



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi
CUI:48666489, J22/2589/2023
Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com
RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi
RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET 02/22.01.2024

**Raportul de evaluare al imobilelor
situate pe coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică și
interes local "Construire trotuare și lărgire străzi în Comuna Valea
Lupului, județul Iași".**

SOLICITANT: UAT COMUNA VALEA LUPULUI JUDEȚUL IAȘI – EXPROPRIATOR

PROPRIETAR: MULTIPLI

DESTINATAR: UAT COMUNA VALEA LUPULUI JUDEȚUL IAȘI – EXPROPRIATOR
Prin reprezentant Cabinet avocat Cristina Ursu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL**.

IANUARIE 2024

IANUARIE 2024

Catre:

UAT COMUNA VALEA LUPULUI JUDEȚUL IAȘI – EXPROPRIATOR prin reprezentant CABINET AVOCAT CRISTINA URSU

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare “Teren” situate în intravilanul și extravilanul comunei Valea Lupului, județul Iași.

La momentul inspecției proprietățile evaluate se prezintă ca teren intravilan/extravilan cu destinație: arabil, curți construcții, drum, conform tabel atașat cu denumirea **LISTA cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică și interes local „Construire trotuare și lărgire străzi în comuna Valea Lupului Județul Iași”**.

Terenul aparține: **unor proprietari multipli**, iar solicitantul evaluării este **UAT COMUNA VALEA LUPULUI JUDEȚUL IAȘI – EXPROPRIATOR prin reprezentant CABINET AVOCAT CRISTINA URSU**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini, conform informațiilor furnizate de către expropriator:

- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilelor;
- ✓ Memoriul tehnic al coridorului de expropriere;
- ✓ LISTA cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică și interes local „Construire trotuare și lărgire străzi în comuna Valea Lupului Județul Iași”.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

- ✓ IVS 1 *Valoarea de piață*,
- ✓ GN1 *Evaluarea proprietății imobiliare*

Precum și de:

- ✓ **Legislația avută în vedere: Legea 255/2010, Normele de aplicare ale legii 255/2010.**
- ✓ **Grila notarilor valabilă pentru anul 2024, conform Adresei nr. 95/18.01.2024 a Camerei Notarilor Publici Iași.**

Metodologia de calcul a “valorii de piață” va ține cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările RAPORTULUI PENTRU GRILA NOTARILOR, conform normelor de aplicare ale Legii 255/2010.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietăților imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

O SUTĂ NOUĂZECI MII ȘAPTESUTE CINCIZECI ȘI DOI LEI
190.752 lei

Valoarea este fără TVA.

Cu stimă,
Ec. Ionita Ionel Membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul internațional GN 11 - *Verificarea evaluării*.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" și membrii colectivului său de evaluatori au încheiată asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group" S.A.

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR





CAMERA NOTARILOR PUBLICI
IASI

Nr. 95

18.01.2024

CĂTRE,

CABINET AVOCAT CRISTINA URSU

Urmare adresei dumneavoastră nr. 03/18.01.2024 vă înaintăm în fotocopie paginile relevante din Studiul de piață al proprietăților imobiliare din județul Iași pentru anul 2024 privind valoarea minimă pentru:

- 1 mp teren intravilan/extravilan situat în comuna Valea Lupului, județul Iași
- 1 mp imobil situat în comuna Valea Lupului, județul Iași

Menționăm că prețul este exprimat în euro/mp.

Cu stimă,

Secretar: Cobiliac Alina

PREȘEDINTE,
Notar Public – Cheptine Andi-Claudiu



Str. Major Eremia Popescu nr.13 -cod. 700397 IASI- ROMANIA
Tel: +(40) 0232 231746 Fax: +(40) 0232 229904 E-mail: cnpiasi@gmail.com

Evaluator Autorizat Conescu Mirela
Legitimatie 11650
CUI 28363929
Str. Lasca Catargi nr. 59, Iasi

Banca: RAIFEFEISEN
Cont: RO70RZBR0000060021126315
Tel: 0786 086 888
Email: mirelaconescu@gmail.com

ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
IASI
2308 18.10.2023

Contract Nr. 53/06.11.2023

STUDIU DE PIAȚĂ

a proprietăților imobiliare din județul Iași



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IASI

Prestator: Evaluator Autorizat Proprietăți Imobiliare Conescu Mirela,
Tel. 0786.086.888
e-mail: mirelaconescu@gmail.com

Studiul de piață cuprinde valorile consemnate pe piața imobiliară a județului Iași în anul 2023 și este destinat a fi folosit în anul 2024 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legatură cu tranzacțiile imobiliare/transferul dreptului de proprietate a proprietăților imobiliare din localitățile județului Iași.

NOIEMBRIE 2023

1 | Page



CAMERA NOTARILOR PUBLICI IASI
Str. Major Eremia Popescu, nr. 13
IASI - 700397
C.F. 8872463
Tel./Fax: 0232-231 746; 0232-229 904

CAMERA NOTARILOR PUBLICI IASI
CONFORM CU ORIGINALUL

84. ȚIBANA

1	ȚIBANA	D
2	Alexeni	E
3	Domnița	E
4	Gârbești	E
5	Moara Ciornei	E
6	Oproaia	E
7	Poiana de Sus	E
8	Poiana Mănăstirii	E
9	Runcu	E
10	Vadu Vejei	E

85. ȚIBĂNEȘTI

1	ȚIBĂNEȘTI	C
2	Glodenii Gândului	E
3	Griești	E
4	Jigoreni	E
5	Războieni	E
6	Recea	E
7	Tungujei	E
8	Văleni	E

86. ȚIGĂNAȘI

1	ȚIGĂNAȘI	C
2	Cârnicești	D
3	Mihail Kogălniceanu	D
4	Stejari	D

87. ȚUȚORA

1	ȚUȚORA	C
2	Chiperești	E
3	Oprîșeni	E

88. UNGHENI

1	UNGHENI	C
2	Bosia	D
3	Coadă Stâncii	E
4	Mânzătești	E

89. VALEA LUPULUI

1	VALEA LUPULUI	APP
---	---------------	-----

90. VALEA SEACĂ

1	VALEA SEACĂ	D
2	Contești	E
3	Topile	E

91. VÂNĂTORI

1	VÂNĂTORI	J
2	Crivești	K
3	Gura Badiliței	K
4	Hârtoape	K
5	Vlădiceni	K

CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI
Str. Major Eremia Popescu, nr. 13
IAȘI - 700397
C.F. 8872463
Tel./Fax: 0232-231 746; 0232-229 904

27 | Page

CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI
CONFORM CU ORIGINALUL



ANEXA 10

CASE + TERENURI: • RELAȚIE DE CALCUL

$$V_p = V_c + V_t$$

unde:

- V_p = valoarea proprietății pentru care se aplică taxele notariale
- V_c = valoarea construcției
- V_t = valoarea terenului

$$V_c = S_u \times V_{sc} \times C_d \times C_{se}$$

unde:

- V_c = valoarea construcției
- S_u = suprafața utilă, conform actelor de proprietate sau cadastrale
- V_{sc} = valoarea unitară a construcției, funcție de sistemul constructiv (Anexa 12)
- C_d = coeficient de depreciere (Anexa 13)
- C_{se} = coeficient al suprafeței excedentare (Anexa 14)

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- V_t = valoarea terenului
- S_t = suprafața terenului, conform actelor cadastrale
- V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcție de destinație și amplasare (Anexa 8)

92 | Page



CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI
Str. Maior Eremia Popescu, nr. 13
IAȘI - 700397
C.F. 8872463
Tel./Fax: 0232-231 746; 0232-229 904

CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI
CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
IASI

36

10.06
2024

ERATA NR. 2 LA STUDIU DE PIATĂ

a proprietăților imobiliare din județul Iași

1. La pagina 91, a fost schimbat tabelul Anexa 9 (VALORI UNITARE PENTRU TERENURILE DIN INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR)

Tipul localitatii	Intravilan		Extravilan			
	Alte categorii	Curti constructii	Arabil	Pășuni	Vii și livezi	Păduri
APP	15	20	2.5	1.8	1.9	2
AP	12	15	1.5	1.4	1.4	1.5
A	10	14	0.5	0.4	0.5	0.6
B	7	10	0.45	0.37	0.45	0.5
C	5	6	0.42	0.4	0.4	0.45
D	4	4.5	0.4	0.36	0.38	0.42
E	3.5	4	0.38	0.35	0.35	0.4
F	3	3.8	0.36	0.3	0.3	0.4
G	2.5	3.5	0.35	0.25	0.3	0.4
H	2.5	3	0.35	0.25	0.3	0.4
J	2	2.8	0.35	0.25	0.3	0.4
K	2	2.7	0.35	0.25	0.3	0.4
L	2	2.5	0.35	0.25	0.3	0.4

Evaluator imobiliar E.P.I., ec. Mirela Conescu

Mirela Conescu

ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
IASI
Evaluator imobiliar
CONESCU MIRELA
Cămin nr. 21510
Valea Lupului
Județul Iași

CAMERA NOTARILOR PUBLICI IASI
Str. Maier Eremia Popescu, nr. 13
IASI - 700397
C.F. 8872463
Tel/Fax 0232-231 746; 0232-229 904

CAMERA NOTARILOR PUBLICI IASI
CONFORM CU ORIGINALUL