



## HOTĂRÂREA NR.195

privind aprobarea schimbului de terenuri între Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași pentru bunul imobil-teren identificat cu număr cadastral 98360, aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, intabulat în Cartea Funciară nr. 98360 Miroslava, în suprafață de 3.600 m.p., amplasat în extravilan comuna Miroslava, județul Iași și domnul Cucuteami Ludovic și doamna Cucuteanu Mariana pentru bunul imobil- teren identificat cu număr cadastral 74615, intabulat în Cartea Funciară nr.74615 Miroslava, în suprafață de 3.600 m.p., situat în intravilan localitatea Uricani, comuna Miroslava, județul Iași

Consiliul Local al comunei Miroslava, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art.120 și art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- b) art.7 alin.(2), art.1763-art.1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții;
- c) art.5 lit.dd), art.108 lit.e), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.354, art.355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art.3 lit.d) coroborat cu art.8 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

-referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr.4526/19.09.2023;

-raportul de specialitate întocmit de către Biroul investiții&achiziții publice-consilier juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava și înregistrat sub nr.4527/19.09.2023;

Ținând seama de:

-cererea înregistrată la Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași sub nr. 53026/12.07.2023, prin care domnul Cucuteanu Ludovic solicită realizarea unui schimb de terenuri între Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava și susnumit, vizând parcela proprietatea acestuia 1(404/2/5) în suprafață de 3.600 m.p., identificată cu număr cadastral 74615, situată în intravilan localitatea Uricani, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință arabil, intabulată în Cartea Funciară nr.74615 Miroslava;

-adresa înregistrată sub nr.53026/24.08.2023, prin care Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, prin structurile de specialitate, aduce la cunoștință domnului Cucuteanu Ludovic demersul efectuat de către autoritatea publică locală pentru dezmembrarea terenului identificat, în vederea realizării schimbului de terenuri, precum și demersurile ulterioare premergătoare supunerii spre analiză și aprobare Consiliului Local al comunei Miroslava în ceea ce privește schimbul de terenuri solicitat;

-referatul de necesitate, întocmit de către compartimentul proiecte din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava și înregistrat sub nr.4453/15.09.2023, prin care se motivează necesitatea, eficiența și oportunitatea efectuării schimbului de terenuri mai sus menționat;

-Studiul de oportunitate privind efectuarea schimbului de terenuri, întocmit de către Birou investiții&achiziții publice-șef birou și consilier juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului



comunei Miroslava, înregistrat sub nr.4525/19.09.2023;

-Extrasul de Carte Funciară, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, conform cerere nr.159099/31.08.2023, pentru terenul în suprafață de 3600 m.p., cu număr cadastral 98360, aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, din care rezultă că acesta nu este grevat de sarcini;

-Extrasul de Carte Funciară, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, conform cerere nr.167371/13.09.2023, pentru terenul în suprafață de 3600 m.p., cu număr cadastral 74615, aparținând domnului Cucuteanu Ludovic și doamnei Cucuteanu Mariana, din care rezultă că acesta nu este grevat de sarcini;

-Rapoartele de evaluare imobiliară, înregistrate sub nr.70893/18.09.2023, respectiv sub nr.70892/18.09.2023, întocmite de către evaluator EI, EPI, EBM, membru ANEVAR pentru:

- > stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare teren extravilan comuna Miroslava, județul Iași, în suprafață de 3.600 m.p., având categoria de folosință pășune, identificat cu număr cadastral 98360, amplasat în parcela 1156/11; 1156/12; 1156/13, tarla 25, intabulat în Cartea Funciară nr.98360 Miroslava, aparținând domeniului privat al Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași;
- > stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare teren intravilan, situat în localitatea Uricani, comuna Miroslava, județul Iași, în suprafață de 3.600 m.p., având categoria de folosință arabil, identificat cu număr cadastral 74615, parcela 1(404/2/5), intabulat în Cartea Funciară nr.74615 Miroslava, proprietatea numiților Cucuteanu Ludovic și Cucuteanu Mariana;

În conformitate cu:

-prevederile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare ;

-prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, dobândirea terenului în suprafață de 3.600 m.p., având categoria de folosință arabil, identificat cu număr cadastral 74615, parcela 1(404/2/5), intabulat în Cartea Funciară nr.74615 Miroslava, de la proprietarii Cucuteanu Ludovic și Cucuteanu Mariana, ca urmare a schimbului de terenuri, va asigura posibilitatea extinderii rețelelor edilitare (apă-canal, gaz, energie electrică), precum și modernizarea infrastructurii din zonă,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate organizate în cadrul Consiliului Local al comunei Miroslava, județul Iași,

În temeiul art.133 alin.(1), art.139 alin.(1), alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** La data adoptării prezentei hotărâri. Consiliul Local al comunei Miroslava aprobă schimbul de terenuri dintre Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași, *pe de o parte* și domnul Cucuteanu Ludovic și doamna Cucuteanu Mariana, *pe de alta parte*, după cum urmează:

a) Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași predă în proprietate domnului Cucuteanu Ludovic și a doamnei Cucuteanu Mariana terenul aparținând domeniului privat ai Unității Administrativ-Teritoriale comuna Miroslava, județul Iași, în suprafață de 3.600 m.p., având categoria de folosință pășune, identificat cu număr cadastral 98360, amplasat în parcela 1156/11; 1156/12; 1156/13, tarla



25, intabulat în Cartea Funciară nr.98360 Miroslava;

b) Domnul Cucuteanu Ludovic și doamna Cucuteanu Mariana predă Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași terenul în suprafață de 3.600 m.p., situat în localitatea Uricani, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință arabil, identificat cu număr cadastral 74615, parcela 1(404/2/5), intabulat în Cartea Funciară nr.74615 Miroslava județul Iași, teren ce urmează a fi inventariat în domeniul privat al comunei și în administrarea Consiliului Local al comunei Miroslava.

**Art.2. (1)** Se aprobă de către Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași raportul de evaluare nr.70893/18.09.2023, întocmit de către evaluator autorizat- membru titular ANEVAR pentru estimarea valorii de piață a terenului în suprafață de 3.600 m.p., având categoria de folosință pășune, identificat cu număr cadastral 98360, amplasat în parcela 1156/11; 1156/12; 1156/13, tarla 25, intabulat în Cartea Funciară nr.98360 Miroslava, aparținând domeniului privat al Unității Administrativ- Teritorială comuna Miroslava, județul Iași, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Potrivit Raportului de evaluare prevăzut la alin.(1), valoarea de piață a terenului pentru vânzare este de 357.800 lei (echivalentul a 72.006 euro, la un curs BNR de schimb valutar lei/euro, de 1 euro=4,9690 lei).

**Art.3.(1)** Se aprobă de către Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași raportul de evaluare nr.70892/18.09.2023, întocmit de către evaluator autorizat-membru titular ANEVAR, pentru estimarea valorii de piață a terenului în suprafață de 3.600 m.p., având categoria de folosință arabil, identificat cu număr cadastral 74615, parcela 1(404/2/5), intabulat în Cartea Funciară nr.74615 Miroslava, proprietatea numiților Cucuteanu Ludovic și Cucuteanu Marian, conform Anexei nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Potrivit Raportului de evaluare prevăzut la alin (1), valoarea de piață a terenului pentru vânzare este de 375.700 lei (echivalentul a 75.609 euro, la un curs BNR de schimb valutar lei/euro, de 1 euro=4,9690 lei).

**Art.4.(1)** Terenurile aferente schimbului nu trebuie să facă obiectul vreunui litigiu, să fie libere de orice sarcini și să nu fie înstrăinate sub nici o formă altei persoane fizice sau juridice.

(2) Schimbul de terenuri prevăzut la art.1 se va efectua fără plăți compensatorii între părți, cele două imobile-terenuri având valori de piață comparabile.

**Art.5.** Toate cheltuielile și taxele ocazionate de încheierea actului de schimb terenuri în formă autentică vor fi suportate de către Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași.

**Art.6.** Noul proprietar al terenului identificat cu număr cadastral 98360, amplasat în parcela 1156/11; 1156/12; 1156/13, tarla 25, intabulat în Cartea Funciară nr.98360 Miroslava este obligat să mențină categoria de folosință a terenului cu respectarea prevederilor legale în vigoare, conform art.8 coroborat cu art.3 lit.d) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.7.** Se mandatează primarul comunei Miroslava-domnul Niță Dan pentru a semna la birou notarial în numele și pe seama Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, contractul de schimb, ce va fi încheiat ulterior.

**Art.8.** Comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public și privat al comunei Miroslava, constituită la nivelul Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, va avea în vedere completarea în vederea actualizării inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Miroslava, conform prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.9.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează compartimentul patrimoniu,



# COMUNA MIROSLAVA

Consiliul Local



Serviciul financiar-contabil, buget, salarizare, executări silite, impozite și taxe locale-șef serviciu, Biroul investiții&achiziții publice-șef birou, compartiment achiziții publice și consilier juridic și compartiment cadastru&fond funciar din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, județul Iași.

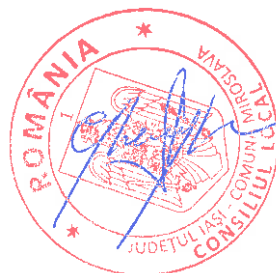
**Art.10.(1)** Împotriva prezentei hotărâri, se poate formula plângere prealabilă în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul-administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**(2)** Instanța competentă pentru soluționarea contestației formulată în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași-Secția contencios administrativ și fiscal.

**Art.11.** Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului general al comunei, domnului primar, Biroului investiții&achiziții publice-șef birou, compartiment achiziții publice și consilier juridic, Serviciului financiar-contabil, buget, salarizare, executări silite, impozite și taxe locale-șef serviciu, Biroului Tehnic-șef birou și compartimentului urbanism, compartimentului cadastru&fond funciar, compartimentului investiții din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, domnului Cucuteanu Ludovic și doamnei Cucuteanu Mariana și Instituției Prefectului Județului Iași pentru efectuarea controlului de legalitate, iar un exemplar se va afișa la afișierul local și pe site-ul instituției: [www.primariamiroslava.ro](http://www.primariamiroslava.ro); Monitorul Oficial Local, la secțiunea Hotărârile autorității deliberative.

Miroslava, astăzi, 28 septembrie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL  
GHENGHEA SILVIU-IONUȚ**



Contrasemnează pentru legalitate  
Secretar general al comunei Miroslava  
Ancuța-Lenuța URȘANU

COMUNA  
MIROSLAVA

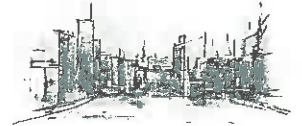
Consiliul Local



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.195/28.09.2023			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată <sup>2</sup>	28.09.2023	
2	Comunicarea către primar <sup>2)</sup>	28.09.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	28.09.2023	
4	Aducerea la cunoștința publică <sup>4)+5)</sup>	28.09.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4)+5)</sup>	28.09.2023	
6	Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	28.09.2023	
<p><b>Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:</b></p> <p><sup>1)</sup> Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."</p> <p><sup>2)</sup> Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."</p> <p><sup>3)</sup> Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . .</p> <p><sup>4)</sup> Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."</p> <p><sup>5)</sup> Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."</p> <p><sup>6)</sup> Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică."</p> <p><sup>7)</sup> Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."</p>			

70893/18.09.2023

NR. 2023071/15.09.2023



Amusea Nr.1 la H.C.L. Nr. 195/28.09.2023

# RAPORT DE EVALUARE

intocmit pentru informarea beneficiarului in scopul initierii procedurii de schimb de terenuri

TIP IMOBIL	ADRESA
<b>TEREN EXTRAVILAN</b> Suprafata = 3600 mp Categoria de folosinta "pasune" NC 98360, CF 98360	COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI



<b>PROPRIETAR</b>	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PRIVAT
<b>CLIENT</b>	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PRIVAT
<b>UTILIZATOR DESEMENAT</b>	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PRIVAT

15 SEPTEMBRIE 2023



## SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Catre,

Comuna MIROSLAVA

Vă rog să aveți amabilitatea de a primi raportul de evaluare care face obiectul Ordinului de serviciu emis de Primaria Miroslava.

**Obiectul** raportului de evaluare îl reprezintă terenul extravilan în suprafața de 3600 mp, categoria de "pasune", situat pe în extravilanul comunei Miroslava, număr cadastral 98360, înscris în Cartea Funciara 98360/UAT Miroslava, județul Iasi, care se află în proprietatea comunei Miroslava – domeniul privat.

**Scopul** raportului de evaluare îl reprezintă informarea beneficiarului, în vederea luării deciziei de schimb de terenuri, în acest sens, estimându-se valoarea de piață.

Valoarea de piață estimată în prezentul raport de evaluare, este valabilă la data evaluării adică, la data de 15.09.2023 și se aplică întregii proprietăți evaluate, orice divizare sau dezmembrare a acestora modificând aceste valori.

Inspectia imobilului s-a efectuat în data de 15.09.2023, în prezența reprezentantului beneficiarului. Elaborarea evaluării nu a fost influențată de nici un factor generat de obligații materiale sau morale și nici un interes prezent sau de perspectivă al evaluatorului asupra bunului evaluat.

Raportul de evaluare prezintă succint premisele, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, precum și procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului.

S-a evaluat dreptul de proprietate descris detaliat în cadrul raportului, având ca suport documentația pusă la dispoziție de proprietar (fără a se efectua investigații sau verificări suplimentare).

În elaborarea raportului de evaluare au fost folosite abordările considerate adecvate, pe baza tipului proprietății, a criteriilor de selectare a valorii și a recomandărilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Scrisoarea de transmitere este însoțită de raportul de evaluare întocmit la data de 15 septembrie 2023, în formă scrisă.

Data evaluării este 15 septembrie 2023 și este data la care se aplică opinia asupra valorii.



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3600 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

O indicatie a valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip funciar, situata in extravilanul comunei Miroslava, judetul Iasi, utilizand abordarea prin piata, este :

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S = 3600 mp	357.800	72.006

Cu stima,

**Cristina MARCUTANU**  
Evaluator EI, EPI, EBM



**Iasi,**  
**15 septembrie 2023**

**Mentiuni:**

- \* Cursul de schimb la data de 15.09.2023 este 4.9690 lei/€
- \* Declar ca nu-mi asum raspunderea pentru defectele ascunse, daca acestea sunt prezente la data inspectiei.
- \* Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare anexa



## CUPRINS

	CERTIFICAREA VALORII .....	
	SINTEZA EVALUARI .....	
1.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI .....	
	Identificarea evaluatorului .....	
	Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati .....	
	Scopul lucrarii.....	
	Identificarea activului supus evaluarii.....	
	Tipul Valorii .....	
	Data evaluarii .....	
	Data inspectiei si documentarea necesara .....	
	Natura si sursa informatiilor utilizate .....	
	Restrictii de utilizare, difuzare si publicare .....	
	Ipoteze si ipoteze speciale .....	
	Declaratie de conformitate cu SEV .....	
2.	PREZENTAREA DATELOR.....	
	Identificarea proprietatii.....	
	Descrierea juridica .....	
	Observatii .....	
	Sarcini/servituti .....	
	Utilizarea actuala.....	
	Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare .....	
	Descriere teren.....	
	Descriere Constructie.....	
	Tip apartament .....	
	Finisaje .....	
	Instalatii/Utilitati .....	
	Suprafete.....	
	Modificari - neconformitati .....	
3.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	
	Generalitati.....	
	Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate .....	
	Prezentare generala zona.....	
	Analiza ofertei .....	
	Analiza cererii.....	
	Echilibrul pietei .....	
	Descrierea raportului de evaluare .....	
4.	EVALUAREA.....	
	Cea mai buna utilizare (CMBU) .....	
	Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita .....	
	Abordari utilizate .....	
	Abordarea prin piata.....	
	Abordarea prin venit.....	
5.	ANALIZA REZULATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	
6.	ANEXE.....	



## CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Sunt îndeplinite cerințele de calificare profesională și am experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma care îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Au fost luați în calcul toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința mea, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

S-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor proprietăți identice sau similare cu cele care fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietății evaluate la data efectuării inspecției și la data evaluării.

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

Prezentul raport se supune normelor precizate în Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor din România și poate fi expertizat (la cerere) și verificat ori de câte ori este necesar.

Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său, și doar pentru scopul precizat în el.

**Cristina MARCUTANU**  
Evaluator EI, EPI, EBM



## SINTEZA EVALUARII

- Evaluator**
- **QUANTA.MAC SRL** – CUI 38732607, avand autorizatia de membru corporativ ANEVAR nr.0835 sediul social in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, judetul Iasi, inregistrata la Oficiu Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr.J22/136/2018 prin
  - **MARCUTANU CRISTINA** – evaluator EI, EPI si EBM, membru ANEVAR, legitimatia 17850, cu domiciliul fiscal in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, telefon 0720434721
- Utilizatori desemnati**
- **COMUNA MIROSLAVA** – cu sediul in sat Miroslava, str. Constantin Langa nr.93, comuna Miroslava, judetul Iasi, CUI 4540461

**Obiectul evaluatii**

TIP PROPRIETATE	ADRESA
<b>TEREN EXTRAVILAN</b> Suprafata = 3600 mp NC 98360, CF 98360	<b>COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI</b>

**Tipul proprietatii**

**TEREN EXTRAVILAN** categoria de folosinta “pasune”

**Scopul evaluarii**

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului in vederea initierei procedurii de schimb de terenuri

**Drepturile evaluate**

Dreptul de proprietate deplin, dobandit prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Miroslava

**Tipul valorii**

Avand in vedere scopul evaluarii, s-a constatat ca oportuna este estimarea valorii de piata, a chiriei de piata obtinabile si a redeventei lunare, care sunt definite mai jos.

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piata astfel :  
“**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piata presupune un preț negociat pe o piata deschisa și concurentială unde participanții acționează în mod liber. Nu am avut în vedere vânzarea forțata.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.) pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piata.

**Temei legal**

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR

**Abordari in evaluare utilizate**

**ABORDAREA PRIN PIATA**



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3600 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

Data evaluarii **15 septembrie 2023**

Curs de schimb  
valutar la data  
evaluării **1 € = 4.9690 lei**

Data raportului de  
evaluare **15 septembrie 2023**

Data inspectiei **Inspectia terenului a fost efectuata de evaluator, în data de 15 septembrie 2023, in prezenta clientului**

**REZULTATUL  
EVALUARII** O indicatie a valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip funciar, situata in extravilanul comunei Miroslava, judetul Iasi, utilizand abordarea prin piata, este :

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S = 3600 mp	357.800	72.006

**Cristina MARCUTANU**  
Evaluator EI, EPI, EBM



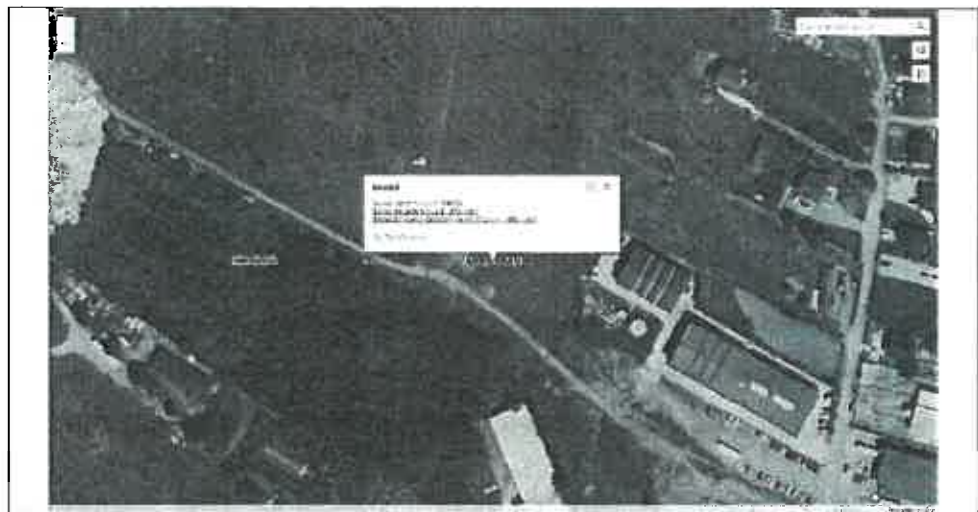
70892/18.09.2023

Amenda nr. 2 la H.C.L. nr. 195/28.09.2023

# RAPORT DE EVALUARE

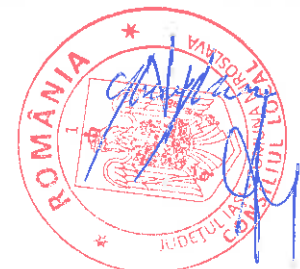
intocmit pentru informarea beneficiarului in scopul initierii procedurii de schimb de terenuri

TIP IMOBIL	ADRESA
<b>TEREN INTRAVILAN</b> Suprafata = 3600 mp Categoria de folosinta "arabil" NC 74615, CF 74615	<b>SAT URICANI, COMUNA MIROSLAVA,            JUDET IASI</b>



<b>PROPRIETAR</b>	CUCUTEANU LUDOVIC SI CUCUTEANU MARIANA
<b>CLIENT</b>	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PRIVAT
<b>UTILIZATOR DESEMNAT</b>	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PRIVAT

15 SEPTEMBRIE 2023



## SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

**Catre,**

**Comuna MIROSLAVA**

*Vă rog să aveți amabilitatea de a primi raportul de evaluare care face obiectul Ordinului de serviciu emis de Primaria Miroslava.*

**Obiectul** raportului de evaluare il reprezinta terenul extravilan in suprafata de 3600 mp, categoria de "arabil", situat pe in intravilanul satului Uricani, comuna Miroslava, numar cadastral 74615, inscris in Cartea Funciara 74615/UAT Miroslava, judetul Iasi, care se afla in proprietatea familiei Cucuteanu Ludovic si Cucuteanu Mariana.

**Scopul** raportului de evaluare il reprezinta informarea beneficiarului, in vederea luarii deciziei de schimb de terenuri, in acest sens, estimandu-se valoarea de piata.

Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare, este valabila la data evaluarii adica, la data de 15.09.2023 si se aplica intregii proprietati evaluate, orice divizare sau dezmembrare a acestora modificand aceste valori.

Inspectia imobilului s-a efectuat in data de 15.09.2023, in prezenta reprezentantului beneficiarului. Elaborarea evaluarii nu a fost influentata de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale si nici un interes prezent sau de perspectiva al evaluatorului asupra bunului evaluat.

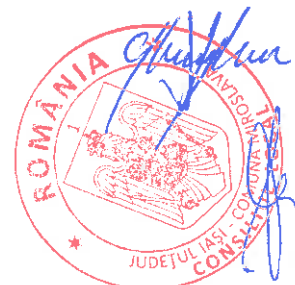
Raportul de evaluare prezintă succint premisele, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, precum și procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului.

S-a evaluat dreptul de proprietate descris detaliat în cadrul raportului, având ca suport documentația pusă la dispoziție de proprietar (fără a se efectua investigații sau verificări suplimentare).

In elaborarea raportului de evaluare au fost folosite abordarile considerate adecvate, pe baza tipului proprietatii, a criteriilor de selectare a valorii si a recomandarilor Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de Asociatia Națională a Evaluatorilor din România.

Scrisoarea de transmitere este însoțită de raportul de evaluare întocmit la data de 15 septembrie 2023, în formă scrisă.

Data evaluării este 15 septembrie 2023 și este data la care se aplică opinia asupra valorii.



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN Suprafata = 3600 mp, sat Uricani, comuna Miroslava, judetul Iasi

O indicatie a valorii de piata utilizand abordarea prin piata, a proprietatii imobiliare de tip funciar, situata in intravilanul localitatii Uricani, comuna Miroslava, judetul Iasi, este :

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S = 3600 mp	375.700	75.609

Cu stima,

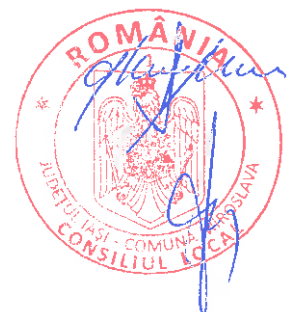
**Cristina MARCUTANU**  
Evaluator EI, EPI, EBM



Iasi,  
15 septembrie 2023

**Mentiuni:**

- \* Cursul de schimb la data de 15.09.2023 este **4.9690 lei/€**
- \* Declar ca nu-mi asum raspunderea pentru defectele ascunse, daca acestea sunt prezente la data inspectiei.
- \* Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare anexa



## CUPRINS

CERTIFICAREA VALORII .....	
SINTEZA EVALUARII .....	
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....	
Identificarea evaluatorului .....	
Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati .....	
Scopul lucrarii.....	
Identificarea activului supus evaluarii.....	
Tipul Valorii .....	
Data evaluarii .....	
Data inspectiei si documentarea necesara .....	
Natura si sursa informatiilor utilizate .....	
Restrictii de utilizare, difuzare si publicare .....	
Ipoteze si ipoteze speciale .....	
Declaratie de conformitate cu SEV .....	
2. PREZENTAREA DATELOR.....	
Identificarea proprietatii.....	
Descrierea juridica .....	
Observatii .....	
Sarcini/servituti .....	
Utilizarea actuala.....	
Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare .....	
Descriere teren.....	
Descriere Constructie.....	
Tip apartament.....	
Finisaje .....	
Instalatii/Utilitati .....	
Suprafete.....	
Modificari - neconformitati .....	
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	
Generalitati .....	
Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate .....	
Prezentare generala zona .....	
Analiza ofertei .....	
Analiza cererii.....	
Echilibrul pietei .....	
Descrierea raportului de evaluare .....	
4. EVALUAREA.....	
Cea mai buna utilizare (CMBU) .....	
Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita .....	
Abordari utilizate .....	
Abordarea prin piata.....	
Abordarea prin venit.....	
5. ANALIZA REZULATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	
6. ANEXE.....	



## CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Sunt îndeplinite cerințele de calificare profesională și am experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma care îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Au fost luați în calcul toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința mea, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

S-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor proprietăți identice sau similare cu cele care fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietății evaluate la data efectuării inspecției și la data evaluării.

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

Prezentul raport se supune normelor precizate în Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor din România și poate fi expertizat (la cerere) și verificat ori de câte ori este necesar.

Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său, și doar pentru scopul precizat în el.

**Cristina MARCUTANU**  
Evaluator EI, EPI, EBM



## SINTEZA EVALUARII

- Evaluator**
- **QUANTA.MAC SRL** – CUI 38732607, avand autorizatia de membru corporativ ANEVAR nr.0835 sediul social in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, judetul Iasi, inregistrata la Oficiu Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr.J22/136/2018 prin
  - **MARCUTANU CRISTINA** – evaluator EI, EPI si EBM, membru ANEVAR, legitimatia 17850, cu domiciliul fiscal in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, telefon 0720434721
- Utilizatori desemnati**
- **COMUNA MIROSLAVA** – cu sediul in sat Miroslava, str. Constantin Langa nr.93, comuna Miroslava, judetul Iasi, CUI 4540461

**Obiectul evaluatii**

TIP PROPRIETATE	ADRESA
<b>TEREN INTRAVILAN</b> Suprafata = 3600 mp NC 74615, CF 74615	<b>SAT URICANI, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI</b>

**Tipul proprietatii**

**TEREN INTRAVILAN** categoria de folosinta “arabil”

**Scopul evaluarii**

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului in vederea initiierii procedurii de schimb de terenuri

**Drepturile evaluate**

Dreptul de proprietate deplin, dobandit prin contractul de vanzare cumparare autentificat de BNP Iulia Paduraru sub nr.374/13.05.2005

**Tipul valorii**

Avand in vedere scopul evaluarii, s-a constatat ca oportuna este estimarea valorii de piata, a chiriei de piata obtenabile si a redeventei lunare, care sunt definite mai jos.

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piata astfel :  
**“Valoarea de piata** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piata presupune un preț negociat pe o piata deschisa și concurențială unde participantii acționează în mod liber. Nu am avut în vedere vânzarea forțata.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.). pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piata.

**Temei legal**

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR

**Abordari in evaluare utilizate**

**ABORDAREA PRIN PIATA**

**Data evaluarii**

**15 septembrie 2023**



Curs de schimb  
valutar la data  
evaluării 1 € = 4.9690 lei

Data raportului de  
evaluare 15 septembrie 2023

Data inspectiei Inspectia terenului a fost efectuata de evaluator, în data de 15 septembrie 2023, in prezenta  
clientului

**REZULTATUL  
EVALUARII** O indicatie a valorii de piata utilizand abordarea prin piata, a proprietatii imobiliare de tip funciar, situata  
in intravilanul localitatii Uricani, comuna Miroslava, judetul Iasi, este :

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S = 3600 mp	375.700	75.609

**Cristina MARCUTANU**  
Evaluator EI, EPI, EBM

