

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIA

INTRARE / IEȘIRE NR. ... 48258
Zila 11, Luna 09, 2023

RAPORT DE EVALUARE

NR. 0107 / 24.08.2023

Târgu Frumos, Strada Ștefan cel Mare și Sfânt, Bl. A1, Sc. A, Et. 1, Ap. 4, jud. Iași

U.A.T. TÂRGU FRUMOS

Cuprins

Capitolul I. INTRODUCERE	3
1.1. Sinteza raportului.....	3
1.2. Certificarea evaluatorului	4
Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	5
2.2. Identificarea clientului	5
2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați	5
2.4. Scopul evaluării.....	5
2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect	5
2.6. Drepturi de proprietate	6
2.7. Tipul valorii.....	6
2.8. Data evaluării	6
2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată.....	6
2.9.1. Modalități de plată.....	6
2.10. Procedura de evaluare	7
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea	7
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare	10
2.15. Descrierea raportului	10
Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare	11
3.2. Informații despre amplasament, descrierea apartamentului.....	13
3.3. Descrierea situației juridice	14
Capitolul IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
4.1. Definirea pieței. Generalități	15
4.2. Definirea pieței specifice	15
4.3. Oferta de proprietăți similare	15
4.4. Cererea solvabilă.....	16
4.5. Echilibrul pieței. Previziuni.....	16
Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	17
Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
6.1. Abordarea prin piață.....	18

6.2. Abordarea prin cost	20
6.3. Abordarea prin venit.....	20
Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
5.1. Analiza rezultatelor	22
5.2. Concluzii asupra valorii	23
Capitolul VI. ANEXE.....	24
Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății	24
Anexa nr. 2 - Abordarea prin piață (analiza comparațiilor relative)	26
Anexa nr. 3 - Anunțuri din piață.....	27
Anexa nr. 4 - Documente	29

Capitolul I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Raportul de evaluare este un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. IVS 2020

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este reprezentată de: **apartament cu suprafața utilă de 47,64 mp și balcon aferent cu suprafața de 5,85 mp. Imobilul evaluat este amplasat în orașul Târgu Frumos, strada Ștefan cel Mare și Sfânt, Bl. A1, Sc. A, Et. 1, Ap. 4, județul Iași.**

Destinatarul lucrării este U.A.T. Târgu Frumos.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății.

La elaborarea prezentului raport am folosit abordările pe care le consider cele mai adecvate pe baza criteriilor de selectare a valorii, a tipului de proprietate și a recomandărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și anume, *abordarea prin piață*.

Consider că în urma informațiilor primite, cea mai reprezentativă abordare este **abordarea prin piață**.

În urma aplicării Metodologiei de Evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile acestui raport este :

Valoarea totală de piață este 32 300 EURO.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață asupra proprietății descrise în acest raport la data evaluării, este:

EURO	RON
32 300	159 600

Data evaluării este 24 august 2023.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 24 august 2023 este de 4,9405 RON/euro.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea proprietății.



1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnata Narcisa Ionela Tărăbuță, membră titular ANEVAR din luna noiembrie 2015, am evaluat proprietatea în calitate de evaluator titular respectând Standardele de Evaluare ANEVAR 2022. Îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, următoarele:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ În calitate de evaluator titular declar că îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională;
- ✓ Întocmirea acestui raport este în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 și cu Ghidurile Metodologice de Evaluare.

Elaborarea prezentului raport de evaluare are la baza metodologia de lucru recomandată de către **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România** și este întocmit cu respectarea Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator Autorizat **ANEVAR**.

Ing. Narcisa-Ionela Tărăbuță,

Titular ANEVAR



Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

În prezent, evaluator membru titular Tărăbuță Narcisa-Ionela, calificarea "Evaluarea Proprietății Imobiliare" din 02.11.2015, legitimație nr. 18549 valabilă în 2023, absolventă a masteratului de "Managementul Proiectelor și Evaluarea Proprietății" din cadrul Universității Tehnice din Cluj-Napoca în anul 2015, de asemenea licențiată a Facultății de Construcții, secția "Inginerie Economică și Management în Construcții" din anul 2013.

2.2. Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de către **Primăria Orașului Târgu Frumos**.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport de evaluare sunt: Primăria Orașului Târgu Frumos, reprezentată prin domnul Vătămanu Ionel.

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a apartamentului. Evaluarea a fost solicitată de către U.A.T. Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 45917 din 02.08.2023, recepționată prin email în data de 03.08.2023.

2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un **apartament** cu două camere decomandate, ce face parte dintr-un bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E. Apartamentul evaluat este situat în intravilanul orașului Târgu-Frumos, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 60968-C1-U11, nr. cadastral 60968-C1-U11, cu o suprafață construită de 53,49 mp, din care balconul reprezintă o suprafață de 5,85 mp.

Adresa proprietății:

- Localitatea **TÂRGU FRUMOS**, strada Ștefan cel Mare și Sfânt, Bl. A1, Sc. A, Et. 1, Ap. 4, județul Iași

2.6. Drepturi de proprietate

În cadrul acestui raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra apartamentului analizat, situat pe raza U.A.T. Târgu-Frumos.

Dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în Târgu Frumos, județul Iași este *deplin* conform Extrasul de Carte Funciară nr. 60968-C1-U11, apartamentul făcând parte din *domeniul privat* al Orașului Târgu-Frumos.

2.7. Tipul valorii

Ținând cont de scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de piață definită în SEV 100, cadrul general paragraf 29 astfel:

" Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

Valoarea este un concept economic referitor la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține pentru cumpărarea unui bun între cumpărător și vânzător.

2.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor din luna Aprilie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023.

Data evaluării este de **24 august 2023**.

Data inspecției este de **11 august 2023**.

Data raportului este de **24 august 2023**.

2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro. Cursul de schimb RON/Euro valabil la data raportului, este cel afișat de BNR și anume 4,9405 RON/Euro.

2.9.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent *cash* la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

2.10. Procedura de evaluare

Documentarea necesară evaluării s-a realizat din momentul primirii documentației necesare evaluării, puse la dispoziție de către Primăria Orașului Târgu Frumos, mai precis în data de 15.08.2023.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață a proprietății au fost următoarele:

- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Inspekția proprietății subiect s-a realizat de către evaluator la data de 11 august 2023, ora 12:30;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru estimarea valorii proprietății și fundamentarea opiniei evaluatorului.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează pe informații primite de la client și mai exact: Extras de Carte Funciară nr. 60968-C1-U11 din 31.03.2023, Memoriu anexă la ref. nr. 45761 / 31.07.2023, Relevu apartament scara 1:100.

De asemenea, s-au utilizat informații culese de către evaluator: informații despre zonă, localitate (vecinătăți, hărți extrase de pe Google Earth Pro), informații despre situația economică a județului, informații de pe site-ul de specialitate: www.olx.ro.

S-a utilizat informații referitoare la cursul valutar, preluate de pe site-ul Băncii Naționale Române, www.bnr.ro; informații din cărți de specialitate: Standardele de Evaluare ANEVAR 2022;

Programul de calcul utilizat este Kost Plus ver. 10.0 cu licență.

Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru informațiile puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- ✓ Proprietatea imobiliară evaluată este ocupată. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanția pentru acuratețe;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări, care pot să apară în perioada imediat următoare;
- ✓ Alegerea abordărilor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile în presa de specialitate;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, iar valoarea estimată poate fi necorespunzătoare la un moment dat;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, care poate majora sau micșora valoarea proprietății;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează clădirea. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt apartament vecin sau că au fost sau sunt puse în

funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul cladirilor, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul solicitat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu referire la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau

mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare

Subsemnata **Tărăbuță Narcisa-Ionela**, în calitate de evaluator titular, calificarea **Evaluarea Proprietății Imobiliare**, elaboratoare al prezentului raport, declar că acest raport de evaluare a fost realizat respectând reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022**, intrate în vigoare din 31 decembrie 2021 cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport, după cum urmează:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nu au fost abateri de la aceste standarde.

2.15. Descrierea raportului

Prezentul raport cuprinde atât culegerea datelor, verificarea informațiilor, structurarea informațiilor într-o ordine logică, cât și opinia evaluatorului cu privire la valoarea proprietății analizate.

Raportul a fost realizat în conformitate cu **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**.

Raportul a fost predat într-un exemplar original tipărit.

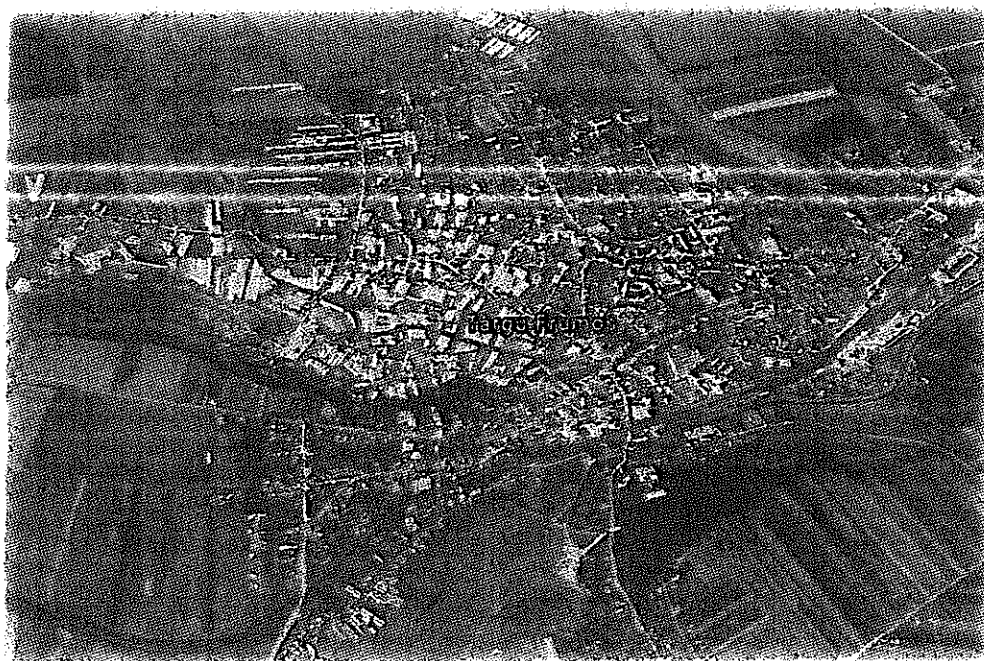
Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare

Orașul Târgu Frumos

Orașul Târgu Frumos este situat în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului, fiind înconjurat parțial de comuna Ion Neculce, iar reședința este în unica localitate a orașului. Este străbătut de șoseaua DN28, care leagă municipiul Iași de orașul Roman.

Figura 1



Orașul Târgu Frumos este unul dintre cele 5 orașe aparținând județului Iași. Județul Iași este situat în regiunea Moldova, în partea de nord-est a României și se învecinează la nord cu județul Botoșani, la nord-vest cu județul Suceava, la vest cu județul Neamț, la sud cu județul Vaslui și la est cu Republica Moldova (Raionul Ungheni).

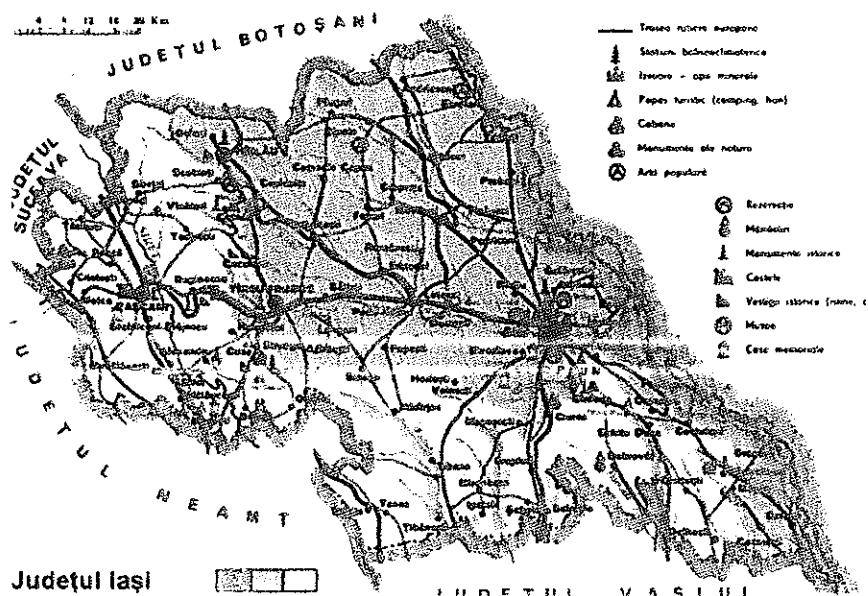
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

Orașul Târgu Frumos reprezintă 0,45% din suprafața totală a județului Iași, având o suprafață de 24,46 km sau 2446 ha.

La Târgu Frumos, se ramifică Strelele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2); și DN28B, care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani. Prin oraș trece și calea ferată Pașcani-Iași, pe care este deservit de stația Târgu Frumos.

În prezent Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 10.475 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 13.573 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (72,38%). Principalele minorități sunt cele de romi (8,12%) și ruși lipoveni (8,03%).

Figura 2



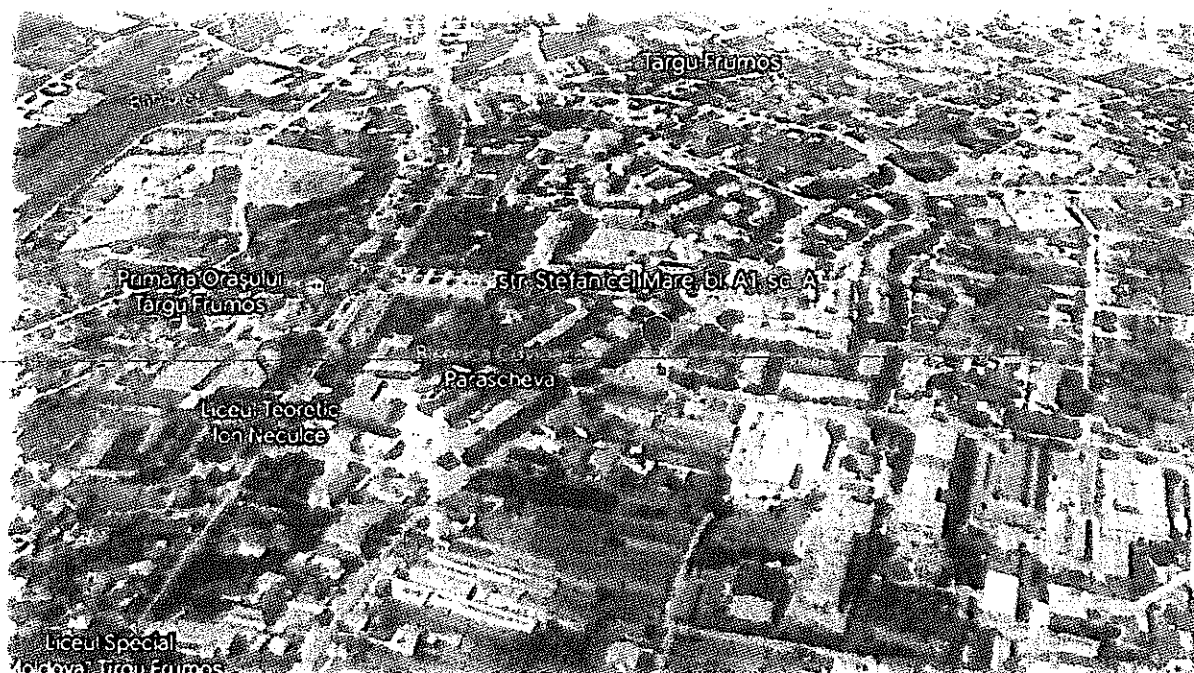
Județul are o suprafață de 5.476 km² și se întinde pe câmpia dintre râul Siret și râul Prut, în partea de sud ocupă dealurile Podișul Central Moldovenesc, iar partea de nord este ocupată de Câmpia Moldovei. În partea de vest, județul este traversat de Culoarul Siretului și de fragmente ale Podișului Fălticeniilor.

Evoluția ascendentă a numărului locuințelor și fondului locativ a condus inevitabil la creșterea suprafeței intravilane a orașului Targu Frumos, respectiv la extinderea cartierelor orașului.

Orașul este înconjurat de următoarele comune : Cucuteni, Strunga, Bălțați, Brăești, Ion Neculce, Costești și Balș.

Vecini: Prigoreni la 3,9 km spre Est; Razboieni, Ion Neculce la 3 km spre SE; Buznea, Gănești la 4,9 Km spre S-SE; Strunga la 6,5 Km spre SV; Dădești la 3,8 km spre V-NV; Gura Văii la 5,8 km spre V-SV.

Figura 3



Strada Ștefan cel Mare și Sfânt este una dintre străzile principale ale orașului Târgu-Frumos, ce se intersectează cu strada Petru Rareș, șosea principală ce traversează localitatea de la est la nord făcând legătura drumurilor DN28 și DN28B, ce leagă municipiile Botoșani și Iași. Blocul din care face parte apartamentul evaluat se află în centrul localității, la intersecția străzilor menționate anterior. La parterul blocului este amenajat o policlinică privată. În apropiere se mai găsesc: Hotel HAN, Policlinica orășenească, farmacii, magazine comerciale și societăți din ramuri diferite de activitate. În zonă se întâlnesc în mare parte blocuri de apartamente și garsoniere, cu regim de înălțime P+4E.

Dotări edilitare ale zonei: Rețea energie electrică, Rețea apă potabilă, Rețea gaz natural, Rețea canalizare, Rețele telecomunicații ș.a.

3.2. Informații despre amplasament, descrierea apartamentului

Imobilul supus evaluării este reprezentat de un apartament situat la etajul 1 al unui bloc de locuințe individuale de tip P+4E, neizolat la exterior. Conform Planului Releveu al apartamentului, acesta se împarte astfel: bucătărie – 7, 24 mp, dormitor – 13,18 mp, sufragerie – 15,04 mp, baie – 4,40 mp, hol – 7,78 mp, iar balconul are o suprafață de 5,85 mp, orientat spre sud. Accesul în bloc se face prin partea vestică a acestuia, iar dispunerea apartamentului în cadrul blocului este sud-vestică.

Apartament – în bloc de locuințe

Clădire categorie de utilizare rezidențială

Denumire: Apartament

Utilizare: locuință unifamilială

Adresă: strada Ștefan cel Mare și Sfânt, Bl. A1, Sc. A, Et. 1, Ap. 4

Tip clădire: beton și cărămidă

Subgrupa : construcții locuințe și social culturale

Stare tehnică: bună

Mediu de folosință: normal

PIF: 1984

Suprafata utilă: 47,64 mp

Regim de înălțime : P+4E

Structura: cadre si grinzi lamelare din beton armat

Compartimentări: panouri de beton și zidărie cărămidă

Finisaje interioare: medii: varuri lavabile, faianță în baie, pardoseală gresie în baie și parchet în camere, hol și bucătărie*

Finisaje exterioare: tâmplărie aluminiu cu geam termopan, balcon închis cu tâmplărie din fier cornier și ferestre sticlă, tencuieli drișcuite și parțial placat cu cărămidă decorativă pe fațada sudică*

Instalații: Sanitare, electrice, canalizare (în prezent apartamentul nu este branșat la niciunul din serviciile de utilitate publică existente în bloc)

Suprafața utilă totală = 47,64 mp

Suprafața construită desfășurată = 53,49 mp

** În baza informațiilor prezentate în Memoriul anexat acestui raport, pentru stabilirea valorii imobilului evaluat s-au luat în considerare condițiile anterioare dării în chirie și anume: baie neamenajată cu faianță și gresie, pardoseli din beton, tâmplărie din lemn, încălzire termică din centrala termică a orașului, racorduri de apă-canal, branșamente la rețele de gaz și energie electrică. Condițiile și amenajările actuale se datorează exclusiv chiriașului.*

3.3. Descrierea situației juridice

Apartamentul evaluat se află în proprietatea Orașului Târgu-Frumos, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60968-C1-U11.

Dreptul de proprietate asupra apartamentului supus evaluării este **deplin**.

Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pieței. Generalități

Piața se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, *piața imobiliară* nu se autoreglează, ci deseori este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, astfel fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre *prețul de tranzacționare* sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

La nivel local piața imobiliară este activă și în creștere, cererea este mai mare decât oferta.

4.2. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară specifică proprietății analizate este piața apartamentelor rezidențiale cu 2 camere, amplasate în orașul Târgu-Frumos, zona centrală.

Natura zonei: Zonă mixtă în care se găsesc atât blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E și spații comerciale la parter, cât și construcții de utilitate publică. Din punct de vedere economic și social zona stagnează. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor cu două camere libere.

4.3. Oferta de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit

moment, un anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de apartamente în zona studiată este în acord cu cererea. Oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate variază ca preț între 750 euro / mp și 1000 euro / mp. Ofertele diferă în funcție de suprafața apartamentului, de poziționarea față de drumurile principale și utilitățile publice.

4.4. Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Cererea pentru apartamente este mare, iar lipsa ofertelor se datorează faptului că nu există investitori care să investească în acest sector imobiliar.

În consecință, nevoia de apartamente libere există.

4.5. Echilibrul pieței. Previziuni

Având în vedere cele prezentate anterior, la nivelul pieței imobiliare specifice există o creștere a cererii față de ofertă în mediul urban, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut în ultima perioadă de timp o tendință de creștere a prețurilor de tranzacționare/ofertare, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului. Cererea pentru acest tip de proprietate imobiliară este mai mare decât oferta.

Acest tip de proprietate se adresează unor cumpărători cu putere medie de cumpărare.

Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui apartament liber sau construit.

SEV 2020

Pentru ca o proprietate să posede *cea mai bună utilizare*, trebuie ca acea utilizare să îndeplinească patru caracteristici: fizic posibilă, permisă legal, financiar fezabilă și să dețină cea mai mare valoare a proprietății.

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare din diferite variante posibile. Cea mai bună utilizare constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare a apartamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții se constată că la apartamentele vecine nu au fost edificate construcții cu destinație mixtă. La parterul blocului sunt de asemenea apartamente cu destinația de locuințe. Această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a apartamentului presupus liber este păstrarea utilizării actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, **cea mai bună utilizare a apartamentului este utilizarea curentă.**

Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

SEV

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii, adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite de "SEV 100 - Cadru general" sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiul economic ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Pentru determinarea valorii de piață a apartamentului, a fost utilizată:

- ✓ Abordarea prin piață

Metoda utilizată în cadrul *abordării prin piață* este ***metoda analizei comparațiilor relative***.

6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferte pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru *estimarea valorii de piață*.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile, se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Analiza comparativă este termenul folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează într-un fel sau altul valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate sau din paginile web ale companiilor imobiliare. (vezi Anexa nr. 3).

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* și/sau criterii calitative – *analiza comparațiilor relative*. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiza comparațiilor relative.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale, față de proprietatea evaluată.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Abordarea prin comparația vânzărilor reprezintă o analiză prin care valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în zona analizată.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele la vânzare din zonă. În urma analizei de piață, evaluatorul a selectat patru comparabile similare, asupra cărora s-au aplicat unele corecții.

Prezentul studiu a avut în vedere următoarele elemente de comparație: *localizare, tip apartament, suprafață apartament, condiții de vânzare, Cea mai bună utilizare, caracteristici fizice*, conform tabelului prezentat în Anexa nr. 2.

6.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției, a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a apartamentului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ◆ Construcții noi sau relativ nou construite
- ◆ Construcții mai vechi, cu condiția să fie date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora
- ◆ Construcții aflate în faza de proiect
- ◆ Construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt *metoda costului de înlocuire*, *metoda costurilor segregate* și *metoda devizelor*.

În cadrul acestui raport nu s-a aplicat *abordarea prin cost*, întrucât nu au fost găsite informații suficiente pentru aplicarea unei metode de estimare.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care apartamentul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața apartamentului corespunzătoare clădirii subiect.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul apartamentului aferent acesteia; și

(2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea apartamentului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii imobile. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Având în vedere faptul că nu s-au putut identifica fizic informații de piață cu privire la închirierea unor imobile similare cu proprietatea evaluată, această abordare nu s-a aplicat în prezentul raport.

Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor de evaluare selectate sunt următoarele:

- ◆ abordarea prin piață (*metoda analizei comparațiilor relative*) – vezi tabelul din Anexa nr. 2
- ◆ abordarea prin venit - *nu s-a aplicat*
- ◆ abordarea prin cost – *nu s-a aplicat*

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, în privința scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate, dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul ***criteriul adecvării***, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este ***analizei comparative*** în cazul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește ***criteriul preciziei, criteriul cantității și calitatea informațiilor.***

5.2. Concluzii asupra valorii

Pe baza atât a informațiile deținute (cantitatea și calitatea acestora), a adecvării abordărilor prezentate, cât și a *principiului prudenței* adecvat scopului evaluării, valoarea rezultată este :

32 299,92 EURO

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că **abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin piață***, în urma aplicării căreia valoarea a proprietății a fost estimată la (rotunjit):

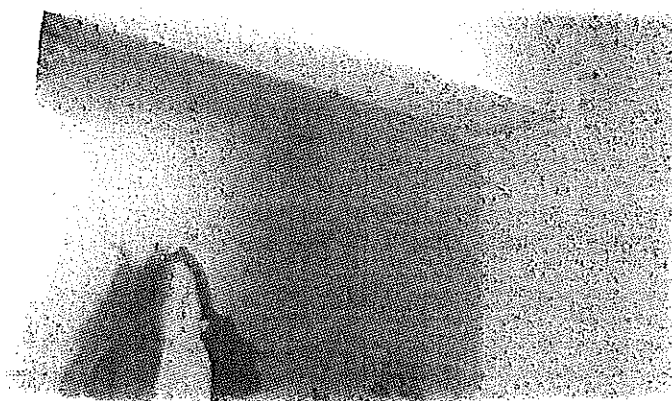
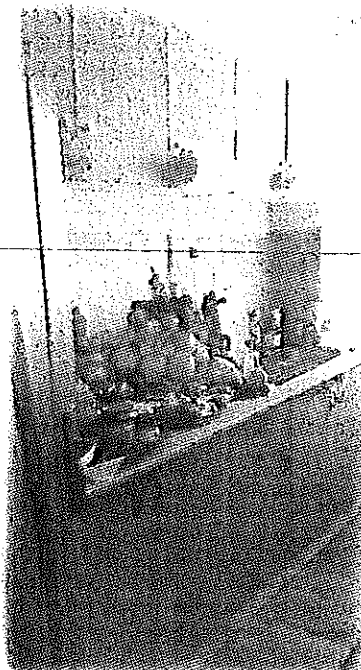
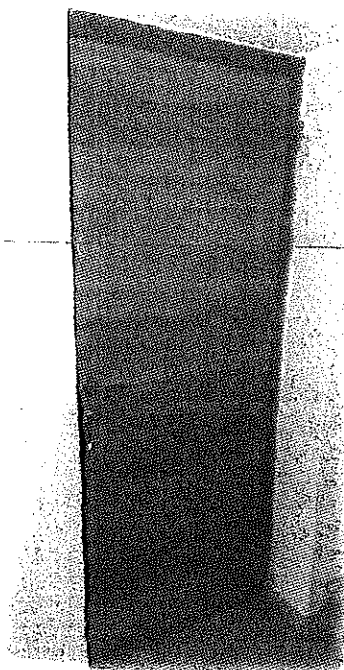
32 300 EURO, echivalentul a 159 600 RON.

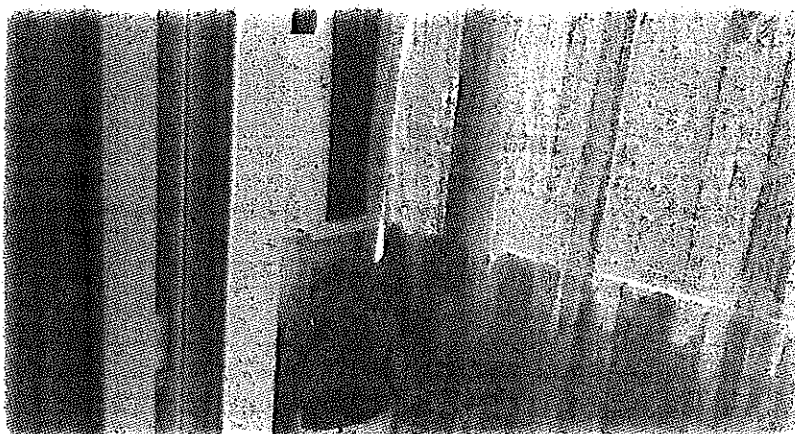
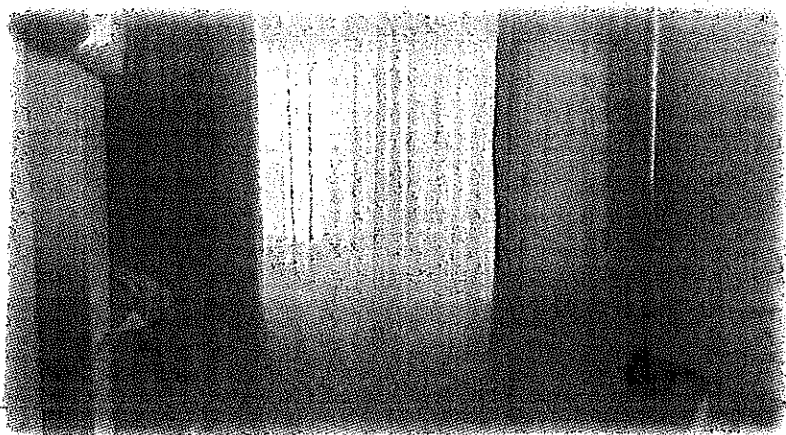
S-a aplicat cursul valutar de 4,9405 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 24 august 2023.



Capitolul VI. ANEXE

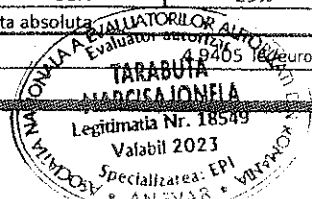
Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății





Anexa nr. 2 - Abordarea prin piață (analiza comparațiilor relative)

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIATA (comparatia directa)									
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
		Ajustări		Ajustări		Ajustări		Ajustări	
		%	euro	%	euro	%	euro	%	euro
Ajustări specifice tranzactiei									
Preț vânzare (euro)		36,000		39,900		43,000		45,000	
Tip Preț (tranzacție / ofertă)		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta	
Ajustări	-10%	-10%	-3,600	-10%	-3,990	-10%	-4,300	-10%	-4,500
Preț ajustat (euro)		32,400		35,910		38,700		40,500	
Componente non - imobiliare	-	mobiliată		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustări (euro)		-5%	-1,620	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (euro)		30,780		35,910		38,700		40,500	
Drepturi de proprietate transmise									
Ajustări	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Preț ajustat (euro)		30,780		35,910		38,700		40,500	
Condiții de finanțare	De piata	De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustări		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (euro)		30,780		35,910		38,700		40,500	
Condiții de vânzare	De piata	De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustări		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (euro)		30,780		35,910		38,700		40,500	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu		nu		nu		nu	
Ajustări			0		0		0		0
Preț ajustat (euro)		30,780		35,910		38,700		40,500	
Condiții de piață	Aug-23	Aug-23		Aug-23		Aug-23		Aug-23	
Ajustări		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (euro)		30,780		35,910		38,700		40,500	
Ajustări specifice proprietatii									
Localizare	Tg-Frumos, Str. Stefan cel Mare	Tg-Fr, Str.Petru Rareș - similar		Tg-Fr, Str.Teodor Neculuța - inferior		Tg-Fr, Str. Petru Rareș - inferior		Tg-Fr, Str. Petru Rareș - inferior	
Ajustări		0%	0	5%	1,796	5%	1,935	10%	4,050
Caracteristici fizice									
Calitate construcție de baza	buna	buna		buna		buna		buna	
Ajustări		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Vechime	39	39		39		39		39	
Ajustări		-5%	-1,539	-5%	-1,796	-5%	-1,935	-5%	-2,025
Suprafață utilă	47.64	40		47		54		49	
Ajustări		19%	5,848	1%	359	-12%	-4,644	-3%	-1,215
Eta]	1/P+4E	3/P+4		3/P+4		2/P+4		3/P+4	
Ajustări		-1%	-308	-1%	-359	0%	0	-1%	-405
Finisaje	inferioare	medii		medii		medii		medii	
Ajustări		-10%	-3,078	-10%	-3,591	-10%	-3,870	-10%	-4,050
Compartimentare/Împărțire	decomandat	decomandat		decomandat		decomandat		decomandat	
Ajustări		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Loc de parcare / Garaj	nu	nu		nu		nu		nu	
Ajustări			0		0		0		0
Boxă	nu	nu		nu		nu		nu	
Ajustări			0		0		0		0
Centrala termica proprie	da	da		da		da		da	
Ajustări			0		0		0		0
Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustări			0		0		0		0
Utilizare	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential		rezidential	
Ajustări (euro)			0		0		0		0
Total ajustări specifice proprietatii(EUR)		923		-3,591		-8,514		-3,645	
Preț ajustat (euro)		31,703		32,319		30,186		36,855	
Ajustare totala neta (euro)		923		-3,591		-8,514		-3,645	
Ajustare totala neta procentuala (%)		3%		-10%		-22%		-9%	
Ajustare totala bruta absoluta (euro)		10,773		7,900		12,384		11,745	
Ajustare totala bruta procentuala(%)		35%		22%		32%		29%	
Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta absoluta									
Rezultatul abordarii prin piata	32,300 €	, echivalent a		159,600 lei					
	678 € /mp			3,350 lei /mp					



Anexa nr. 3 - Anunțuri din piață

Comparabila 1

Poziție 14 metri 2023

Apartament 2 camere

36 000 € Prețuri negociabile

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Compartimentare: Semidecomandat Suprafața utilă: 40 m²

An construit: 1977 - 1990

DESCRIERE

Etaj 3 izolat centrală proprie recent cumpărată mobilă parțial mobilă dormitor nouă cumpărată în luna Noiembrie, este situat în apropiere de școala biserica spită!

Alte detalii private

0 25410575 Văzută în 135 13 Păstrare

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Andreea
Pe OLX din decembrie 2022
100% din 28 aprilie 2023

Trimite mesaj

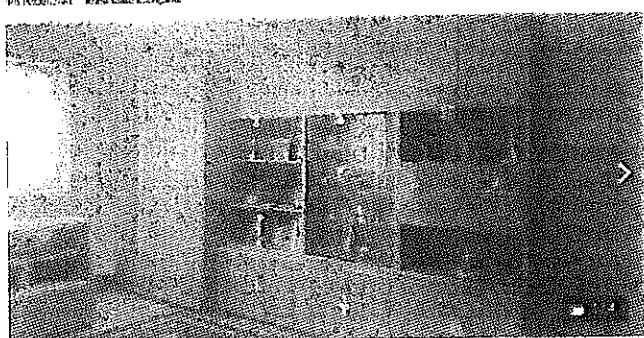
077 125 3127

Comparabila 2

100 Județ, Strada 1, Născuța nouă, Județ, Târgu Frumos, Județ

2 L 50 m² **39 900 €**

PREZENTARE AVANȚATĂ



39900euro! Apartament 2 camere, decomandat, et 3/4, 50mp. CT, central!

0 Județ, Strada 1, Născuța nouă, Județ, Târgu Frumos, Județ

39 900 €
798 €/m²
PREȚUL ÎN RON

Rata estimată: 1 174 RON/lună Avans: 29.625 RON (15%) Perioada moratoriului: 30 ani Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață construită	50 m²	Suprafață utilă	47 m²
Numărul de camere	2	Scare	Cu scări în interior
Etaj	3/4	Balcon: grădiniță, terasă	Cu informații
Tip proprietate	Compartimentare	Compartimentare	decomandat
Vizibilitate la distanță	Formă de construcție	Orientare	Cu informații

Descriere

Apartament cu 2 camere total decomandat cu o suprafață de 50mp, situat la etaj 3/4 într-un bloc din zona centrală a orașului.

Apartamentul dispune de centrală termică, încălzire PTC (cazalei) de baie cu geamuri izolate de otel, uși și spațiu de depozitare.

Apartamentul necesită renovare.

Pentru mai multe detalii puteți suna la numărul de telefon 0771 833579.

Comparabila 3

Postat: 24 februarie 2023

Arată

Vând apartament cu 2 camere

43 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 54 m²

Etaj: 2

DESCRIERE

Vând ap cu 2 camere la etaj 2 in fața la Carrefour in Tg. Frumos jud. Iași rețalii la tel 07*****54

ID: 044334100

Vizualizări: 3916

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj



Ionel

Pe OLX din mai 2021

Activitate 13.4%



074 654 0254

Comparabila 4

Postat: 10 martie 2023

Arată

Apartament de vânzare

45 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

DESCRIERE

DE VÂNZARE

Apartament 2 camere, 1 baie, 1 balcon, 1 bucătărie, hol. Suprafață utila 49 mp, etaj 3. Disponibilitate imediata. Situat in apropierea imediata a Sc. Ion Creanga.

Mai multe detalii la nr. tel. 07*****47 / 07*****05

ID: 251433638

Vizualizări: 267

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj



Alina Iliasa

Pe OLX din mai 2017

Activitate 50 martie 2023



074 656 7547



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Păscani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60968-C1-U11 Târgu Frumos

Nr. cerere 9797
Ziua 31
Luna 03
Anul 2023

Cod verificare
100130651023



Semnal : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Stefan Cel Mare Si Sfânt, Bl. A1, Sc. A, Et. 1, Ap. 4, Jud. Iasi

Părți comune: casa scarii, holuri, scara de acces,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60968-C1-U11	53,49	47,64	6.34%	6.34%	Imobil cu suprafata utila de 47.64mp compus din doua camere, bucatarie, hol si baie si un balcon cu suprafata de 5.85 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
9797 / 31/03/2023			
Act Administrativ nr. 62, din 31/03/2016 emis de ORAS TG.FRUMOS; Act Administrativ nr. 36250, din 29/03/2023 emis de ORAS TG.FRUMOS;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala		A1
	1/1		
	1) ORASUL TARGU FRUMOS, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 60968-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Stefan Cel Mare Si Sfânt, Bl. A1, Sc. A, Et. 1, Ap. 4,
Jud. Iasi

Părți comune: casa scarii, holuri, scara de acces,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	60968-C1-U11	53,49	47,64	6.34%	6.34%	Imobil cu suprafata utila de 47.64mp compus din doua camere, bucatarie, hol si baie si un balcon cu suprafata de 5.85 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originată, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

11-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
Bogdan Constantin Raileanu

(parafa și semnătura)

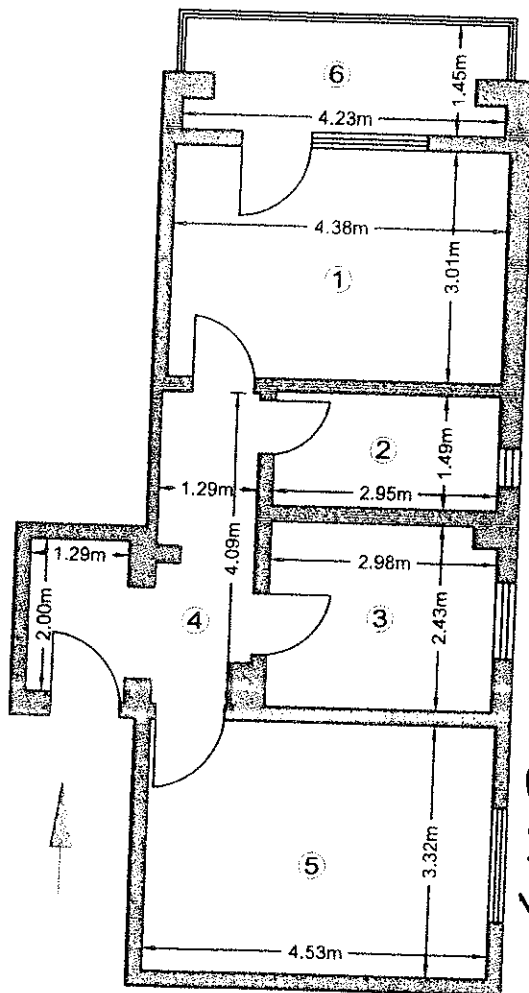
Referent,

(parafa și semnătura)

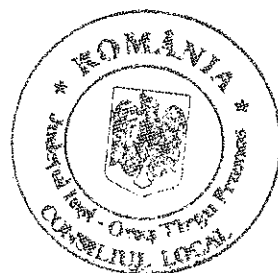
RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:10

Nr.Cadastral al terenului	Adresa imobilului		
121	Oras Tg. Frumos , str. Stefan cel Mare si Sfint, bl. A1, sc. A, et. 1, ap. 4, jud. Iasi		
Carte Funciara colectiva nr.	60968-C1	UAT	Tg. Frumos
Cod unitate individuala (U)	60968-C1-U11	CF individuala	



Președinte de ședință
Cămin local,
Anoie Mănoașa



Contrasemneză pentru legalitate
Secretar general al orașului
Valeriu Anghel Gabriel

RECAPITULATIE APARTAMENT

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Dormitor	13.18
2	Baie	4.40
3	Bucatarie	7.24
4	Hol	7.78
5	Sufragerie	15.04
SUPRAFATA UTILA		47.64
6	Balcon	5.85
SUPRAFATA TOTALA		53.49

Executant,

HÎNDRESCU Adriana - Seria RO-NT-F Nr. 0071/28.12.2011
S.C. CADITOP S.R.L. - Seria RO-B-J Nr. 2463/29.09.2022

HINDRESCU

ADRIANA

OCPI: NT, B, 0071

2023.03.30

Receptionat,

Ana-Maria Bumbu

Semnăt digital de
Ana-Maria Bumbu

Data: 2023.04.10
09:08:32 +03'00'

