

R A P O R T D E E V A L U A R E

Obiectul evaluării – Teren extravilan

Obiectivul evaluării – Valoarea de piață în vederea stabilirii redevenței de concesiune.

Adresa – Comuna Letcani, jud. Iași.

Client – S.C. IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L.

Utilizator – S.C. IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L.

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	7
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	8
1.3. Scopul evaluarii	8
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	8
1.5. Tipul valorii	9
1.6. Data evaluarii	9
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	9
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	10
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	11
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	11
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	12
1.12. Forma raportului	12
1.13. Data raportului	12
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	13
2.1. Date despre proprietatea subiect	13
2.2. Date despre aria de piata	14
2.3. Date despre proprietati comparabile	14
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	16
3.1. Piata imobiliara specifica	16
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	17
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA METODELOR IN EVALUARE	17
4.1. Abordarea prin piata	17
4.2. Extractia de pe piata	22
4.3. Metoda alocarii	22
4.4. Metoda reziduala	22
4.5. Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.6. Analiza parcelarii si dezvoltarii	23
4.7. Rezultatele obtinute in urma aplicarii metodelor	23
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	24
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	24
5.2. Concluzia asupra valorii	24
5.3. Mentiiuni tranzitorii	25
ANEXE	26

SINTEZA EVALUARII**Raport nr.36/20.09.2023**

Numele clientului	S.C. IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L.	
Data evaluarii	18.09.2023	
Sediul	▪ Comuna Letcani, jud. Iasi	
Nume proprietar si Cota proprietate	Consiliul Local al Comunei Letcani, domeniul privat	
Tipul proprietatii si adresa	Imobilul este situat in extravilan com Letcani, jud. Iasi, cod postal 707280	
Numar cadastral	Numar cadastral	Suprafata(mp)
	63367/Letcani	1,784.00
	63377/Letcani	27,465.00
	63379/Letcani	6,780.00
	63372/Letcani	105,423.00
	61722/Letcani	22,749.00
	61723/Letcani	10,303.00
	61724/Letcani	11,651.00
	Total	186,155.00
Numar Carte Funciara	Terenurile sunt identificate astfel: - numarul cadastral 63367 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 63367 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132995 din data de 23.09.2016; - numarul cadastral 63377 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 63377 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 133003 din data de 23.09.2016; - numarul cadastral 63379 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 63379 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 133006 din data de 23.09.2016; - numarul cadastral 63372 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 63372 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132996 din data de 23.09.2016; - numarul cadastral 61722 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 61722 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132994 din data de 23.09.2016; - numarul cadastral 61723 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 61723 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr.	

		cerere 132993 din data de 23.09.2016; - numarul cadastral 61724 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 61724 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132992 din data de 23.09.2016;																		
Lista actelor de proprietate		• Protocol de predare primire /28.11.2013; • Hotararea 96/17.10.2013; • Hotararea 11/29.02.2016; ▪ Extrase CF: 132995, 133003, 133006, 132996, 132994, 132993, 132992/23.09.2016.																		
Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat		▪ Proprietatea evaluata - Teren extravilan, este situata la intrarea in localitatea Letcani, jud. Iasi, Vis-à-vis de Sandra Trading. ▪ Zona este industriala , cu spatii industriale.																		
Situatia/utilizarea actuala a imobilului		▪ Teren ingradit cu gard din plasa, stalpi din metal .																		
Cea mai buna utilizare		▪ Industrial- parc industrial .																		
Tip imobil		▪ Imobil cu caracter industrial.																		
Categorie imobil		▪ Teren extravilan																		
Suprafata	Teren	• Suprafata preluata din Extras CF nr. 132995, 133003, 133006, 132996, 132994, 132993, 132992/23.09.2016, <table><tr><th>Numar cadastral</th><th>Suprafata(mp)</th></tr><tr><td>63367/Letcani</td><td>1,784.00</td></tr><tr><td>63377/Letcani</td><td>27,465.00</td></tr><tr><td>63379/Letcani</td><td>6,780.00</td></tr><tr><td>63372/Letcani</td><td>105,423.00</td></tr><tr><td>61722/Letcani</td><td>22,749.00</td></tr><tr><td>61723/Letcani</td><td>10,303.00</td></tr><tr><td>61724/Letcani</td><td>11,651.00</td></tr><tr><td>Total</td><td>186,155.00</td></tr></table>	Numar cadastral	Suprafata(mp)	63367/Letcani	1,784.00	63377/Letcani	27,465.00	63379/Letcani	6,780.00	63372/Letcani	105,423.00	61722/Letcani	22,749.00	61723/Letcani	10,303.00	61724/Letcani	11,651.00	Total	186,155.00
Numar cadastral	Suprafata(mp)																			
63367/Letcani	1,784.00																			
63377/Letcani	27,465.00																			
63379/Letcani	6,780.00																			
63372/Letcani	105,423.00																			
61722/Letcani	22,749.00																			
61723/Letcani	10,303.00																			
61724/Letcani	11,651.00																			
Total	186,155.00																			
Descriere terenuri		• Forma: regulata, dreptunghiulara, • Planeitate: plan, • Front: deschidere de cca 448ml la E58 si 419ml la D248B, • Alte informatii nu este cazul:-.																		

	• utilizarea actuala a amplasamentului – teren liber, - utilitati – pe proprietate-apa, canalizare, electricitate, gaz, - utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: industrială.			
Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate	▪ Accesul la teren se face cu autoturismul E85.			
Utilitati edilitare existente (atat pentru proprietatea evaluata,cat si pentru zona)	▪ Retea electrica		▪ Da/Da	
	▪ Retea de apa		▪ Da/Da	
	▪ Retea canalizare		▪ Da/Da	
	▪ Retea de gaze		▪ Da/Da	
Concluzie privind imobilul evaluat	Starea generala este buna.			
Metode de evaluare (nr si descriere):	1 Metoda: comparatii de piata.			
Valoarea de piata prin metoda comparatiilor de piata (1)	7.446.000 EUR		36.989.000 LEI	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)(ROUND)	7.446.000 EUR		36.989.000 LEI	
-valoarea unitara proprietate	40	EUR/mp	199	LEI/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9676 lei			
Observatii	Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca metoda comparatiei directe este cea mai relevanta si adecvata pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – valoarea de piata in vederea stabilirii redeventei de concesiune(Potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 actualizata, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea, pe durata concesiunii, a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piata.)			

Tip raport facturat: Teren extravilan

Raport intocmit de Expert Evaluator Proprietati Imobiliare Conescu Gh. Mirela

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

CONESCU MIRELA

LEGITIMATIE 11650/2023

**Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Conescu Gh. Mirela**

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

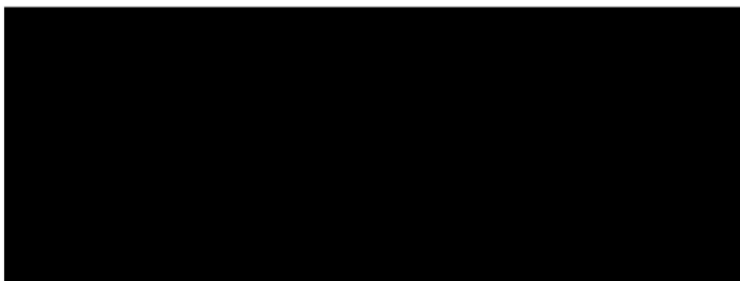
EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnata CONESCU MIRELA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 11650 valabila pentru 2023. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

CONESCU MIRELA

LEGITIMATIE 11650/2023



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 CLIENTUL: SC IASI INDUSTRIAL PARK SRL, persoana juridica, cu sediul social in Mun. Iasi, Bdul Stefan cel Mare si Sfânt nr. 69, cam 121, jud. Iasi, CUI 32977543, J22/533/2014.

1.2.2 Utilizator desemnat: SC IASI INDUSTRIAL PARK SRL.

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorul desemnat, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si evaluator.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decat in cazul in care este autorizata de catre evaluator si identificata explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

In determinarea formei si a continutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizeaza evaluarea, pentru a se asigura faptul ca aceasta contine informatii adecvate necesitatilor lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este ceruta de catre Client pentru a determina **valoarea de piata in scopul stabilirii redeventei de concesiune**.

Evaluarea² nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Imobilul este situat in extravilan com Letcani, jud. Iasi, cod postal 707280 .

1.4.2 Identificare cadastrala

Terenurile sunt identificate astfel:

- numarul cadastral 63367 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 63367 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132995 din data de 23.09.2016;
- numarul cadastral 63377 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 63377 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 133003 din data de 23.09.2016;
- numarul cadastral 63379 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 63379 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 133006 din data de 23.09.2016;
- numarul cadastral 63372 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 63372 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132996 din data de 23.09.2016;
- numarul cadastral 61722 inregistrat in Cartea Funciara (CF) nr. 61722 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132994 din data de 23.09.2016;

¹ prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

² prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

Raport evaluare nr. 36/20.09.2023

- numarul cadastral 61723 inscris in Cartea Funciara (CF) nr. 61723 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132993 din data de 23.09.2016;

- numarul cadastral 61724 inscris in Cartea Funciara (CF) nr. 61724 a comunei Letcani, conform extrasului CF nr. cerere 132992 din data de 23.09.2016;

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din:

Numar cadastral	Tip teren	Suprafata(mp)
63367/Letcani	extravilan pasune	1784
63377/Letcani	extravilan pasune	27465
63379/Letcani	extravilan pasune	6780
63372/Letcani	extravilan pasune	105423
61722/Letcani	extravilan pasune	22749
61723/Letcani	intravilan pasune	10303
61724/Letcani	intravilan pasune	11651
Total		186155

1.4.3 Drept de proprietate

▪ Dreptul asupra proprietatii imobiliare care se evalueaza este un drept absolut, ce confera titularului Consiliul Local al Comunei Letcani dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren, asa cum reiese Hotararea nr 11/29.02.2016, emis de Primaria Comunei Letcani.

- Identificarea oricarui drept absolut sau subordonat care influenteaza dreptul care se evalueaza: nu este cazul.
- Restrictii asupra dreptului de proprietate supus evaluarii, cunoscute sau evidente: nu este cazul.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluarii a determinat ca tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piata, definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Moneda in care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 4,9676 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata este: **18.09.2023.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZarii EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referinta ai evaluarii cuprind precizari privind orice limitari si/sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspectiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii proprietatii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesara privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informatii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului si a fundatiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potentiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite si consemnate natura si sursa informatiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

- i. **furnizate de catre client:**

- Protocol de predare primire /28.11.2013;
- Hotararea 96/17.10.2013;
- Hotararea 11/29.02.2016;
- Extrase CF: 132995, 133003, 133006, 132996, 132994, 132993, 132992/23.09.2016.

ii. din surse publice:

- analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.joimobiliare.ro)
- restrictii sau permisiuni legale – site-uri ale institutiilor publice –nu este cazul.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate in considerare pe durata realizarii si raportarii evaluarii sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale se utilizeaza deseori pentru a ilustra efectul pe care il are modificarea circumstantelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: -.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DE SEMNARE SAU PUBLICARE

- utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- prezentul raport este realizat in scopul stabilirii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.

- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatar al raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine si se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 20.09.2023.

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Conescu Mirela ,evaluatoar autorizat EPI, in data de 18.09.2023. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuada. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate.

Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului**, (localitatea, vecinatati si distante fata de acestea, cursuri de apa si distante fata de acestea, acces)

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in (extravilanul) comunei Letcani judetul Iasi pe suprafata totala de 186.155mp, formata din sapte terenuri cu numerele cadastrale 63367, 63377, 63379, 63372, 61722, 61723, 61724. Conform masuratorilor topografice, coordonatele (Stereo 70) colturilor amplasamentului sunt urmatoarele:

.....

Amplasamentul se invecineaza cu:

La N – NC 63038, 63027 si 62338,

La S – DE 58,

La E – NC 63374,

La V – D 248B.

Accesul la terenuri se face din DE 58, asfaltat, doua benzi pe sens.

Amplasamentul se afla la o distanta de aproximativ 300 m de cea mai apropiata casa si de 200 m de cel mai apropiat spatiu industrial.

Terenu se afla in proprietatea Consiliului Local Letcani si a fost pus la dispozitia Consiliului Judetean Iasi pentru o perioada de 20 ani, in vederea realizarii unui parc industrial, conform Hotarare nr 96/2013-anexata raportului.

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- **caracteristici fizice ale terenului**, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)

- Suprafata preluata din Extras CF nr. 132995, 133003, 133006, 132996, 132994, 132993, 132992/23.09.2016,

Numar cadastral	Suprafata(mp)
63367/Letcani	1,784.00
63377/Letcani	27,465.00
63379/Letcani	6,780.00
63372/Letcani	105,423.00
61722/Letcani	22,749.00
61723/Letcani	10,303.00
61724/Letcani	11,651.00
Total	186,155.00

- Forma: regulata, dreptunghiulara,
- Planeitate: plan,
- Front: deschidere de cca 448ml la E58 si 419ml la D248B,
- Alte informatii nu este cazul:-
 - **utilizarea actuala a amplasamentului – teren liber**,
 - **utilitati** – pe proprietate-apa, canalizare, electricitate, gaz,
 - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** industrială.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piata la nivel de: zone industriale –Letcani- Valea Lupului, din jud Iasi. Datele culese in aria de piata se refera la:

- tendintele sociale-zona cu somaj redus;
- situatia economica-zona cu activitate economica din punct de vedere imobiliar;
- reglementarile si restrictiile legale specifice ariei de piata definite-nu este cazul;
- conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii in aria de piata definita in acest scop-nu este cazul.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietati imobiliare comparabile includ (fara a se limita la acestea):

informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau oferite spre vanzare. S-au gasit comparabile pentru teren cu suprafete cuprinse intre 5.000-90.000mp, cu preturi de oferta intre 30-60 euro/mp. Terenurile sunt amplasate in zona analizata, sunt extravilane si intravilane si in apropiere de proprietate asubiect.

Proprietati comparabile de tip teren utilizate:

Comparabila 1: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi/letcani/teren-constructii-de-vanzare-X3V41307J?lista=322475386&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3970312799>

Comparabila 2: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi/zona-industrială/teren-constructii-de-vanzare-X7QB03000?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-iasi&utm_term=4980000-0-83000

Comparabila 3: <https://jojoimobiliare.ro/teren-de-vanzare-iasi/>

	Zona	Reper	Tip teren	Steren	Pret		deschidere	Data postarii
t01	Letcani	In apropiere E85	extravilan	90,000.00	3,150,000	35	361	9/14/2023
t02	Iasi	Zona Industrială	intravilan	83,000.00	4,980,000	60	70	8/15/2023
t03	Iasi	In spate la Avicola	extravilan	5,000.00	150,000	30	48	8/29/2023

- i. venituri si cheltuieli de exploatare nu este cazul
- ii. informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare nu este cazul
- iii. grade de neocupare pe piata specifica nu este cazul

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor libere extravilane din zona com. Letcani, jud. Iasi. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Oferta de terenuri pentru constructii industriale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de proiecte industriale de mici sau mari dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

3.1.3. OFERTA

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii industriale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 30-60 euro/mp.

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a cumparatorului balanta inclina in favoarea ofertei.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2023 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea industrială este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara industriala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Conform datelor analizate si a indicatorilor urbanistici pe care ii permite zona, cea mai buna utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea unei proprietati industriale – Parc Industrial.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Raport evaluare nr. 36/20.09.2023

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		3,150,000	4,980,000	731,800
Suprafata- m²	186,155.00	90,000.00	83,000.00	24,396.00
Pret oferta €/m²		35	60	30
Ajustare pentru negociere	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-2	-3	-1
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de 5% din pretul ofertei			
Pret ajustat		33	57	28
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		33.3	57.0	28.5
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la plata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		33	57	28
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		33	57	28
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de plata	20.09.2023	23.01.2018	aug-23	sept-23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Pret ajustat		33	57	28
Localizare	Letcani vis a viz Sandra Trading si Auto Padova	Letcani - In apropiere E85	Iasi - Zona Industriala	Letcani - Toyota- 500 m Industrial Park
Ajustare		0%	-40%	0%
Valoarea ajustare		0	-23	0
Explicatie ajustare	C2, localizare net superioara, a fost ajustata negativ 40%, respectiv 23euro/mp			
Acces/ Vizibilitate	Planul I/ buna	Plan II fata de E85	Acces din DN28 Tomesti, parcela II in plan II fata de DN28	Plan I fata de E85
Ajustare		10%	10%	0%
Valoarea ajustare		3.3	6	0.0
Explicatie ajustare	C1 si C2, situate in plan II fata de DN28 si E85, au fost ajustate pozitiv 10%			
CMBU	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	448	361	70	128
procentul laturilor	1.08	1.45	0.06	0.67
Ajustare		-5%	5%	5%
Valoarea ajustare		-1.7	3	1
Explicatie ajustare	C2 si C3(deschidere inferioara subiectului) a fost ajustata pozitiv 5 %, pentru diferentele dintre procentul laturilor, C1 (deschidere superioara subiectului) a fost ajustata negativ 5 %, pentru diferentele dintre procentul laturilor			
Utilitati	pe teren	in zona	in zona	in zona
Ajustare		12%	7%	14%
Valoarea ajustare		4	4	4
Retea de gaze	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m³		1	1	1
Retea de apa	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m³		1	1	1
Retea electrica	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m³		1	1	1
Retea de canalizare	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m³		1	1	1
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv 4 euro/mp pentru utilitati			
Suprafata	186,155	90,000	83,000	24,396
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari deoarece proprietatea subiect este formata din mai multe parcele de suprafate mici			
Tip teren	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Ajustare		0.00%	-2.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	-1	0
Explicatie ajustare	C2 ,teren intravilan, costuri pentru trecere in intravilan 1euro/mp, a fost ajustat negativ 2%			
Restrictii	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Alte ajustari	ingradit, teren cu umplutura de pamant	liber	liber	liber
Ajustare		20.00%	20.00%	20.00%
Valoarea ajustare		7	11	6
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv 20% pentru imbunatatiri teren			
	da	da	da	
Ajustare neta		12.3	0.0	11.1
		37%	0%	39%
ajustare bruta		15.64	47.89	11.12
		47.03%	84.02%	39.04%
Pret ajustat		46	57	40
	Euro			
Valoare adoptata	40	199		
Valoare teren	7,446,000	36,989,000		
Curs Euro	4.9676			
Rotunjire la	3			

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Metoda extractiei nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuală corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

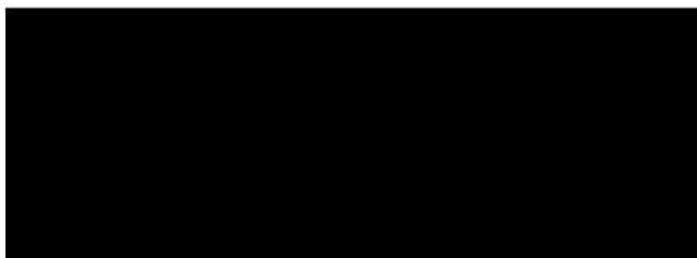
COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
36.989.000	7.446.000	-	-	-	-

METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA FUNCIARE		RENTI	ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII
lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	-	-	-	-

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

CONESCU MIRELA

LEGITIMATIE 11650/2023



5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

În aplicarea metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul determinării valorii de piață, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **comparației directe** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **comparației directe** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul ridicat de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere crescut al rezultatului.

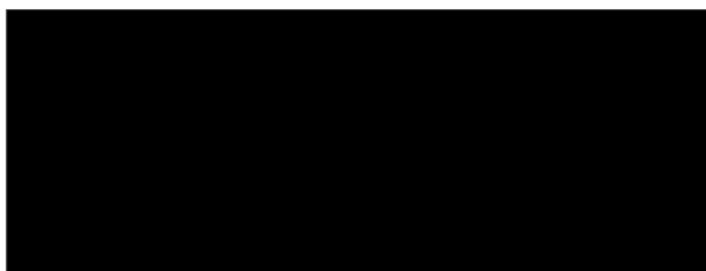
5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **metoda comparației directe** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **valoarea de piață în vederea stabilirii redevenței de concesiune** (Potrivit art.17 din **Legea nr.50/1991 actualizată, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea, pe durata concesiunii, a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.**)

valoare de piață recomandată	
COMPARATIA DIRECTA	
lei	euro
36.989.000	7.446.000
199 lei/mp	40 euro/mp

Valorile nu contin TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
CONESCU MIRELA
LEGITIMATIE 11650/2023



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.3. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.4. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii prin metoda comparatiei

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Localizare

Anexa Nr. 5 - Acte

Anexa nr. 9 - Bilantul suprafetelor

Numar cadastral	Suprafata(mp)
63367/Letcani	1,784.00
63377/Letcani	27,465.00
63379/Letcani	6,780.00
63372/Letcani	105,423.00
61722/Letcani	22,749.00
61723/Letcani	10,303.00
61724/Letcani	11,651.00
Total	186,155.00

Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		3,150,000	4,980,000	731,800
Suprafata- m ²	186,155.00	90,000.00	83,000.00	24,396.00
Pret oferta €/m ²		35	60	30
Ajustare pentru negociere	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-2	-3	-1
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de 5% din pretul ofertei			
Pret ajustat		33	57	28
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		33.3	57.0	28.5
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		33	57	28
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		33	57	28
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	20.09.2023	23.01.2018	aug.-23	sept.-23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Pret ajustat		33	57	28

La limita pro
In apropiere
Pe propriet
La mare dis

Localizare	Letcani vis a vis Sandra Trading si Auto Padova	Letcani - In apropiere E85	Iasi - Zona Industriala	Letcani - Toyota- 500 m Industrial Park
Ajustare		0%	-40%	0%
Valoarea ajustare		0	-23	0
Explicatie ajustare	C2, localizare net superioara, a fost ajustata negativ 40%, respectiv 23euro/mp			
Acces/ Vizibilitate	Planul I/ buna	Plan II fata de E85	Acces din DN28 Tomesti , parcela II in plan II fata de DN28	Plan I fata de E85
Ajustare		10%	10%	0%
Valoarea ajustare		3.3	6	0.0
Explicatie ajustare	C1 si C2 , situate in plan II fata de DN28 si E85 , au fost ajustate pozitiv 10%			
CMBU	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	448	361	70	128
procentul laturilor	1.08	1.45	0.06	0.67
Ajustare		-5%	5%	5%
Valoarea ajustare		-1.7	3	1
Explicatie ajustare	C2 si C3(deschidere inferioara subiectului) a fost ajustata pozitiv 5 %, pentru diferentele dintre procentul laturilor, C1 (deschidere superioara subiectului) a fost ajustata negativ 5 %, pentru diferentele dintre procentul laturilor			
Utilitati	pe teren	in zona	in zona	in zona
Ajustare		12%	7%	14%
Valoarea ajustare		4	4	4
Retea de gaze	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		1	1	1
Retea de apa	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		1	1	1
Retea electrica	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		1	1	1
Retea de canalizare	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		1	1	1
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv 4 euro/mp pentru utilitati			
Suprafata	186,155	90,000	83,000	24,396
Ajustare		0%	0%	0%

Abordarea prin piata - determinarea valorii terenului

Valoarea ajustare	0	0	0.0	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari deoarece proprietatea subiect este formata din mai multe parcele de suprafete mici			
Tip teren	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Ajustare	0.00%	-2.00%	0.00%	
Valoarea ajustare	0	-1	0	
Explicatie ajustare	C2 , teren intravilan, costuri pentru trecere in intravilan 1euro/mp, a fost ajustat negativ 2%			
Restrictii	nu	nu	nu	nu
Ajustare	0.00%	0.00%	0.00%	
Valoarea ajustare	0	0	0	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Alte ajustari	ingradit, teren cu umplutura de pamant	liber	liber	liber
Ajustare	20.00%	20.00%	20.00%	
Valoarea ajustare	7	11	6	
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv 20% pentru imbunatatiri teren			
	da	da	da	Keep?
Ajustare neta	12.3	0.0	11.1	
	37%	0%	39%	
ajustare bruta	15.64	47.89	11.12	
	47.03%	84.02%	39.04%	
Pret ajustat	46	57	40	
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	40	199		
Valoare teren	7,446,000	36,989,000		
Curs Euro	4.9676			
Rotunjire la	3			

	Zona	Reper	Tip teren	Steren	Pret		deschidere	Data postarii
t01	Letcani	In apropiere E85	extravilan	90,000.00	3,150,000	35	361	14.09.2023
t02	Iasi	Zona Industriala	intravilan	83,000.00	4,980,000	60	70	15.08.2023
t03	Letcani	Toyota- 500 m Industrial	intravilan	24,396.00	731,800	30	128	18.09.2023

Anexa Nr. 2 - Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

OFERTE VANZARI

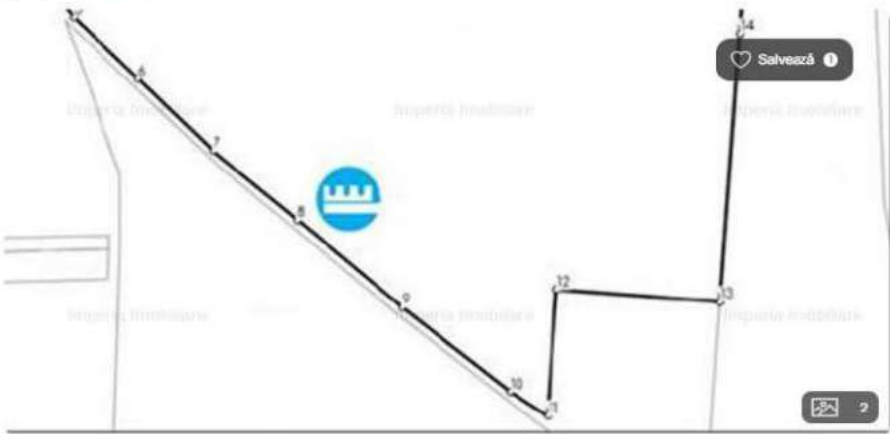
COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi/letcani/teren-constructii-de-vanzare-X3V41307J?lista=322475386&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3970312799>

Teren de vanzare, suprafata 9H, zona Letcani

35 €/mp **3.150.000 €**

Letcani - Vezi hartă



Salvează

Vlad ABABEI
CONSULTANT IMOBILIAR VANZARI PE ZONELE: Iasi, Bacau, Copou, Rudanu
IMPERIA IMOBILIARE (PRO)

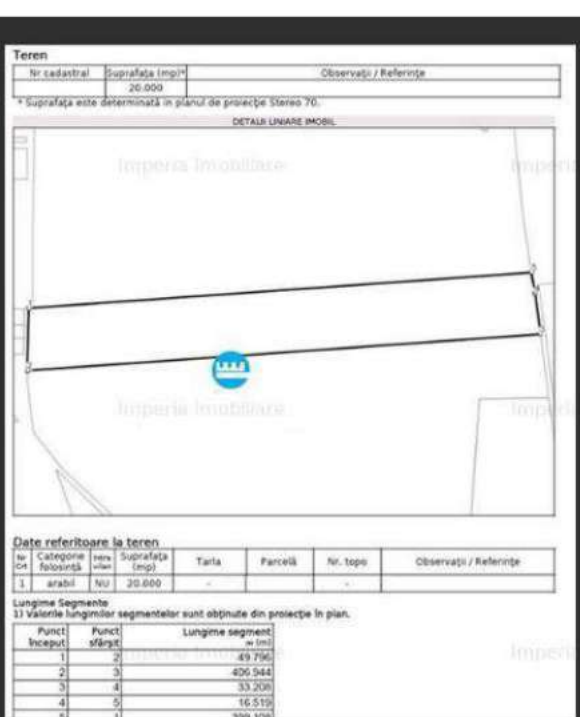
0742 320 303
(0232 422 224 / 0741 167 889)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț



Specificații

ID Anunț: 309470011

Actualizat în: 06/06/2025

Suprafață teren:	90000 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	extravilan
Front străzii:	361 m
Nr. fronturi:	2

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Teren extravilan de vânzare în zona Lefceni, în apropierea drumului european E85.

Teren cu deschidere de 361m în apropierea drumului european Iasi Lefceni pe o suprafață de 90000mp, potrivit de zona de hale industriale, punct logistic cu posibilitate de acces din strada principală.

L: 361 m

I: 300 m

Preț: 35 euro/mp

Pentru mai multe detalii sunați la numărul de telefon: [vezi numărul](#)

Cod ofertă: 6634

[Trimite email](#)

[citește mai puțin](#)

COMPARABILA 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi/zona-industrială/teren-constructii-de-vanzare-X7QB03000?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-iasi&utm_term=4980000-0-83000

Teren intravilan - 83.000 mp, Zona Industrială Iasi

50 €/mp **4.980.000 €**

Iasi, zona Zona industrială - Vezi hartă

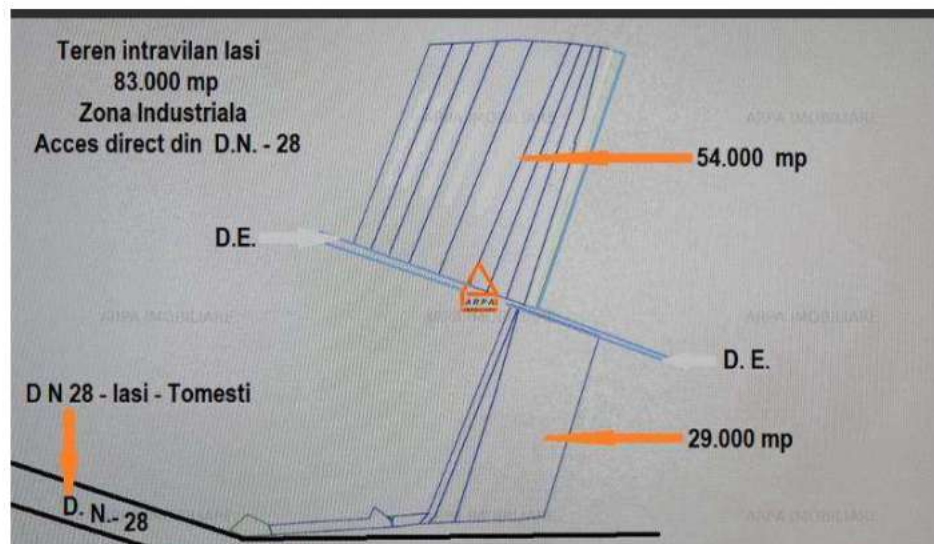


ARPA IMOBILIARE

0744 794 671
0749 213 502 / 0332 104 568

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

DE VANZARE : 60 euro / mp – 83.000 mp – Zona Industrială Iasi cu acces direct din D.N. 28 Iasi – Tomesti .

Va propunem spre vanzare un teren intravilan de 83.000 mp situat in Zona Industrială Iasi , cu o zona de trafic intens si in continua dezvoltare .

Terenul are deschidere DN 28 si este pretabil pentru constructii industriale (hale / showroom / parc logistic - Conform PUG Iasi : POT 50 % , CUT 1.5. , H- 12 m la cornisa .

Suprafata buna pt. constructii , titlu de proprietate , toate utilitatile la limita proprietatii (apa , gaz , curent) .

Extrasul de carte funciara este liber de sarcini .

Pret : 4.980.000 euro – 83.000 mp (60 euro / mp) .

EXCLUSIVITATE !!!

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-deschidere-e58-iasi-IDoRoj>

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Iasi > Letcani > Teren deschidere E58 Iasi



Teren deschidere E58 Iasi

Letcani, Iasi

731 800 €

30 €/m²

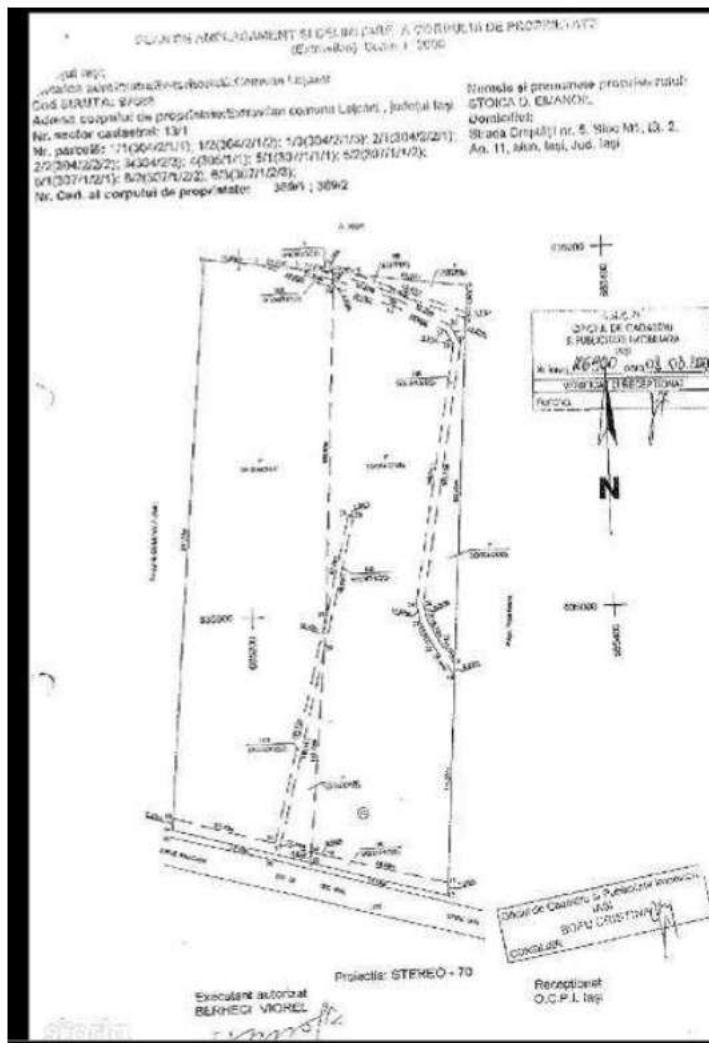
[Propune un preț](#)

Rata estimată:
18.047 RON /luna

Avans:
543.362 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite



Prezentare generală

 Suprafață	24.396 m²	 Tip teren	Cere informații
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agentie

Descrizione

Vindem teren in com Letcani, lasi cu deschidere la E58, intr-o zona cu trafic auto intens si important aflux de zone comerciale, reprezentante si showroom-uri Toyota, Iveco, Audi, Volkswagen, Mercedes, Metro Cash & Carry se afla aici.

Distanța până la noua autostradă Târgu Mureș - Iași - Ungheni este de 6,5 km.

Iasi Industrial Park, proiect realizat de Consiliul Judetean Iasi, se afla situat la 550 m de terenul nostru.

Suprafata - 24.396 mp.

Doriți să monitorizați proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierdeți nicio ofertă.

🔔 Notifică-mă despre anunțuri similare

COMPARABILA 4

<https://jojoimobiliare.ro/teren-de-vanzare-iasi/>

Teren de vanzare Iasi

Suna direct dezvoltatorul!
0745 777 643

Teren 5000 mp2 în zona Metropolitană a Iaşului, în spate la Renault, AVICOLA.

- Utilități în apropiere apă, gaz, curent la 100 m.
- Cu 2 variante de acces: - pe lângă PECO MOL, - pe lângă ZEELANDIA.
- Teren industrial cu POT 60 %, - lăţime de 48 m, - lungime 102 m .

PRET 30 euro / mp2 150 000€, ACCEPT VARIANTE. 0745 777 643



Iași

Teren 5000 mp
în zona Metropolitană a Iaşului,
în spate la Renault, AVICOLA.

- Utilități în apropiere
apă, gaz, curent la 100 m.
- Cu 2 variante de acces:
 - pe lângă PECO MOL,
 - pe lângă ZEELANDIA.
- Teren industrial cu **POT 60 %**,
 - lăţime de **48 m**,
 - lungime **102 m** .

PRET 30 euro / mp2

Lăţime 48 m
Lungime 102 m
5000 mp

Expert Evaluator Conescu Mirela
CUI: 28363928
Str. Lascar Catargi nr 59, Iasi
Tel.: 0786086888

Nr. Raport	Proprietar:	Adresa:
36	Consiliul Local Letcani	Extravilan, com. Letcani, jud. Iasi

ACCES



ACCES



ACCES



VECINATATI



TEREN



TEREN



Expert Evaluator Conescu Mirela
CUI: 28363928
Str. Lascar Catargi nr 59, Iasi
Tel.: 0786086888

Nr. Raport	Proprietar:	Adresa:
36	Consiliul Local Letcani	Extravilan, com. Letcani, jud. Iasi

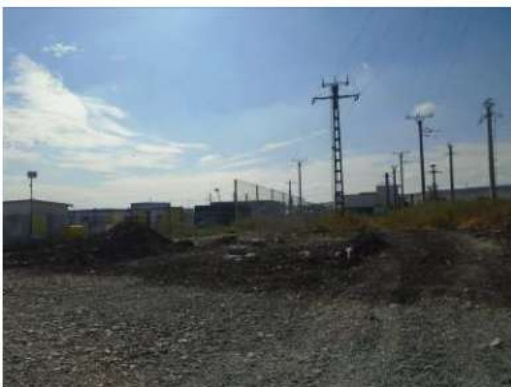
TEREN



TEREN



TEREN



TEREN



TEREN



TEREN



Expert Evaluators Conescu Mirela
CUI: 28363928
Str. Lascar Catargi nr 59, Iasi
Tel.: 0786086888

Nr. Raport	Proprietar:	Adresa:
36	Consiliul Local Letcani	Extravilan, com. Letcani, jud. Iasi

TEREN



TEREN



TEREN



TEREN



TEREN



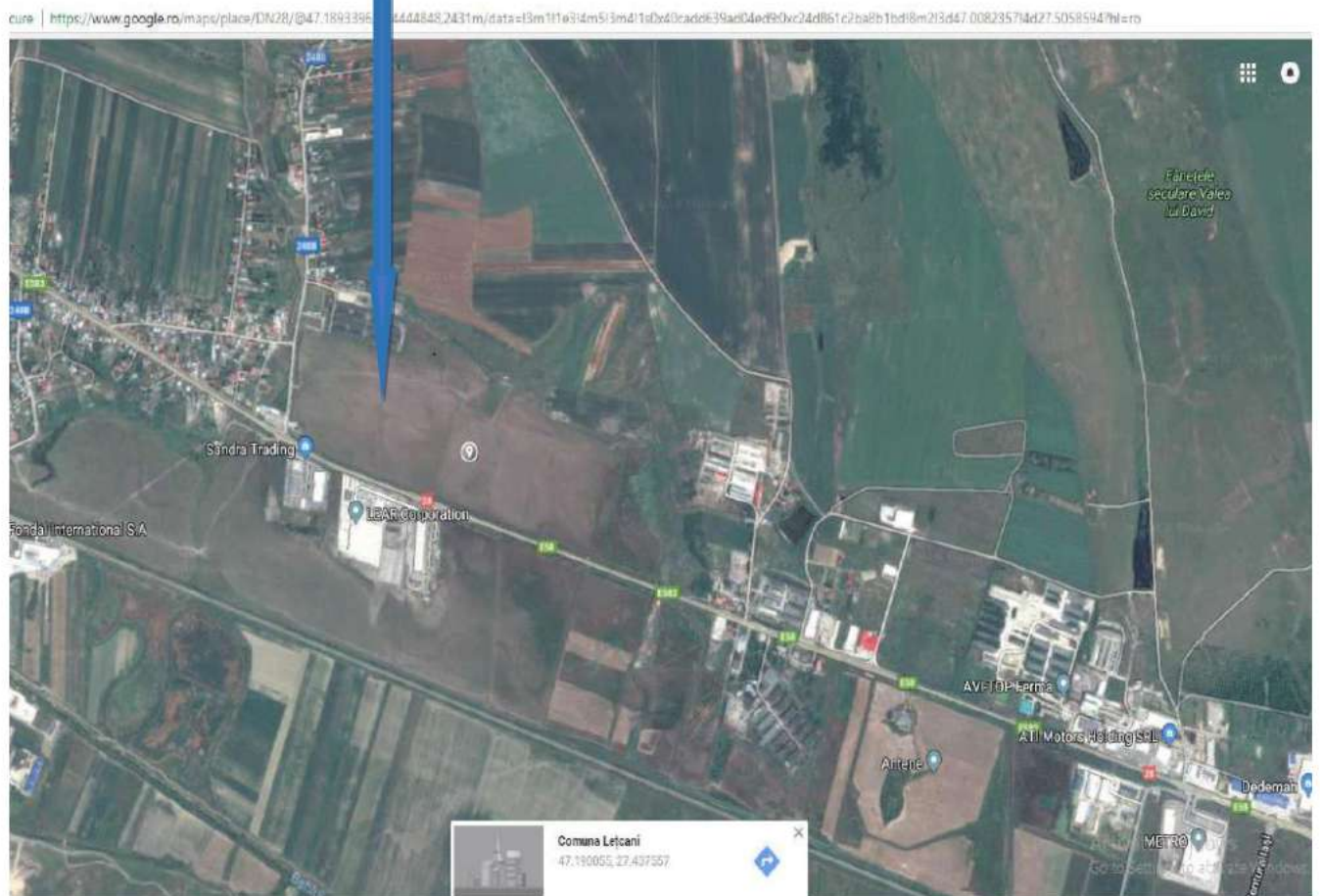
TEREN



Expert Evaluator Conescu Mirela
CUI: 28363928
Str. Lascar Catargi nr 59, Iasi
TEL: 0786086888

Anexa Nr. 46 - LOCALIZARE PE HARTA

Extravilan, com. Letcani, jud. Iasi



<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

61723 61724 63367 61722 63372 63377 63379

Termeni și condiții de utilizare

ANCPI
AGENZIA NAȚIONALĂ
DE CĂMINĂRI ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARE

Localizare rapidă
<Rezultatele căutării rapide>
Căutare imobil
Județ: IASI
UAJ: Letcani
Număr cadastral:
63367
Căutare imobil

Selectare fundal
Ortofoto 2005 Ortofoto 2006
Ortofoto 2009 Ortofoto 2010
Ortofoto 2012 Ortofoto 2016

Strat imobile

esri

COMUNA LETCANI
JUDETUL IASI

Nr. 688 din 28.11.2013

JUDETUL IASI
CONSILIUL JUDETEAN IASI

Nr. 18096 din 5.11.2013

AVIZAT,
PRESEDINTE

PROTOCOL DE PREDARE PRIMIRE

Încheiat astăzi 28.11.2013

Între:

COMUNA LETCANI - JUDETUL IASI, cod fiscal 4540488, telefon 0232/296.770, fax 0232/296.900, reprezentată prin Primar Stelian TURCU – în calitate de predător

și

JUDETUL IASI - CONSILIUL JUDETEAN IASI cu sediul Iasi în B-dul Stefan cel Mare nr.69, telefon 0232/235100, fax 0232/210336, cod fiscal 4540712, reprezentat prin Presedinte Cristian Mihai ADOMNITEI în calitate de primitor, au convenit la încheierea prezentului

Protocol de predare - primire

Art. 1. (1) În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Letcani nr.96/17.10.2013 și Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.373/29.10.2013 privind preluarea din administrarea Consiliului Local Letcani în administrarea Consiliului Județean Iași a terenului în suprafață de 299.400 mp din T13/1, categoria de folosință pășune, situat în domeniul public al comunei Letcani, județul Iași, pentru o perioadă de 20 ani, în vederea realizării unui parc industrial, s-a procedat la predarea-primirea terenului.

(2) Terenul mentionat la alin. 1 face parte din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Letcani nr. 30/2012 – Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Letcani, pozitia 59.

Art.2. Vecinătățile terenului sunt următoarele, conform schitei anexă la prezenta:

N - S.C. AVICOLA S.A.- ferma de iepuri;

S - Drum european 583;

E - Pășune comună;

V- Drum județean 248 B.

Prezentul protocol are 2 (două) pagini și s-a întocmit în 2 (două) exemplare originale, 1 (un) exemplar pentru Comuna Letcani, Județul Iași și 1 (un) exemplar pentru Consiliul Județean Iași.

AM PREDAT,
COMUNA LETCANI-JUDEȚUL IAȘI

Viceprimar – Ion NOTINGAR

Administrator public- Petru HAF

Arh.șef – Rodica ONOFREI

AM PRIMIT,
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Nicoleta DOLACHI-PELIN
Director executiv adjunct,
Directia Economică,

Laurențiu RĂDULESCU - consilier
Președinte C.I.Iași

Ioana GHEORGHIU-consilier juridic,
Directia Juridică

Iogen GÎNJU-consilier,
Compartiment Gestionarea
Patrimoniului Directia Economică

Florentina TĂNASĂ- consilier,
Compartiment Gestionarea
Patrimoniului Directia Juridică



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA LEȚCANI
CONSILIUL LOCAL

Telefon (004) 0232 - 296.770; Telefon/Fax: (004) 0232 - 296.900; Cod fiscal 4540488; Cod poștal 707280 Email: primarialetcani@yahoo.co.uk

Hotărârea nr. 96 / 2013

privind punerea la dispoziția Consiliului Județean Iași a terenului în suprafață de 300.000 mp din T 13/1, situat în domeniul public al comunei Lețcani, județul Iași, pentru o perioadă de 20 ani, în vederea realizării unui parc industrial

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LEȚCANI, legal constituit, întrunit la lucrările
ședinței extraordinare din data de 17.10.2013,

Având în vedere:

Nota de fundamentare nr.7538/16.10.2013 și proiectul de hotărâre nr.7539/16.10.2013 privind darea în administrare către Consiliul Județean Iași a terenului în suprafață de 300.000 mp din T 13/1, situat în comuna Lețcani, județul Iași, în vederea realizării unui parc industrial, elaborată de către primarul comunei Lețcani, domnul Turcu Stelian; adresa transmisă de către Consiliul Județean Iași, înregistrată la Primăria comunei Letcani sub nr. 6965/ 24.09.2013;
prevederile art.867-870 din Codul Civil;
raportul nr. 7236/ 03.10.2013, întocmit de către compartimentul pentru administrarea patrimoniului public și privat al comunei Letcani din cadrul Primăriei;
prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, republicată, cu modificările și completările ulterioare
prevederile art. 36, alin. (2) lit. c); alin.(5), lit.a) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală;
prevederile art. 39, alin.(2), art.45 alin.(3) art.123 alin.(1) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală;
prevederile art. 5, alin. 3, lit. g și alin. 4 din O.U.G. nr. 34/ 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor;
Hotărârile consiliului local nr. 67/15.12.2011, nr.56/22.11.2012, nr.44/25.04.2013 privind aprobarea concesiunii unor suprafețe de teren din T13/1;
avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local;
prevederile Legii 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;

În temeiul art.45 alin.1 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:



Art.1. Se aproba punerea la dispoziția Consiliului Județean Iași a unui imobil (teren) în suprafața de 300.000 mp situat în T 13/1, din domeniul public al comunei Letcani, județul Iași, pentru o perioadă de 20 ani, în scopul realizării obiectivului « Construire Parc Industrial Comuna Letcani, județul Iași ».

Art.2. Prevederile art.1 din prezenta hotărâre se vor aplica în condițiile art.123 alin.(1) din Legea nr. 215/2001, art.867-870 din Codul Civil și ale Legii nr. 186/25.06.2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Art.3. Hotărârile nr.67/15.12.2011; nr.56/22.11.2012; nr.44/25.04.2013 privind concesionarea unor suprafețe de teren în T13/1 se revocă.

Art.4. Primarul, administratorul public, compartimentul de urbanism și compartimentul de cadastru și agricultura din cadrul Primăriei, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Secretarul comunei va înainta câte un exemplar al prezentei hotărâri primarului, viceprimarului, compartimentelor și celorlalte persoane vizate, Consiliului Județean Iași și Instituției Prefectului Județului Iași.

O copie a prezentei hotărâri va fi afișată la sediul consiliului local pentru a fi adusă la cunoștință publică.

Data astăzi : 17.10.2013

Președintele ședinței,
Borș Emil

Com
Sec
Iri

Vizat
insp

Pres
cu o



**ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA LEȚCANI
CONSILIUL LOCAL**

Telefon (004) 0232 - 296.770; Telefon/Fax: (004) 0232 - 296.900; Cod fiscal 4540488; Cod poștal 707280 Email: primarialetcani@yahoo.co.uk

Hotărârea nr. _____ / 2016

privind aprobarea unor documentatii de dezmembrare a terenului aferent Parcului IAȘI INDUSTRIAL PARK

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LEȚCANI, legal constituit, întrunit la lucrările
ședinței ordinare din data de 29 februarie 2016

Având în vedere:

- Adresa nr.4213/10.02.2016 a Consiliului Județean Iași prin care solicită aprobarea documentațiilor d
dezmembrare a terenului aferent parcului IAȘI INDUSTRIAL PARK, întocmite de către ing. Gerar
Filip;
- Raportul de specialitate nr. 1127/2016, întocmit de către compartimentul pentru administrarea domeniului public ș
privat din cadrul primăriei, în temeiul art. 44 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată
privind aprobarea documentațiilor de dezmembrare a terenului aferent parcului IAȘI INDUSTRIAL PARK;
- prevederile Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;

examinand prevederile legale specifice in materie, respectiv: prevederile art.14 din Regulamentul privind
continutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciara, aproba
prin Ordinul 634/2006 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară; art
25 alin.1, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul coroborat cu art.4 din Lege
nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia; art.36 alin.2 lit. c, alin.5 lit.c, di
Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.45 alin.1 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală
republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentatia de dezmembrare a imobilului- teren pășune situat în județ Iași, UA
Lețcani, având nr. cadastral 61433 în C.F.nr.61433-Lețcani, proprietate publică a comunei Lețcani, în
corpuri funciare distincte, conform documentatiei anexă întocmită de ing. Filip Gerard, astfel:

- 63367-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 324/2), având suprafața măsurată de 1784 mp;
- 63368-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 324/2), având suprafața măsurată de 906 mp;

Art.2 Se aprobă documentatia de dezmembrare a imobilului- teren pășune situat în județ Iași, UA
Lețcani, având nr. cadastral 61434 în C.F.nr.61434-Lețcani, proprietate publică a comunei Lețcani, în
corpuri funciare distincte, conform documentatiei anexă întocmită de ing. Filip Gerard, astfel:

- 63377-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 324/1), având suprafața măsurată de 27465 mp;
- 63378-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 324/1), având suprafața măsurată de 15755 mp
- 63379-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 324/1, având suprafața măsurată de 6780 mp

Art.3 Se aprobă documentatia de dezmembrare a imobilului- teren pășune situat în județ Iași, UA
Lețcani, având nr. cadastral 61725 în C.F.nr.61725-Lețcani, proprietate publică a comunei Lețcani, în
puri funciare distincte, conform documentatiei anexă întocmită de ing. Filip Gerard, astfel:

- 63372-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 304, 309/1, 311/2, 312, 313, 314 315, 324), având suprafața măsurată de 105423 mp;
- 63373-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 304, 309/1, 311/2, 312, 313, 314 315, 324), având suprafața măsurată de 13454 mp;
- 63374-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 304, 309/1, 311/2, 312, 313, 314 315, 324), având suprafața măsurată de 48136 mp;
- 63375-județ Iași, UAT Lețcani (Tarla 13/1, parcela 304, 309/1, 311/2, 312, 313, 314 315, 324), având suprafața măsurată de 34994 mp;

Art.2 Primarul comunei, compartimentul pentru administrarea patrimoniului, structura de urbanism și compartimentul financiar contabil din cadrul Primăriei Lețcani, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3 Secretarul comunei va înainta câte un exemplar al prezentei hotărâri primarului, administratorului public, compartimentelor și celorlalte persoane vizate, Consiliului Județean Iași și Instituției Prefectului Județului Iași.

O copie a prezentei hotărâri va fi afișată la sediul consiliului local pentru a fi adusă la cunoștință publică.

Data astăzi: 29.02.2016

Inițiator proiect,
Primar,
jurist Turcu Stelian

Avizat,
Secretar,
Irimita Vali Claudia

Vizat CFP,
Dram Ana

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr. Cerere	132995
Tip	23
Cont	09
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	63367	1,784	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
34377 / 14.03.2016		
Act administrativ nr. hotararea nr 11, din 29.02.2016, emis de PRIMARIA COMUNETIETCANI		
B1	Se infiinteaza cartea funcara 63367 a imobilului cu numarul cadastral 63367, Letcani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61433 inscris in cartea funcara 61433.	A1
Act administrativ nr. hotararea nr 39, din 09.08.1999, emis de C.L. Letcani, hotararea nr 56/22.11.2012 emisa de C.L.Letcani, Monitorul Oficial nr 326 bis/16.05.2007-anexa nr 43 -inventarul bunurilor comune ce apartin domeniului public al comunei Letcani		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) COMUNA LETCANI - DOMENIUL PUBLIC	pozitie transcrisa din CF 61433 Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 123367 din 17.12.2012;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
34377 / 14.03.2016		
Act administrativ nr. hotararea nr 96, din 17.10.2013, adeverinta 211/14.01.2014		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) CONSILIUL JUDETEAN IASI	pozitie transcrisa din CF 61433 Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 10583 din 03/02.2014;

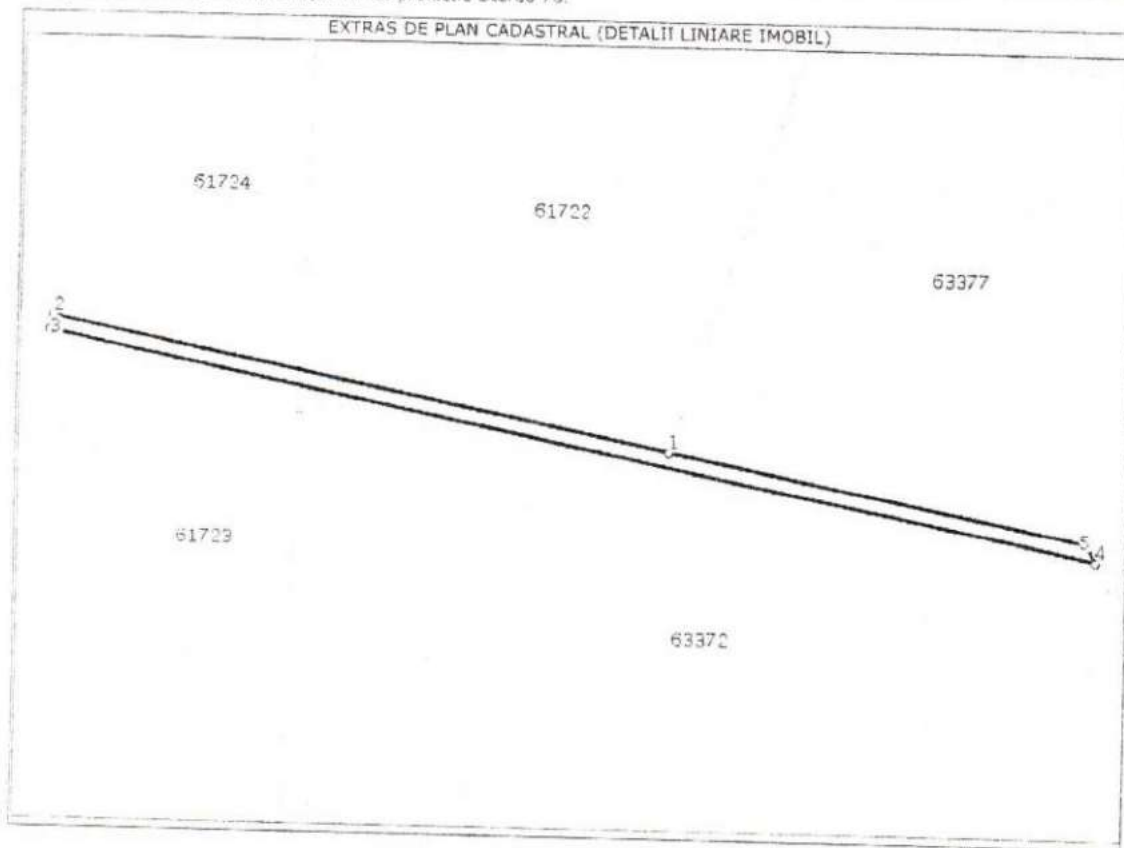
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
63367	1.784	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	pasune	NU	1.784	13/1	324/2	-	LOT1 TEREN NEIMPREJMUIT,

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	208,038
2	3	5,075
3	4	353,5
4	5	6,376
5	1	141,528

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tanful de 20 RON, chitanța nr. IS725102/23-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
26/09/2016

Asistent-registrator,
Nicoleta Diana Burghianu

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătură)

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	133003
Zona	23
Urb	06
Ampl	2414

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	63377	27.465	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
34384 / 14.03.2016	
Act administrativ nr. HCL nr 11, din 29.02.2016, emis de PRIMARIA COMUNEI LETCANI	
B1 Se infiinteaza cartea funcara 63377 a imobilului cu numarul cadastral 63377; Letcani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61434 inscris in cartea funcara 61434;	A1
Act administrativ nr. Hotararea nr. 39, din 09.08.1999, emis de Consiliul Local al com. Letcani, si anexa-inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Letcani, adeverinta nr. 6411/27.12.2012 emisa de Primaria com. Letcani, anexa 43/inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Letcani, documentatie cadastrala receptionata sub nr. 123366/18.12.2012 in cadrul Serviciului Cadastru al OCPI IASI	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA LETCANI, domeniu public	A1 pozitie transcrisa din CF 61434/ Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 123366 din 17/12/2012.
Act administrativ nr. Referat de admitere nr. 7666, din 21.01.2016, intocmit de catre consilierul de cadastru din cadrul Serviciului Cadastru al OCPI Iasi	
B3 se noteaza admiterea documentatiei de dezmembreare inregistrata sub nr. 7666/2016.	A1 pozitie transcrisa din CF 61434/ Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 12729 din 02/02 2016.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
34384 / 14.03.2016	
Act administrativ nr. Hotararea nr 96/2013, din 17.10.2013, adresa nr 211/14.01.2014	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) CONSILIUL JUDETEAN IASI	A1 pozitie transcrisa din CF 61434/ Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 10584 din 03/02/2014.

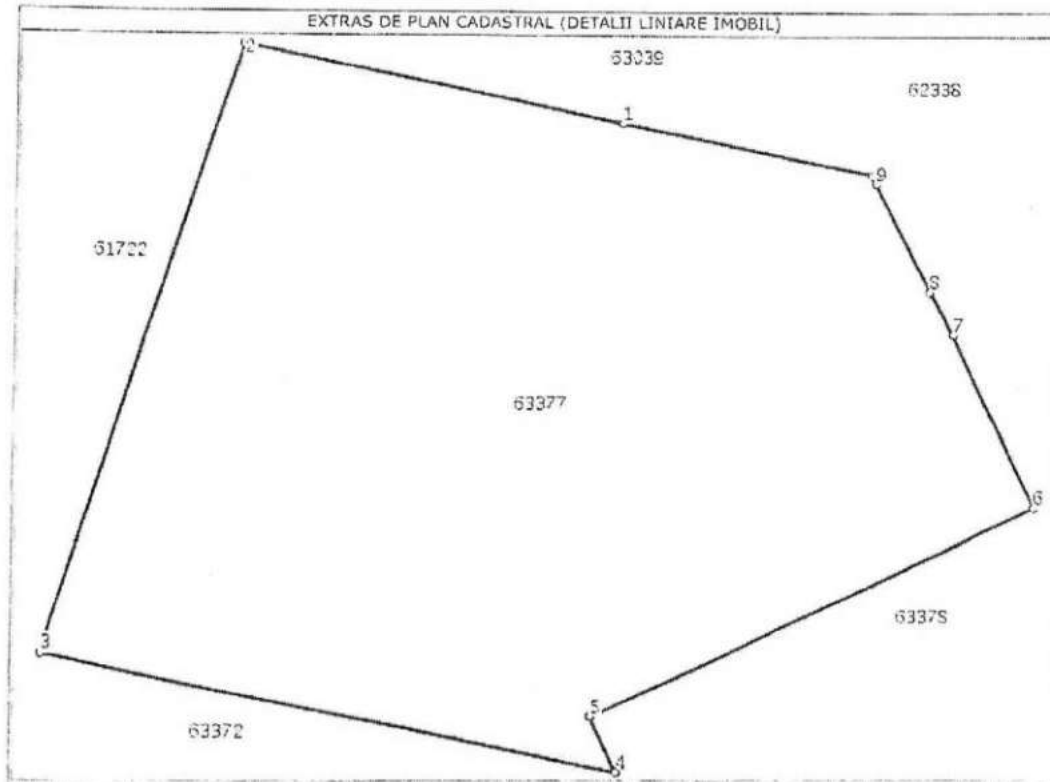
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
63377	27.465	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	pasune	NU	27.465	13/1	324/1	-	LOTI TEREN NEIMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	93,336
2	3	156,352
3	4	141,528
4	5	14,651
5	6	117,997
6	7	46,596
7	8	12,109
8	9	30,011
9	10	2,297
10	1	60,811

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 15725104/23-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/09/2016

Asistent-registrator,



(parafă și semnătură)

Referent,



Data eliberării,



(parafă și semnătură)



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014


ANCP
 AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	133006
Zile	23
Luna	06
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	63379	6,780	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
34384 / 14.03.2016		
Act administrativ nr. HCL nr 11, din 29.02.2016, emis de PRIMARIA COMUNEI LETCANI		
B1	Se infunteaza cartea funciara 63379 a imobilului cu numarul cadastral 63379/ Letcani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61434 inscris in cartea funciara 61434;	A1
Act administrativ nr. Hotararea nr. 39, din 09.08.1999, emis de Consiliul Local al com. Letcani, si anexa-inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Letcani, adeverinta nr. 8411/27.12.2012 emisa de Primaria com. Letcani, anexa 43/inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Letcani, documentatie cadastrala receptionata sub nr. 123366/18.12.2012 in cadrul Serviciului Cadastru al OCPI IASI		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA LETCANI, domeniu public	A1 pozitie transcrisa din CF 61434/ Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 123366 din 17/12/2012;
Act administrativ nr. Referat de admitere nr. 7666, din 21.01.2016, intocmit de catre consilierul de cadastru din cadrul Serviciului Cadastru al OCPI Iasi		
B3	se noteaza admiterea documentatiei de dezmembrare inregistrata sub nr. 7666/2016.	A1 pozitie transcrisa din CF 61434/ Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 12729 din 02/02/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
34384 / 14.03.2016		
Act administrativ nr. hotararea nr 96/2013, din 17.10.2013, adresa nr 211/14.01.2014		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) CONSILIUL JUDETEAN IASI	A1 pozitie transcrisa din CF 61434/ Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 10584 din 03/02/2014;

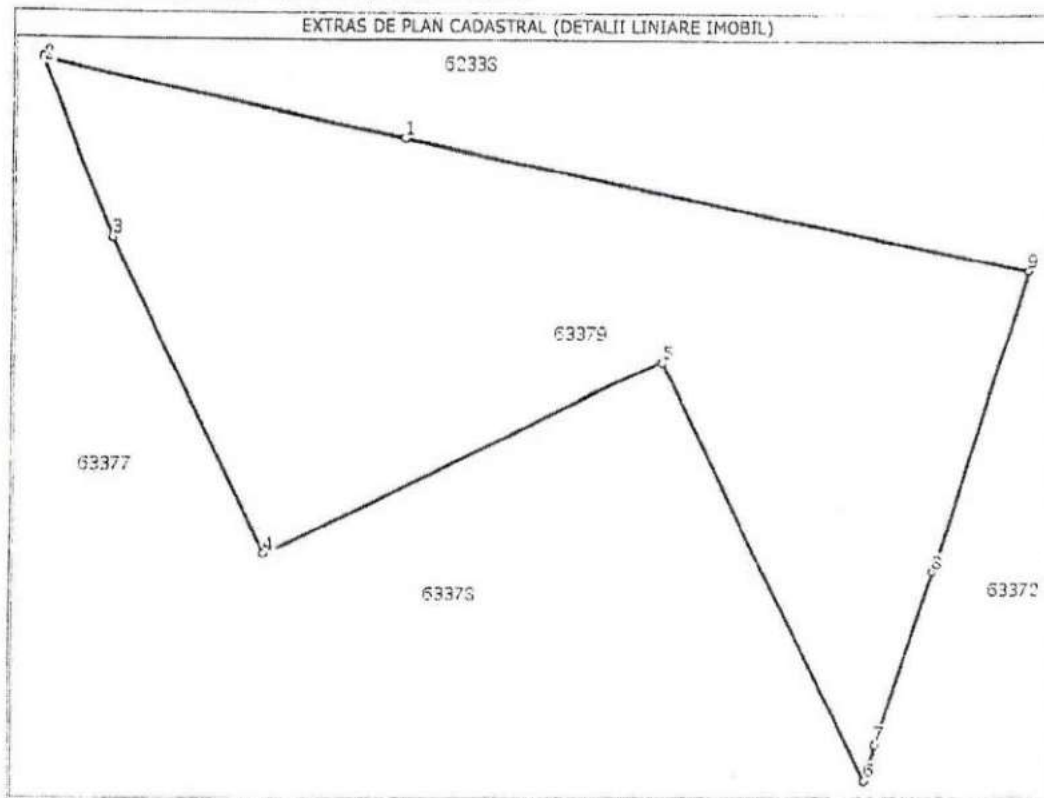
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
63379	6.780	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	pasune	NU	6.780	13/1	324/1	-	LOT2 TEREN NEIMPREJUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "m" (m)
1	2	56,215
2	3	28,379
3	4	53,666
4	5	67,336
5	6	71,089
6	7	5,816
7	8	28,099
8	9	48,624
9	1	97,737

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. IS725105/23-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/09/2016

Asistent-registrator,
Irina-Gabriela Tihon

Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(para și semnatura)

(para și semnatura)

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014



ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr. ordine	132996
Ziua	23
Luna	09
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	63372	105,423	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
34381 / 14.03.2016 Act administrativ nr. Hotararea nr.11, din 29.02.2016, emis de PRIMARIA COMUNEI LETCANI, documentatie cadastrala nr.7669/21.01.2016	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 63372 a imobilului cu numarul cadastral 63372/ Letcani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61725 inscris in cartea funciara 61725;	A1
Act administrativ nr. hotararea nr.39, din 27.04.2012, emis de CL Letcani, anexa nr.1, adresa nr.9217-05.05.2012, hotararea nr.96/17.10.2013 emisa de CL Letcani, adresa nr.411/14.01.2014 emisa de Primaria comunei Letcani, documentatia cadastrala avizata sub nr.4253/28.01.2014, adresa nr.60/27.01.2014 emisa de Agentia omonime Statului, Reprezentanta Iasi	
B2 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, conform art. 40, alin. 6 din Legea nr. 7/1996, republicata, sub conditia prezentarii ulterioare a hotararii de guvern ,, pozitie transcrisa din CF 61725/ Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 4253 din 16/01/2014;	A1
1) COMUNA LETCANI DOMENIUL PUBLIC, CIF: 4545488	
B3 Intabulare, drept de FOI OSINTA CU TITLU GRATUIT	A1
1) CONSILIUL JUDETEAN IASI	pozitie transcrisa din CF 61725/ Letcani, inscrisa prin incheierea nr. 4253 din 16/01/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

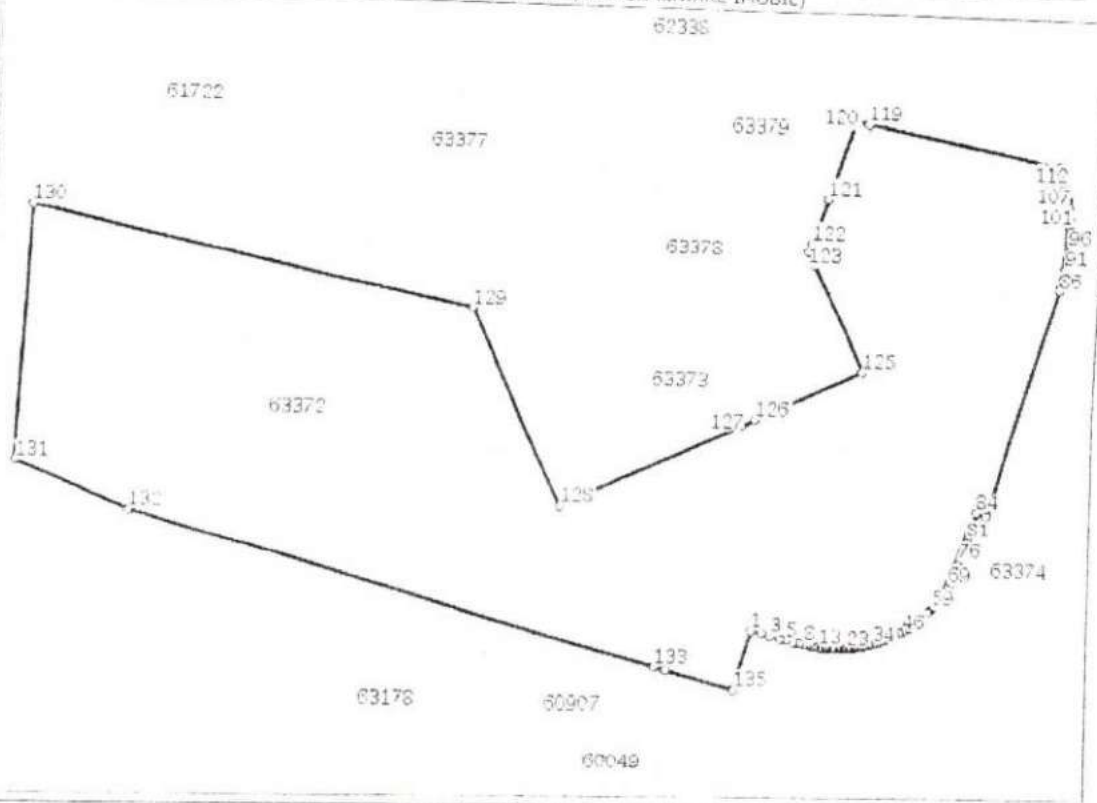
TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
63372	105.423	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL (DETALII LINTARE IMOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	pasune	NU	60.921	13/1	304, 309/ 1, 311/ 2, 312, 313, 314 315, 324	-	LOT1 TEREN NEIMPREJMUIT.
2	pasune	NU	40.122	13/1	304, 309/ 1, 311/ 2, 312, 313, 314 315, 324	-	LOT1 TEREN NEIMPREJMUIT.
3	ape statatoare	NU	967	13/1	304, 309/ 1, 311/ 2, 312, 313, 314 315, 324	-	LOT1 TEREN NEIMPREJMUIT.
4	ape statatoare	NU	550	13/1	304, 309/ 1, 311/ 2, 312, 313, 314 315, 324	-	LOT1 TEREN NEIMPREJMUIT.

5 neproductiv NU	2.863	13/1	304, 309/ 1.311/ 2.312, 313, 314 315, 324	-	LOTUL TEREN NEFIABRIL JAUIT
------------------	-------	------	--	---	-----------------------------

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	6,149	2	3	5,261	3	4	6,117
4	5	3,7	5	6	4,391	6	7	3,47
7	8	3,247	8	9	1,803	9	10	1,795
10	11	2,437	11	12	1,227	12	13	1,954
13	14	1,535	14	15	1,825	15	16	1,311
16	17	2,6	17	18	0,9	18	19	1,907
19	20	0,89	20	21	1,752	21	22	1,497
22	23	1,386	23	24	1,249	24	25	1,415
25	26	1,198	26	27	1,154	27	28	1,935
28	29	1,257	29	30	1,597	30	31	1,282
31	32	1,687	32	33	1,759	33	34	1,549
34	35	1,578	35	36	1,406	36	37	1,467
37	38	1,258	38	39	2,017	39	40	1,231
40	41	1,805	41	42	1,077	42	43	1,661
43	44	0,639	44	45	2,937	45	46	2,331
46	47	1,543	47	48	1,686	48	49	0,974
49	50	1,674	50	51	1,844	51	52	1,177
52	53	1,271	53	54	1,985	54	55	2,175
55	56	1,483	56	57	2,404	57	58	1,848
58	59	1,773	59	60	1,982	60	61	0,938
61	62	1,051	62	63	2,25	63	64	1,766
64	65	2,163	65	66	1,352	66	67	1,508
67	68	1,69	68	69	2,027	69	70	2,171
70	71	1,157	71	72	3,041	72	73	1,834
73	74	4,063	74	75	3,387	75	76	1,57
76	77	2,799	77	78	3,043	78	79	2,42
79	80	4,194	80	81	2,897	81	82	3,501
82	83	6,533	83	84	7,451	84	85	5,655
85	86	143,156	86	87	2,819	87	88	2,555
88	89	2,543	89	90	2,554	90	91	2,554
91	92	2,554	92	93	2,555	93	94	2,554
94	95	2,553	95	96	2,554	96	97	2,552
97	98	2,554	98	99	2,554	99	100	2,554
100	101	2,554	101	102	2,554	102	103	1,127
103	104	1,376	104	105	2,554	105	106	2,554
106	107	2,543	107	108	2,554	108	109	2,554
109	110	2,554	110	111	2,554	111	112	2,553
112	113	2,555	113	114	2,557	114	115	0,982
115	116	1,572	116	117	2,554	117	118	0,969
118	119	116,684	119	120	7,423	120	121	48,624
121	122	28,099	122	123	5,816	123	124	9,119
124	125	70,444	125	126	68,129	126	127	8,518
127	128	117,693	128	129	129,677	129	130	268,907
130	131	150,546	131	132	74,189	132	133	325,496
133	134	6,645	134	135	41,732	135	1	37,079

- * Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.
 ** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. 15725103/23-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/09/2016

Data eliberării,
23/09/2016



(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014


ANCP
 AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
 pentru INFORMARE**

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

Recepție	17/04
2014	
Ordn	164
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	61722	Din acte: 22.744, Masurata 22.749	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
4244 / 16.01.2014 Act administrativ nr. 36, din 27.04.2012, emis de Consiliul Local Letcani, (privind însușirea listei cuprinzând "Inventarul bunurilor din domeniul public al comunei Letcani" actualizat la data de 20.04.2012) + Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al com. Letcani (înscris prin Hotărârea nr. 36/27.04.2012); Adresa nr. 9214/16.05.2012 emisă de Institutul Prefectural - Județul Iasi; Adresa nr. 411/14.01.2014 emisă de Funcția com. Letcani; Hotărârea nr. 9/28.03.2000 emisă de Consiliul Local al com. Letcani; Documentație tehnică cadastrala avizată sub nr. 4244/27.01.2014 de CCPI Iasi	
B1 Inscrisura provizorie drept de PROPRIETATE, înscrisuri art. 40, alin. 6 din Legea nr. 7/1996, republicată, sedi conditiu prezentarii ulterioare a hotărârii de guvern, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA LETCANI DOMENIUL PUBLIC, CIB: 4540185	B1
Act administrativ nr. 36, din 17.10.2013, emis de Consiliul Local Letcani	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLU 1) CONSILIUL JUDEȚEAN IASI	A1 pentru punerea de vânzare în vânzare înscrisura înscrisului de Construcție Inscrisura de Construcție, înscrisul 152

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarea de dreptul de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

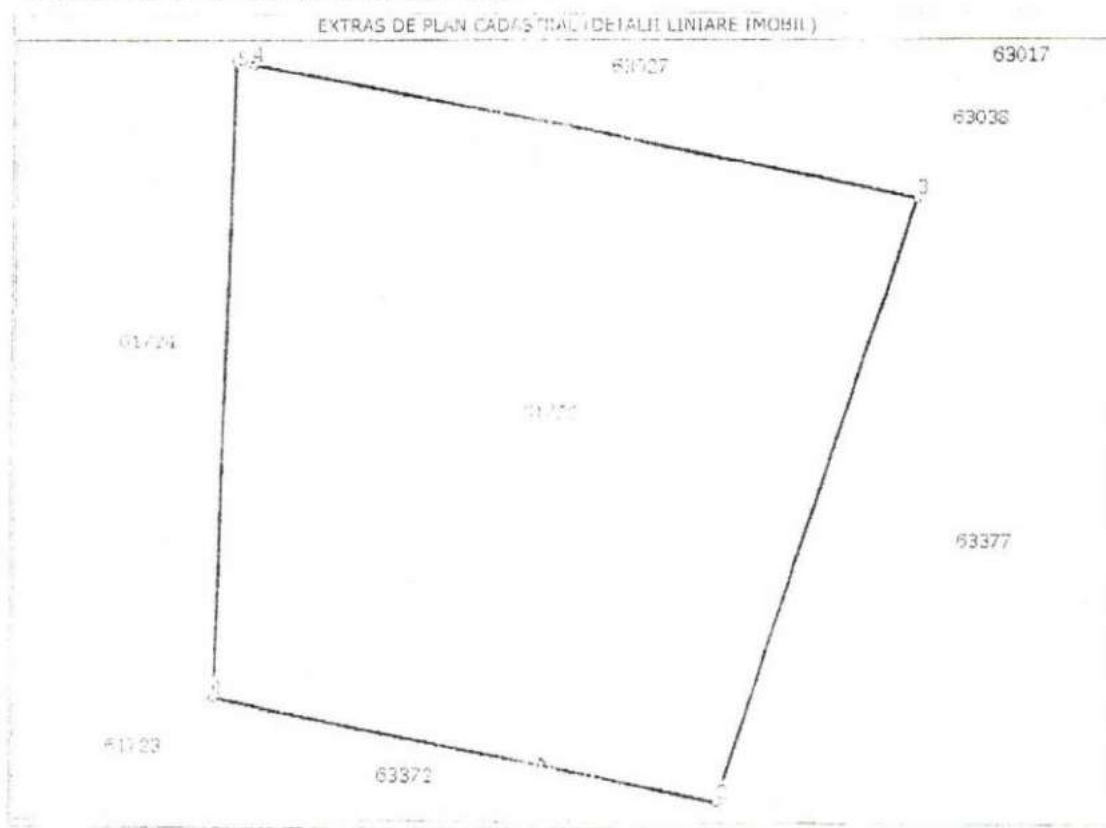
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
61/22	22,749	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. segment	Observatii / Referinte
1	parcure	NU	Din acte: -; Masurata: 22,749	13	1322, 1323, 1324		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	124,419
2	3	106,352
3	4	104,127
4	1	4,224
5	1	157,066

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stere 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 15725101/23-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
27/09/2016

Asistent-registrador,



(parafa si semnatura)

Referent,



Data eliberării,

__/__/__





EXTRAS DE CARTE FUNCARA **pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	132993
Ziua	23
Luna	09
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Bogonos, Intravilan conf. PUG

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	61723	Din acte: 10.303; Masurata: 10.303	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4248 / 16.01.2014		
Act administrativ nr. 30, din 27.04.2012, emis de CL Letcani, Consiliul Local al com. Letcani, (privind insusirea listei cuprinzand "inventarul bunurilor din domeniul public al comunei Letcani" actualizat la data de 20.04.2012) + Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Letcani (insusit prin Hotararea nr. 30/27.04.2012); Adresa nr. 9217/15.05.2012 emisa de Institutia Prefectului - Judetului Iasi; Adresa nr. 211/14.01.2014 emisa de Primaria com. Letcani; Hotararea nr. 9/28.03.2000 emisa de Consiliul Local al com. Letcani; Documentatie tehnica cadastrala avizata sub nr. 4248/27.01.2014 de OCPI Iasi		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, (conform art. 40, alin. 6 din Legea nr. 7/1996, republicata, sub conditia prezentarii ulterioare a hotararii de guvern), dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA LETCANI DOMENIUL PUBLIC , CIF: 4540488	A1
Act administrativ nr. 96, din 17.10.2013, emis de Consiliul Local Letcani, (hotarare)		
B2	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT 1) CONSILIUL JUDETEAN IASI	A1 pe o perioada de 20 ani, in scopul realizarii obiectivului "Construire Parc Industrial Comuna Letcani, Judetul Iasi"

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

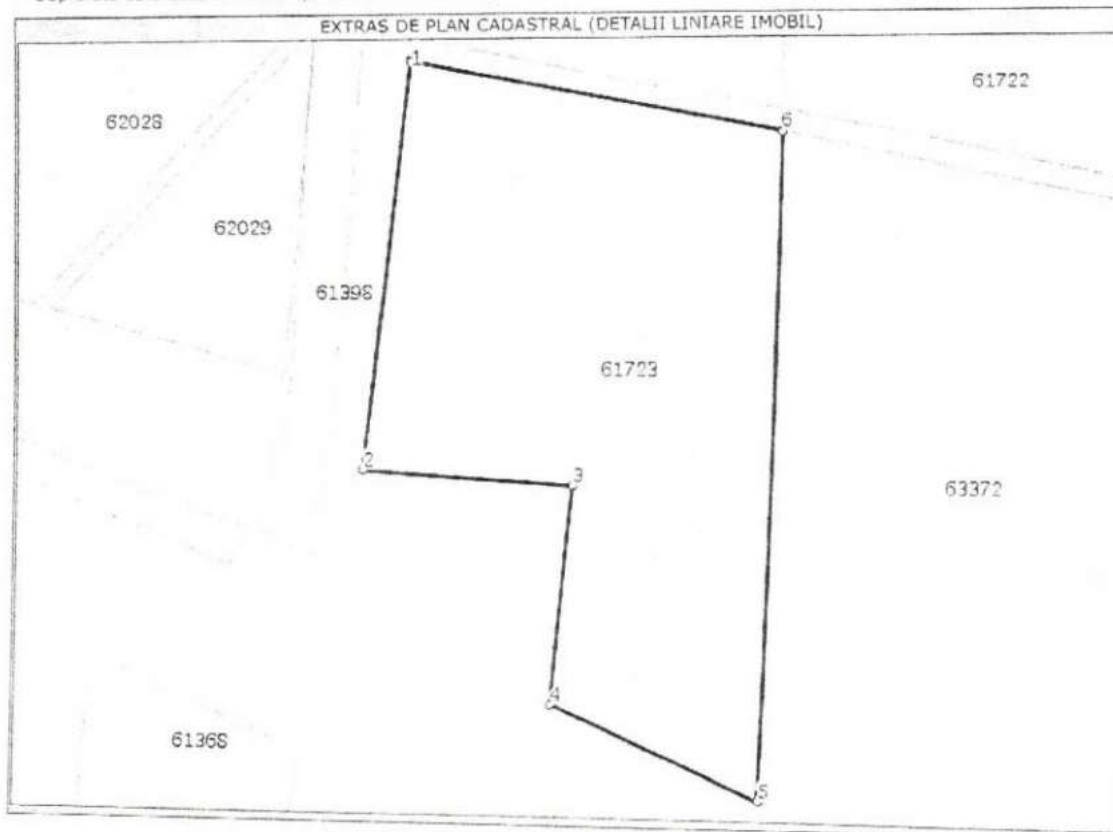
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Bogonos, Intravilan conf.PUG

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
61723	10.303	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	pasune	DA	Din acte: -; Masurata: 10.303	13/1	324	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	93,507
2	3	46,562
3	4	50,387
4	5	50,591
5	6	150,546
6	1	83,684

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. IS725100/23-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
26/09/2016

Oswa

Data eliberării,

____/____/____

(para și semnătura)

Referent,

(para și semnătura)



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	132992
Ziua	23
Luna	09
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Bogonos, Intravilan conf. PUG

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	61724	Din acte: 11.651; Masurata: 11.651	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinte
4205 / 16.01.2014			
Act administrativ nr. Hotarare nr. 30, din 27.04.2012, emis de Consiliul Local al com. Letcani, (privind insusirea listei cuprinzand "inventarul bunurilor din domeniul public al comunei Letcani" actualizat la data de 20.04.2012) + Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Letcani (insusit prin Hotararea nr. 30/27.04.2012); Adresa nr. 9217/15.05.2012 emisa de Institutia Prefectului - Judetul Iasi; Adresa nr. 211/14.01.2014 emisa de Primaria com. Letcani; Hotararea nr. 9/28.03.2000 emisa de Consiliul Local al com. Letcani; Documentatie cadastrala avizata sub nr. 4205/27.01.2014 de catre consilierul de cadastru din cadrul Serviciului Cadastru al OCPI Iasi			
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, (conform art. 40, alin. 6 din Legea nr. 7/1996, republicata, sub conditia prezentarii ulterioare a hotararii de guvern), dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1
1) COMUNA LETCANI, CIF: 4540488, domeniul public			
Act administrativ nr. Hotarare nr. 96, din 17.10.2013, emis de Consiliul Local al com. Letcani			
B2	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT		A1
1) CONSILIUL JUDETEAN IASI			pe o perioada de 20 ani, in scopul realizarii obiectivului "Construire Parc Industrial Comuna Letcani, Judetul Iasi"

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Bogonos, Intravilan conf.PUG

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
61724	11.651	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	pasune	DA	Din acte: +; Masurata: 11.651	13/1322,323,324	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	22,145
2	3	7,507
3	4	14,682
4	5	28,973
5	6	102,412
6	7	83,156
7	8	157,666
8	1	38,025

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbateră succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. IS725099/23-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/09/2016

Asistent-registrator,

loa



Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(marcă și semnătură)



Către: CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Domnului președinte, Maricel POPA

PRIMĂRIA COMUNEI LEȚCANI, JUDEȚUL IAȘI
Domnului primar, Stelian TURCU

Spre știință, Societatea IAȘI INDUSTRIAL PARK - S.R.L.
Domnului administrator, Laurențiu RĂDULESCU

Ref: cererea pentru acordarea titlului de parc industrial

Stimate domnule președinte,

Stimate domnule primar,

În conformitate cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea funcționarea parcurilor industriale, Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a analizat documentația aferentă proiectului parc industrial din comuna Lețcani, județul Iași, fiind emis în acest sens Ordin viceprim-ministrului, ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene nr. 3.825/31.07.2017 privind acordarea titlului de parc industrial Societății IAȘI INDUSTRIAL PARK - S.R.L.

Vă felicităm și vă dorim realizarea cu succes a proiectului, asigurându-vă Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene sprijini în continuare eforturile dumneavoastră de creare de locuri de muncă.

Prezentăm anexat, o copie după ordinul anterior menționat, care a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 665/11.08.2017.

Cu stimă,

VICEPRIM-MINISTRU,
MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE,
ADMINISTRAȚIEI

privind acordarea titlului de parc industrial Societății „IASI INDUSTRIAL PARK — S.R.L.”

Având în vedere prevederile:

— art. 2 și art. 32 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 96/2012 privind stabilirea unor măsuri de organizare în cadrul administrației publice centrale și pentru modificarea unor acte normative, aprobată cu modificări și completări legea nr. 71/2013, cu modificările și completările ulterioare, și cele ale art. 9 lit. h) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 2/2015 privind stabilirea unor măsuri de reorganizare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea unor acte normative, aprobate prin Legea nr. 122/2016;

— art. 8 alin. (7) și (8) și art. 9 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, în temeiul art. 14 alin. (7) din Hotărârea Guvernului nr. 15/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene,

viceprim-ministru, ministru dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, emite următorul

1. — (1) Se dispune acordarea titlului de parc industrial Societății „IASI INDUSTRIAL PARK — S.R.L.”, cu sediul social în Iași, municipiul Iași, bulevardul Ștefan cel Mare și nr. 69, cam. 121, cod unic de înregistrare 32977543, care înstrăinează parcul industrial constituit pe terenul având datele înscrise în art. 2.

Durata titlului de parc industrial acordat potrivit alin. (1) este de 16 ani, în condițiile respectării caracteristicilor de parc industrial prevăzute de legislația în vigoare.

2. — (1) Terenul pentru care se acordă titlul de parc industrial are următoarele caracteristici:

— este amplasat pe teritoriul administrativ al comunei Lețcani, județul Iași și identificat în baza extraselor de carte funciară pentru informare nr. 61722, 61723, 61724, 63367, 63377, 63379, emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, la data de 10 aprilie 2017; are o suprafață de 18,6 ha.

Locația terenului pentru care se acordă titlul de parc industrial este prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezentul ordin.

3. — Societatea-administrator transmite Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene un raport anual privind dezvoltarea parcului industrial.

Art. 4. — Titlul de parc industrial, acordat potrivit prezentului ordin, conferă operatorilor economici din parcul industrial dreptul la facilitățile prevăzute de art. 20 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și de art. 456 alin. (1) lit. i) și art. 484 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, în situația îndeplinirii condițiilor stipulate în:

a) Regulamentul (UE) nr. 651/2014 al Comisiei din 17 iunie 2014 de declarare a anumitor categorii de ajutoare compatibile cu piața internă în aplicarea articolelor 107 și 108 din tratat;

b) Regulamentul (UE) nr. 1.407/2013 al Comisiei din 18 decembrie 2013 privind aplicarea articolelor 107 și 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene ajutoarelor de minimis;

c) Ordinul viceprim-ministrului, ministru dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2.980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. — Furnizorul ajutorului de stat acordat în temeiul titlului de parc industrial acordat potrivit prezentului ordin este comuna Lețcani, județul Iași.

Art. 6. — Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

p. Viceprim-ministru, ministru dezvoltării regionale,
administrației publice și fondurilor europene,
Sîrma Caraman,
secretar de stat

