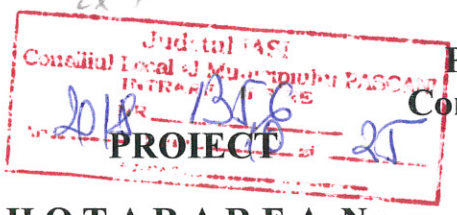
ROMANIA
JUDEȚUL IASI
MUNICIPIUL PASCANI
CONSILIUL LOCAL

Ex 1



VIZAT,
PENTRU LEGALITATE
Cons. Jr. IRINA JITARU

PROIECT

H O T A R A R E A Nr.____
Din _____

privind vânzarea directă a terenului în cotă indiviză în suprafață totală de 53,60 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Cuza Vodă, bl. D9, parter, jud. Iasi, Nr. Cad. 115, înscris în cartea funciară nr. 60003, proprietate privată a Municipiului Paşcani, către SC Unirea Mixt SRL

Consiliul Local al Municipiului Paşcani, județul Iaşi;

Avand in vedere adresa inregistrată la Primaria Municipiului Paşcani sub nr. 17049/2017 prin care SC Unirea Mixt SRL prezentata prin dl. Barcău Costel având funcția de administrator, in calitate de proprietar al spațiului cu alta destinație decât locuințe situat în Municipiul Paşcani, str. Cuza Vodă, bl. D9, parter, județul Iaşi solicită cumpărarea terenului în cota indiviză în suprafață totală de 53,60 mp (respectiv 12,60 mp + 41,00 mp) situat în Municipiul Paşcani, str. Cuza Vodă, bl. D9, parter, jud. Iaşi, parte din suprafața totală a imobilului având Nr. Cad. 115 înscris in cartea funciară nr. 60003, proprietate privată a Municipiului Paşcani;

Având in vedere inițiativa Primarului Municipiului Paşcani prin Expunerea de motive nr. 18129 /25.10. 2018;

In conformitate cu dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legilativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

In conformitate cu dispozițiile art. 1.650 alin. (1) coroborat cu art. 1.673, alin. (1) si alin.(2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

In conformitate cu dispozițiile art. 10 coroborat cu art.36, alin. (1) si alin. (2), lit. c), alin (5), lit. b) si cu art. 123 alin. (1), alin. (2) si alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

Având in vedere prevederile Hotărarii Consiliului Local al Municipiului Paşcani Paşcani nr. 130/2011 privind insuşirea proprietații private a Municipiului Paşcani, județul Iaşi;

Având în vedere contractul de vânzare–cumpărare cu ipotecă nr. 1390/27.03.2003;

Având in vedere Contractul de concesiune inregistrat la Primaria Municipiului Paşcani sub nr. 3270 din data de 18.03.1999 ;

Având în vedere Autorizația de construire nr. 55 din 25.06.1999;

Având în vedere Incheierea nr. 3878 din data de 17.03.2017;

Având în vedere extrasul de carte funciară nr. 3878 din data de 17.03.2017;

Art.7. Se imputerniceşte Secretarul Municipiului Paşcani, să reprezinte interesele Consiliului Local al Municipiului Paşcani în vederea perfectării contractului de vânzare – cumpărare pentru terenul mentionat la articolul 1 si să semneze in numele acestuia autentificarea lui;

Art.8. Prezenta hotărâre va fi dusă la indeplinire de către Primarul Municipiului Paşcani, Secretarul Municipiului Paşcani, Direcţia Economică, Compartimentul Patrimoniu şi Contracte si Compartimentul Juridic si Contencios;

Art.9. Serviciul administraţie publică va comunica in copie prezenta hotărâre:

- Instituţiei Prefectului judeţului Iaşi;
- Primarului Municipiului Paşcani;
- Secretarului Municipiului Paşcani;
- Direcţiei Economice;
- Compartimentului Patrimoniu şi Contracte;
- Compartimentului Juridic si Contencios;
- SC Unirea Mixt SRL.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Consilier local,

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETARUL MUNICIPIULUI,
Cons. Jr . IRINA JITARU

INIŢIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI
Ing. DUMITRU PANTAZI

ANEXA Nr.1
La Hotărârea nr.

Județul IAȘI
Municipiul PAȘCANI
INTRARE-IEȘIRE
Nr. 7953
An 2018 Luna 10 Zi 22
Anexe

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

Adresa proprietății:	**Pascani, Str. Cuza Vodă Nr.16, Bl. D9, Sc. B,C, Parter, Jud. Iasi**
Proprietar:	**MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat**

CLIENT:	**UAT MUNICIPIUL PASCANI**
Adresa:	**Strada Stefan cel Mare nr 16, Pascani, jud. Iasi**
DESTINATAR:	**UAT MUNICIPIUL PASCANI**

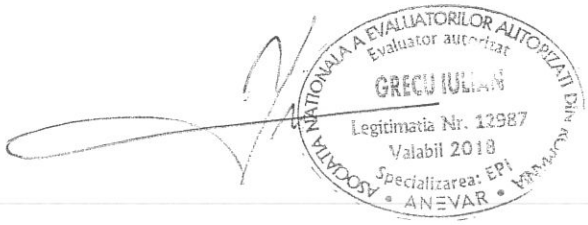
Evaluator: Grecu Iulian
legitimația ANEVAR:12987 - valabila 2018
Data predării raportului: 18 IUNIE 2018
Nr. Identificare raport: P15/ 18 IUNIE 2018

ANEXA 1

REZUMAT BUNURI IMOBILE	
Executant raport de evaluare	PFA GRECU IULIAN
Reprezentant legal Nume	GRECU
Prenume	IULIAN
Data	**18.06.2018**
Semnatura	
Stampila	

Evaluator autorizat Nume	Grecu
Prenume	Iulian
Nr.legitimatie	12987 - valabila 2018
Imobil evaluat Nr.CF / localitate	CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași
Cadastral / topografic	Cad teren 115
Adresa (judet , localitate , strada nr., bloc, scara, apartament, etc	Pascani, Str. Cuza Vodă Nr.16, Bl. D9, Sc. B,C, Parter, Jud. Iasi
Proprietar conform CF	MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat
Valoarea de piata a Proprietatii	**1.072 € echivalent 5.000 lei** din care valoare cotă indiviză (12,60 mp) este de 252 € echivalent a 1.200 lei și valoare teren (41 mp) este de 820 € echivalentul a 3.800 lei
Client Denumire	UAT MUNICIPIUL PASCANI
Utilizator	**UAT MUNICIPIUL PASCANI**

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptica : conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan in suprafață de 12,60 mp in cotă indiviză si 41 m² ocupat de construcții.
Identificare faptica : conform inspectie	Conform cu identificarea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Integral (deplin)
Amplasare in localitate :	periferic
Denumire cartier	Zona Gara
Vecinatati : (prepond.R,I,A,etc.)	Rezidential – comerciale
Calitatea vecinatatilor : NS;S;B;FB	bune
Piata cumparatorului : Da/Nu	**Nu**
Piata vanzatorului : Da/Nu	**Da**
Utilizarea actuala :	Teren ocupat de construcții –bloc de locuințe cu spatii comerciale la parter-utilizat de S.C. Unirea Mixt SRL
CMBU : actuala/viitoare	Teren construit
Teren	
Intravilan / extravilan : conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta : conform CF	Teren curți construcții
Suprafata : mp/ha	12,60 mp in cotă indiviză si 41 m ²
Utilitati:	Toate
Tipul drumului de acces la terenul evaluat : (asfalt;piatra;pamant)	Asfalt/pavele beton
Calitatea/starea drumului de acces : N;S;B;FB	buna
Front stradal : ml	8 ml conform plan de amplasament
Autorizatie de construire : Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism : Da/Nu	Nu



Cuprins

1 Termenii de referinţă ai evaluării 5
1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului 5
1.2 Descrierea raportului 6
1.3 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi 6
1.4 Scopul evaluării 6
1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării 6
1.6 Tipul valorii 6
1.7 Data evaluării 7
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 7
1.9 Natura şi sursa informaţiilor utilizate 7
1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale 7
1.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare. Condiţii limitative 8
1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV 9
1.13 Riscul de garanţie 9
2 Prezentarea datelor 9
2.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect 9
2.2 Descrierea Juridică 9
2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară) 9
2.4 Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 9
2.5 Informaţii despre amplasament. Descriere fizică 11
Teren 11
Constructii – nu sunt 12
2.1 Date privind impozitele şi taxele 12
2.2 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 12
3 Analiza pieţei 12
3.1 Considerente generale 12
3.2 Tipul proprietăţii, identificarea pieţei proprietăţii subiect 13
3.3 Analiza cererii 14
3.4 Analiza ofertei 14
3.5 Echilibrul pieţei 15
3.6 Analiza preturilor 15
4 Cea mai bună utilizare 16
5 Evaluare 17
5.1 Abordarea prin comparaţie – metoda comparaţiei directe 17
Estimarea valorii terenului 17
5.2 Abordarea prin venit – capitalizarea directa 21
5.3 Abordarea prin cost 22
5.4 Grile notariale 22
6 Reconcilierea valorilor obţinute. Declararea valorii 22
7 Anexe 23
7.1 Fotografii ale proprietăţii 23
7.2 Natura si sursa informaţiilor utilizate 24
7.3 Documente ale proprietăţii 25
7.4 Localizare, amplasarea în zonă 45
7.5 Schiţe, planuri ale proprietăţii 46

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referinţă ai evaluării

1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către Grecu Iulian , Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimaţia 12987 - valabila 2018.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate.

În elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informaţie.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (**Grecu Iulian** , telefon: **0745 105333**, e-mail: **iuliangrecu@ymail.com**) acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România), a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al profesiei şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport;
Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională;

Grecu Iulian

CERTIFICARE

1.2 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. P15//18 iunie 2018 în baza de date a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	▪ UAT MUNICIPIUL PASCANI
Adresa clientului	▪ Strada Stefan cel Mare nr 16, Pascani, jud. Iasi
Destinatarul raportului	▪ **UAT MUNICIPIUL PASCANI**
Utilizatorul raportului	▪ **UAT MUNICIPIUL PASCANI**

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru vanzare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

▪ Teren intravilan in suprafață de 12,60 mp in cotă indiviză si 41 m2 ocupat de construcții , proprietate înscrisă în CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași ,cad/top: Cad teren 115;
▪ Identificare cu ocazia inspecției: Conform cu identificarea din CF

Adresa proprietății: ▪ Pascani, Str. Cuza Vodă Nr.16, Bl. D9, Sc. B,C, Parter, Jud. Iasi

Proprietari: ▪ MUNICIPIUL **PASCANI-domeniul privat**

Dreptul de proprietate evaluat

- *Dreptul deplin* de proprietatea asupra proprietății inscrise in în CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași
  - Cad teren 115;
- Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale:
  - Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
  - Act administrativ nr 167779-7583 din 23.09.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
  - Extras de CF 3878/17.03.2017
- Sarcini înscrise în Cartea Funciară:
  - Nu sunt

Alte mențiuni ale evaluatorului

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași eliberat conform cererii 3878 din 17.03.2017, pus la dispoziție de către proprietar, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Imobilul este grevat de contract de concesiune, conform declarației proprietarului.

1.6 Tipul valorii

Conform scopului evaluării și recomandările standardului de aplicație în evaluare SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general.

Valoarea de piaţă:
„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.".

Opinia finală a evaluării este prezentata în € şi lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.).

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost *1 € = 4,6662*ei.

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 18 IUNIE 2018
Data inspecţiei: Inspecţia a fost efectuată de către evaluator Grecu Iulian în prezenţa proprietarului , UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamnul Apetrei Alexandru la data de 18.06.2018 ;

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași, eliberat conform cererii 59394 din 07.08.2017 emis de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iași, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Pașcani
  - Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
  - Act administrativ nr 167779-7583 din 23.09.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
  - Extras de CF 3878/17.03.2017
  - Documentație topo
  - Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
  - Plan de amplasament in zona
  - Memoriu tehnic justificativ
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurat de către , UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamnul Apetrei Alexandru și au fost vizualizate toate componentele proprietatii, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;

1.9 Natura şi sursa informaţiilor utilizate

Sunt prezentate în anexă

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu îşi asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil;

- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii;
- Evaluatorul a examinat Extrasul CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași, schițele construcției, documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului;
- Locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

Alte ipoteze:

- Orice construcție se presupune a fi în conformitate cu legislația în vigoare;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Starea tehnică a construcțiilor este cea descrisă în raport. Nu am realizat o analiză a constructiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică descrisă. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluarii care afectează valoarea constructiilor. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări la orice constructie sau pe terenn sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii juste – evaluarea a fost efectuată în ipoteza că terenul este liber de construcții, fără certificat de urbanism cu acordul utilizatorului.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;

- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate;
- GRECU IULIAN, evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

1.13 Riscul de garanție Nu este cazul

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

- Proprietatea evaluată: Teren intravilan in suprafață de 12,60 mp in cotă indiviză si 41 m2 ocupat de construcții, situata în Pascani, Str. Cuza Vodă Nr.16, Bl. D9, Sc. B,C, Parter, Jud. Iasi.
- Identificarea faptica (cu ocazia inspecției): Conform cu identificarea din CF.

2.2 Descrierea Juridică

- Descrierea imobilului, *„Teren intravilan in suprafață de 12,60 mp in cotă indiviză si 41 m2 ocupat de construcții* nr. cadastral/nr. topografic: Cad teren 115, cuprins în CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași.
- Conform extrasului de CF menționat anterior, dreptul de proprietate aparține MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietatea, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea *este liberă de sarcini.*

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componenta nonimobiliara.

2.4 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată Pascani, Str. Cuza Vodă Nr.16, Bl. D9, Sc. B,C, Parter, Jud. Iasi.
Pașcani este un municipiu în județul Iași, Moldova, România, format din localitățile componente Blăgești, Boșteni, Gâștești, Lunca, Pașcani (reședința) și Sodomeni. Este al doilea centru urban ca mărime din județ, cu o populație de 33.745 locuitori (2011). Este un important nod de cale ferată. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară.

Raportat la contextul național, localitatea are o economie *mediu dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor.*

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *mixtă (industrial-comercială dar și rezidențială)*, în zonă existând si proprietăți comerciale de tipul restaurante.

Zona analizată este una ***cu densitate medie a populației*** (*cu tendință de stagnare*), vârsta medie fiind *la nivel cu* media pe localitate (*cu tendință de creștere*).

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

Tipul locaţiei	X	Urban		Suburban		Rural
Distanţa faţă de centrul localităţii		Mare	X	Medie		Mică
Densitatea construcţiilor în zonă		>75%	X	25% - 75%		< 25%
Caracterul edilitar al zonei	X	Mixt		Rezidenţial		Comercial
Infrastructură	X	Bună		Medie		Curs realizare

Tipul drumului de acces la proprietate: ***buna , Asfalt/pavele beton***

Accesul în zonă	x	Auto		Naval		Tramvai		Metrou
		Drum „trafic greu"		Centura loc..		Autostrada		Cale ferata
Vârsta construcţiilor în zonă		~10 ani		~ 20 ani	X	>30 ani		
Utilitati edilitare	X	En. Elect.	X	Reţea apă	X	Reţea gaz	X	Reţ.termoficare
	X	Telefonie, cablu, internet		altele				
Locuri de parcare		Mare	X	Mediu		Mic		Inexistent
Nivel de dezvoltare		Total dezvoltat		Rapid	X	Stabilizat		Încet
Economia zonei[1]		scăzută		În regres	X	stagnare		În dezvoltare
Somaj		În creştere	X	Stagnare		În scădere		
Val. de piaţă a propriet. similare în zonă		In crestere	X	Echilibru relativ		In scadere		
Perioada de marketabilitate		< 6 luni	X	6 -12 luni		>12 luni		
Lichiditate		Mare	X	Medie		Mică		
Interes la cumpărare		Mare	X	Mediu		Mic		
Interes la închiriere		Mare	X	Mediu		Mic		

[1] *Economia localitatii*

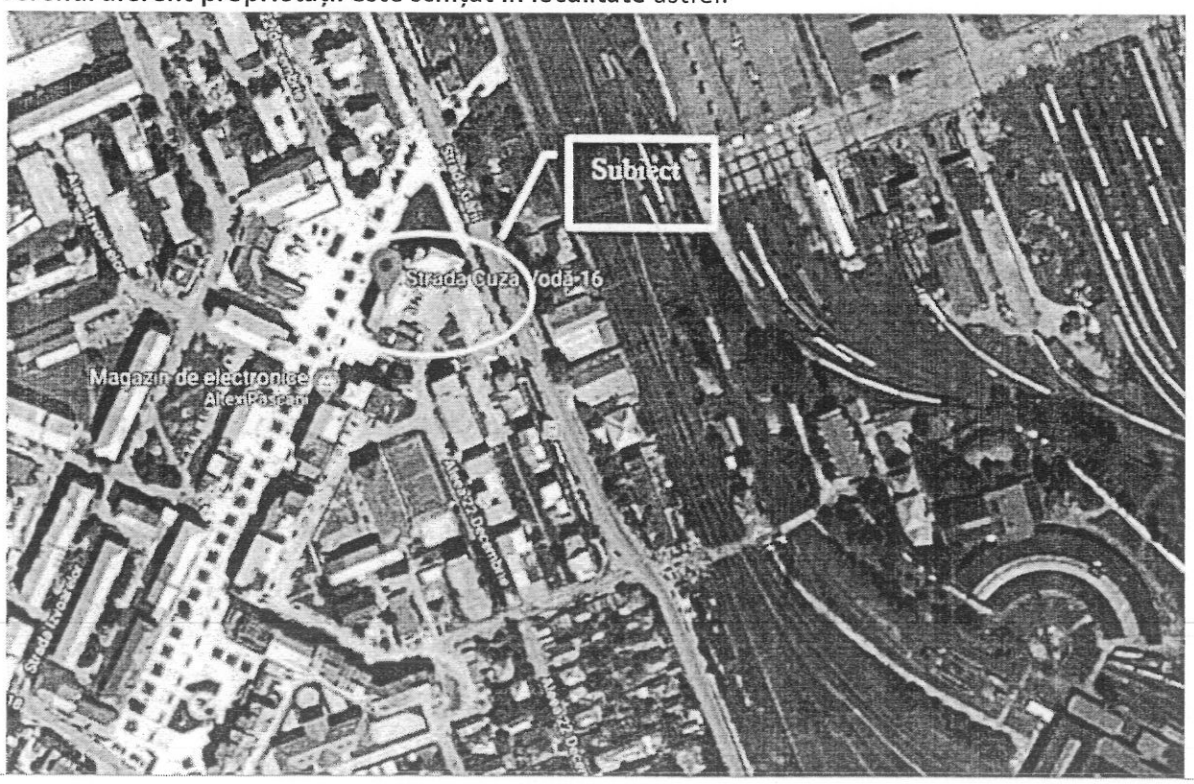
Concluzii generale privind zona de amplasare	▪ În zonă sunt construite spatii rezidențiale și industriale-comerciale vechi; ▪ Dotări și rețele edilitare suficiente; ▪ Ambient civilizat. liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative; ▪ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă ▪ Imobilul evaluat nu se află în zonă inundabilă.

2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren

Identificare	▪ Parcela de teren inscrisa in CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași		
Tipul	▪ Intravilan, categoria de folosinta		
Utilitati:	▪ La limită		
Suprafata			
Conform extras CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași	Suprafata totala este de 1331 mp din care suprafața în cotă indiviză ce revine spatiului comercial este de 12,60 mp si suprafața de 41 mp		
Cota	[x] Indiviză	[ ] Exclusivă teren	
Proprietate		[x] De stat	[ ] Personală
Forma		[ ] neregulată	[x] regulată
Planeitate		[ ] inclinat	[x] plan
Amenajări	▪ *Ziduri de sprijin*	[ ] da	[x] nu
	▪ *Canale de desecare*	[ ] da	[x] nu
	▪ *Terasare pe porțiuni*	[ ] da	[x] nu
	▪ *Alte instalații*	[ ] da	[x] nu

Terenul aferent proprietății este schițat în localitate astfel:



Constructii – nu fac obiectul evaluării

Identificare	▪ In CF 60003-C1-U12 Pascani, jud. Iași			
Utilizare prezentă	▪ bloc de locuințe cu spatii comerciale la parter			
Proprietate pe lista monumentelor istorice	[x] Nu	[ ] Da		
Proprietate pe lista cladirilor cu risc seismic ridicat	[x] Nu	[ ] Da		

Alte fotografii sunt prezentate în anexă

Concluzii generale	▪ Stare fizică generală buna, utilităţi suficiente; ▪ Deprecieri identificate: conform cu vârsta; ▪ Necesar de lucrari pentru aducerea in stare de functiune: NU

2.1 Date privind impozitele şi taxele

În conformitate cu prevederile CODULUI FISCAL CU NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE *Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.*

2.2 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Istoricul proprietății:- nerelevant în cadrul abordării în evaluare
Vânzările anterioare, ofertele sau cotațiile curente sunt prezentate în cap. analiza pieței specifice –analiza prețurilor.

3 Analiza pieței

3.1 Considerente generale

Piaţa reprezintă mediul în care se tranzacţionează bunurile şi serviciile, între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între participanți (cumpărători şi vânzători).
Participanții reacţionează la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alţi factori de stabilire a preţului, precum şi la propria ei înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale.
Pentru a estima preţul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înţelegerea dimensiunii pieţei pe care acea proprietate s-ar comercializa. Preţul obtenabil va depinde de numărul cumpărătorilor şi al vânzătorilor de pe o anumită piaţă, la data evaluării.
Date despre aria de piaţă, oras, vecinătăţi si localizare
Orașul este situat în partea de nord-vest a județului, în sudul Podișului Sucevei, pe malurile râului Siret. Este străbătut de șoseaua națională DN28A, care îl leagă spre est de Târgu Frumos (mai

departe spre Iași pe DN28) și spre vest de Moțca (mai departe spre Suceava pe DN2). Acest drum se intersectează la Pașcani cu șoseaua județeană DJ208, care îl leagă spre sud de Stolniceni-Prăjescu, Mogoșești-Siret, Hălăucești, Mircești și mai departe în județul Neamț de Săbăoani (unde se termină în DN2 care duce mai departe spre Roman); și spre nord de Valea Seacă, Lespezi, și mai departe în județul Suceava la Dolhasca, Dolhești, Preutești și Fălticeni (unde se termină tot în DN2).[5] Tot din DN28A, la Blăgești se ramifică șoseaua județeană DJ281C, care duce spre nord-est la Hărmănești, Todirești, Balș și Cotnari (unde se termină în DN28B).[6] Orașul este nod feroviar, gara sa de pe calea ferată Suceava-Roman fiind punctul de la care se ramifică o altă cale ferată importantă spre Iași (Magistrala CFR 606), precum și una secundară spre Târgu Neamț.
Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Pașcani se ridică la 33.745 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 42.057 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (91,08%), cu o minoritate de romi (1,48%). Pentru 7,21% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (87,45%), cu o minoritate de romano-catolici (2,39%).
Mediul economic al municipiului Pașcani are un caracter predominant industrial, cu un declin pronunțat după 1989. Unele întreprinderi de tradiție pentru această zonă s-au închis sau și-au restrâns activitatea, însă au apărut și numeroase firme noi, care au obiecte de activitate în acord cu cerințele pieței. Comerțul a luat amploare, devenind foarte activ în domeniile: materiale de construcții, echipamente industriale, perdele și materiale textile, produse de panificație, produse agroalimentare, produse nealimentare, etc.
Se poate considera că au crescut interrelațiile dintre oraș și localitățile rurale din administrativul municipiului Pașcani. Pe de o parte, satele componente continuă să furnizeze produse agricole către piața orașului, pe de altă parte, prezența slabă a activităților de prelucrare locale determină o deplasare continuă spre oraș, care asigură cea mai mare parte a mărfurilor alimentare și nealimentare necesare consumului populației
Nu au fost disponibile informații privitoare la tranzactii anterioare cu proprietatea imobiliara evaluata (aceasta nu a mai fost tranzactionata) si nici documente din care sa rezulte valoarea de impozitare.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: Pascani, Str. Cuza Vodă Nr.16, Bl. D9, Sc. B,C, Parter, Jud. Iasi;
Tip proprietate: Teren intravilan in suprafață de 12,60 mp in cotă indiviză si 41 m2 ocupat de construcții;
Terenul aferent proprietăţii are o suprafaţă totală de 12,60 mp in cotă indiviză si 41 mp şi are următoarele vecinătăţi:
- Gara, Autogara, Spital CFR, BRD Bank
Conform actelor de proprietate, terenul este intravilan, cu destinaţie curţi-construcţii.
Forma terenului - teren plat, amenajat, cu formă regulată.
La limita teren se identifică reţelele publice de alimentare cu apă, energie electrică, salubritate, gaze, telefonie.
Caracteristicile si elementele proprietatii evaluate duc la identificarea segmentului de piata a proprietatii *de tipul " Teren intravilan "* curți construcții
Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală;
Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre, zona mediană a localității, precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localități asemănătoare.

3.3 Analiza cererii

Cererea reflecta in cea mai mare masura nevoile, cerintele materiale în strânsă concordanta cu puterea de cumparare, precum si preferintele consumatorilor. Factorii importanti analizati:

Populatia din aria com.	[ ] dezavantaj	[ ] neinfluientabil	[x] avantaj
Venitul pe gospodarie	[ ] < med. nationala	[X] ~ med. nationala	[ ] > med. nationala
Puterea de cumparare[2]	[ ] < med. nationala	[X] ~ med. nationala	[ ] > med. nationala
Rata vanzarilor[3]	[ ] In scadere	[x] stagnare	[ ] In crestere
Accesul in zona	[x] dezavantaj	[ ] neinfluientabil	[ ] avantaj
Politici publice zonale	[ ] dezavantaj	[ ] neinfluientabil	[x] avantaj
Cresterea econ. a zonei	[x] dezavantaj	[ ] neinfluientabil	[ ] avantaj

Pentru analiza cererii, s-a procedat la identificarea utilizatorilor pentru tipul de proprietate subiect. Principalii factori luați în considerare în analiza cererii au fost: localizare, atractivitatea zonei, facilități oferite, posibilități de transport. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate ar putea veni din partea unor investitori care să dezvolte diferite activități specifice.

3.4 Analiza ofertei

Oferta competitiva se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar.
Factorii important analizati:

Cantitatea prop. competitive	[ ] mare	[x] medie	[ ] mica
Calitate prop. competitive	[ ] Noi	[x] Vechi	
Disponibiliatea terenului liber	[X] Mare	[ ] Medie	[ ] Mica
Tendita pretului terenului	[ ] scadere	[ ] stagnere	[X] crestere
Costuri de construire	[ ] scadere	[ ] stagnere	[X] crestere
Nr. proprietati similar existente	[X] mic	[ ] mediu	[ ] mare
Grad de ocupare al proprietatilor similare	[ ] mic	[X] mediu	[ ] mare
Conversia spre utilizari alternative	[X] Putin probabila	[ ] Destul de probabila	[ ] Nu

Conditii si circumstante economice speciale:

a. Conditiile politice	[ ] favorabile	[X] neinfluientabile	[ ] dezavantajoase
b. Conditiile juridice	[ ] favorabile	[X] neinfluientabile	[ ] dezavantajoase
c. Conditiile econ.generale	[ ] favorabile	[X] neinfluientabile	[ ] dezavantajoase
d. Conditiile sociale	[ ] favorabile	[ ] neinfluientabile	[X] dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale	[X] Favorabil	[ ] nefavorabil
Disponibilitatea de finantare /creditare	[ ] mica	[X] medie [ ] mare

[2] *Procentajul din venitul gospodariei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achizitii*
[3] *Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala*

3.5 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a pieţelor imobiliare este aceea în care cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât şi pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea şi tendinţa pieţei proprietăţii subiect astfel:	
DA	*Piaţa activă:* *Caracterizată de o cerere în creştere, un decalaj corespunzător în ofertă şi o creştere a preţurilor*
NU	*Piaţă în declin:* *Scăderea cererii este însoţită de o ofertă relativ excedentară şi o scădere a preţurilor*
NU	**Piaţă a cumpărătorului** *O piaţă în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când preţurile de piaţă sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăţi sau un număr redus de cumpărători potenţiali)*
DA	**Piaţă a vânzătorului** *O piaţă activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăţi similar disponibile pot obţine preţuri mai mari decât cele obţinute în perioada imediat precedentă. O piaţă în care puţinele proprietăţi disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulţi utilizatori şi potenţiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.*

Schiţat, se pot desprinde următoarele observaţii:

Nivelul cererii	☐	Scăzut	☒	"Echilibru relativ"	☐	Peste ofertă
Nivelul ofertei	☐	Scăzut	☒	„Echilibru relativ"	☐	Peste cerere
Val. de piaţă a prop. similare în zonă	☐	În creştere	☒	„Echilibru relativ"	☐	În scădere
Perioada de marketabilitate	☐	< 6 luni	☒	6 -12 luni	☐	>12 luni
Lichiditate	☐	Mică	x	Medie	☐	Mare
Interes la cumpărare	☐	Mare	x	Mediu	☐	Mic
Interes la închiriere	☐	Mare	x	Mediu	☐	Mic

Concluzii generale	▪ În zonă sunt amplaste constructii comercial – industriale şi rezidenţiale vechi; ▪ Dotări şi reţele edilitare suficiente; ▪ Ambient civilizat. liniştit, fără poluare cu noxe auto semnificative; ▪ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenţi poluanţi în zonă

3.6 Analiza preturilor

Preţul terenurilor comparabile	▪ Min: 25 € / m 2 ▪ Max: 29 € / m 2
Rata medie de neocupare	▪ 10% - 15%
Rata de capitalizare[4]	▪ 10% - 12%
Concluzii generale privind analiza preturilor	▪ Piaţă a vanzatorului, din anul 2014 până în prezent; ▪ Trend ascendent al valorii pe piaţa specifică cu o uşoară accelerare la sfârşitul anului 2016. În prezent se manifestă o uşoară tendinţă de creştere a preţului în piaţă; ▪ Număr mediu de tranzacţii.

[4] *Revista VALOAREA ORIUNDE ESTE EA*

4 Cea mai bună utilizare

Utilizare prezentă	☐	Rezidenţial	☒	Comercial/Industrial
Teren	☐	Teren liber	☒	Teren construit

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca *" utilizarea probabilă, rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare"*.

Analiza CMBU pune accentul pe potenţialele utilizări ale terenului *"considerat a fi liber"*.

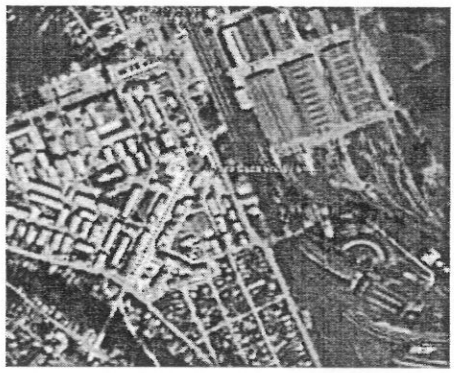
Terenul este analizat în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcţii edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul pe care este edificată construcţia este amplasat în zona mediana a localităţii, , zonă mediu populată, preţurile de tranzacţie/oferte pentru terenuri în zone similare ca dezvoltare din localitate fiind considerate la un nivel *mediu*, intervalul fiind 25 €/mp - 29 €/mp. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes *sub media pieţei* pentru o dezvoltare industrial - comercială – şi putem afirma că terenul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilităţii financiare sau a productivităţii maximale.

Cea mai bună utilizare pentru proprietatea subiect în ipoteza utilizării rezonabile, posibile fizic şi permise legal este:

- spaţiu de depozitare
- rezidential



Constatând faptul că piaţa actuală nu face diferenţe semnificative între tipurile de utilizări industriale şi/sau comerciale/depozitare din aria de piaţă definită, atât chiriile cât şi pierderile din neocupare precum şi ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spaţiul este utilizat pentru depozitare, servicii sau producţie, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietăţii evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare (comerciala).

Ţinând cont de tipul proprietăţii şi amplasarea acesteia, utilizarea actuală se poate valida ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietăţii analizate (proprietate comerciala).

Proprietatea evaluată este una comerciala/productie şi va fi evaluată în contextul faptelor curente din piaţa sa, prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta: este permisibilă legal, îndeplineşte condiţia de fizic posibilă, este fezabilă financiar şi este maxim productivă (se referă la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări - destinaţii).

5 Evaluare

5.1 Abordarea prin comparație – metoda comparației directe

Scopul abordării prin piață este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea valoarea de piață a terenului)

Estimarea valorii terenului

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Sursa informatiei		oferta www.homezz.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro
Preț de oferta/vanzare €		27.000	50.000	25.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		29	25	25
Suprafata teren mp		935	2.000	1.000
Localizare (Cartier/Zona):	**Zona Garii**	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala
Acces:	**strada asfaltata**	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	**Intravilan comercial/ rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
Utilitati:	**toate**	toate	toate	toate
Suprafata (mp):	**1331**	935	2.000	1.000
Front stradal:	**8 ml**	20	20	20
Topografie:	**Plan**	plan	plan	plan
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	**Nu**	Da	Da	Da

Grila de piaţă se prezintă astfel:

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE			Mod de ajustare
		A	B	C	
Suprafata (mp):	1331	935	2.000	1.000	
Pret oferta/vanzare €/mp		29	25	25	
Sursa informatiei		oferta	oferta	oferta	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%, aceasta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate
Ajustari %		-10%	-10%	-10%	
Ajustari Abs		-3	-3	-3	
Pret ajustat €		26	23	23	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece dreptunile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Ajustari specifice bunului					
Localizare (Cartier/Zona):	Zona Garii	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala	Au fost aplicate ajustari negative de 15% comparatelor A, B si de 10% pentru comparabila C deoarece sunt amplasate in locatii recunoscute de piata ca fiind superioare locatiei proprietatii de
Ajustari %		-15%	-15%	-10%	
Ajustari Abs		-4	-3	-2	
Pret ajustat €		22	19	20	
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la strada asfaltata, similar drumului de acces al proprietatii de evaluat
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Destinatie/Utilizare:	Intravilan comercial/ rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare similara - intravilan rezidentiala
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Utilitati:	toate	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au utilitati
Ajustari %		0,00	0%	0%	
Ajustari Abs		0,00	0,00	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Suprafata (mp):	1331	935	2.000	1.000	Au fost aplicate ajustari pozitive de de 5% pentru comparabilele B pentru ca are o suprafata mai mare recunoscuta de piata ca fiind ofertata la preturi de euro/mp mai mici decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
Ajustari %		0%	5%	0%	
Ajustari Abs		0	1	0	
Pret ajustat €		26	24	23	
Front stradal:	8 ml	20	20	20	Comparabilele A,B si C au fost ajustate negativ cu 3% pentru un front stradal mai mare decat al proprietatii subiect.
Ajustari %		-3%	-3%	-3%	
Ajustari Abs		-0,78	-0,68	-0,68	
Pret ajustat €		25	23	22	
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari intrucat coparabilele au aceeasi topografie ca subiectul
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat €		25	23	22	
Alte elemente (Imprejmuire amenajari)	Nu	Da	Da	Da	Nu au fost necesare ajustari intrucat nici o comparabila nu are elemente care sa influenteze valoarea +/-
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		21	20	20	
Ajustare totală netă €		-8	-6	-6	
Ajustare totală netă (%)		-1%	0%	-1%	
Ajustare totală brută €		5	5	3	
Ajustare totală brută (%)		16,20%	20,70%	11,70%	
Număr ajustări		2	3	2	
Valoare estimata (€)	26.100 €				
Valoare estimata (€/mp)	20 €/mp				
Valoare estimata (lei)	121.800 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila				C	
Valoare estimata pentru cota indiviza de 12,60 mp	252	euro			
Valoare estimata pentru cota indiviza de 12,60 mp	1.200	lei			
Valoare estimata pentru suprafata de 41 mp	820	euro			
Valoare estimata pentru suprafata de 41 mp	3.800	lei			
Valoare teren aferent spatiului comercial (53,60 mp)	**1.072**	**euro**			
Valoare teren aferent spatiului comercial (53,60 mp)	5.000	lei			

Page 1

Explicare corectii

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Explicatii ajustari
Suprafata (mp):	
Pret oferta/vanzare €/mp	
Sursa informatiei	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	
Ajustari specifice tranzactiei	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari	
Conditii de vanzare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	
Conditii de piata	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	
Ajustari specifice proprietatii	
Localizare (Cartier/Zona):	Au fost aplicate ajustari negative de 15% comparabielor A, B si de 10% pentru comparabila C deoarece sunt amplasate in locatii recunoscute de piata ca fiind superioare locatiei proprietatii de evaluat
Ajustari	
Acces:	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la strada asfaltata, similar drumului de acces al proprietatii de evaluat
Ajustari	
Destinatie/Utilizare:	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare similara - intravilan rezidentiala
Ajustari	
Utilitati:	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au utilitati
Ajustari	
Suprafata (mp):	Au fost aplicate ajustari pozitive de de 5% pentru comparabilele B pentru ca are o suprafata mai mare recunoscuta de piata ca fiind ofertata la preturi de euro/mp mai mici decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat.
Ajustari	
Front stradal:	Comparabilele A,B si C au fost ajustate negativ cu 3% pentru un front stradal mai mare decat al proprietatii subiect.
Ajustari	
Topografie:	Nu au fost necesare ajustari intrucat coparabilele au aceiasi topografie ca subiectul
Ajustari	
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	Nu au fost necesare ajustari intrucat nici o comparabila nu are elemente care sa influenteze valoarea +/-
Ajustari	

Page 1

$V_{piață}$ = **1.072 € echivalent 5.000 lei** din care valoare cotă indiviză (12,60 mp) este de 252 € echivalent a 1.200 lei și valoare teren (41 mp) este de 820 € echivalentul a 3.800 lei

5.2 *Abordarea prin venit* – Tehnica parcelării şi dezvoltării

În abordarea prin venit evaluatorul analizează capacitatea imobilizărilor de a genera venituri viitoare (beneficii). Veniturile viitoare sunt capitalizate pentru a determina o opinie asupra valorii actualizate, principiul fundamental este cel al anticipării.

Tehnica parcelării şi dezvoltării (numită şi metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările şi construcţiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

ceastă metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafeţe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea şi amenajarea ca amplasamente şi/sau eventual construirea pe loturile parcelate şi amenajate ale clădirilor rezidenţiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

parcelarea unui teren viran şi amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară şi apoi vânzarea loturilor amenajate; şi parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuinţelor adecvate şi apoi vânzarea proprietăţilor rezidenţiale rezultate (teren plus locuinţă).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziţionarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre preţurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăţilor construite şi costurile totale estimate de parcelare, amenajare şi construire, în care se include şi profitul dezvoltatorului.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice şi practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câştigul disponibil ipotetic prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

Venitul brut potenţial (reproductibil) (VBP) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluţiei nivelului şi structurii veniturilor şi cheltuielilor activului evaluat, fie identificându-l cu aşa numită capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera activul (proprietatea imobiliară: teren + construcţii) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziţie (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilităţii care s-ar putea obţine din exploatarea proprietăţii, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potenţial chiriaş.

Pentru estimarea venitului brut efectiv (VBE) evaluatorul a a ajustat VBP cu gradul de neocupare (*pierderile din neocupare si necolectarea chiriei*).

Scazand cheltuielile de exploatare din venitul brut efectiv (VBE) evaluatorul a estimat venitul net din exploatare (VNE).

Rata de capitalizare reprezintă relatia dintre câştig şi valoare şi este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.).

Rata este influentata de mai mulţi factori printre care gradul de risc, atitudinile pieţei faţă de evoluţia inflaţiei în viitor, ratele de fructificare aşteptate pentru investiţii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăţi similare, cererea şi oferta de bani şi de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilităţii (profit / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-şi plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata specifica privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc

estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc.

În cadrul prezentei lucrări, ţinând cont de condiţiile locale specifice şi de valoarea de piaţă a chiriilor la proprietăţi imobiliare comparabile precum şi de riscurile aferente unei asemenea activităţi, această metodă nu este rezonabilă a fi aplicată

5.3 Abordarea prin cost

Neaplicabilă, datorită caracteristicilor proprietății și lipsei informațiilor relevante

5.4 Grile notariale Nu determina valoarea de piata

6 Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Rezultate obținute: *echivalent a (rotunjit) :*	**1.072 €** **5.000 lei**	**neaplicabilă**	**neaplicabilă**
În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:			
Adecvarea metodei	bună	neadecvată	neaplicată
Precizia	bună	slabă	slabă
Cantitatea informațiilor	mare	insuficientă	insuficientă

Având în vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanţa şi precizia acestora, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informaţiilor) precum şi scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este:

Valoarea de piaţă recomandată

1.072 € echivalent 5.000 lei din care
valoare cotă indiviză (12,60 mp) este de 252 € echivalent a 1.200 lei și
valoare teren (41 mp) este de 820 € echivalentul a 3.800 lei

Valoarea nu cuprinde TVA

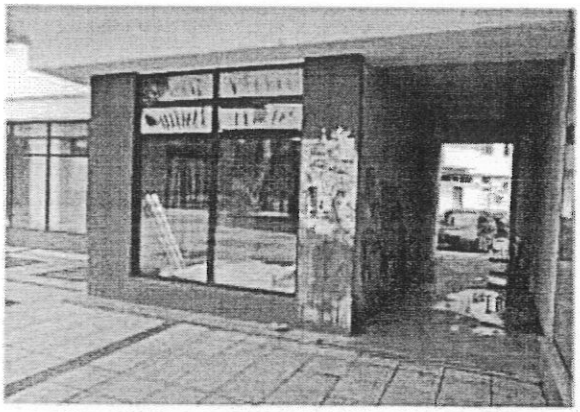
Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață metoda comparației directe pentru teren

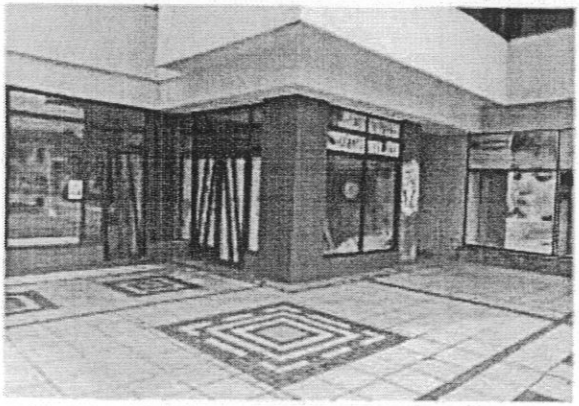
Evaluator
Grecu Iulian

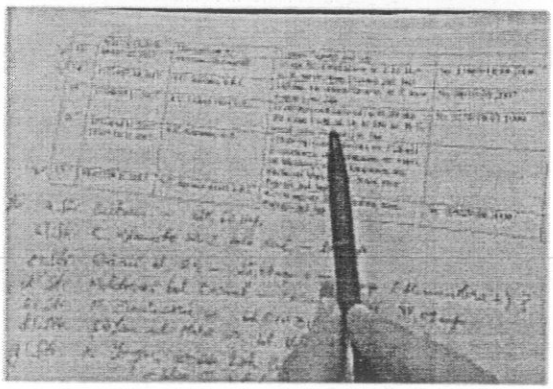
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRECU IULIAN
Legitimația Nr. 12987
Valabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR

7 Anexe

7.1 Fotografii ale proprietăţii







7.2 Natura si sursa informaţiilor utilizate

Informatii privite de la client

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, suprafata terenului si constructiilor;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric – precizate prin CF)
- Istoricul proprietăţii
- Scopul evaluării

Informatii colectate de evaluator

- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.);
- Presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;
- Informaţii existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc..

Comparabile folosite

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Sursa informatiei		oferta www.homezz.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro
Preţ de oferta/vanzare €		27.000	50.000	25.000
Preţ de oferta/vanzare €/mp		29	25	25
Suprafata teren mp		935	2.000	1.000
Localizare (Cartier/Zona):	Zona Garii	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan comercial/ rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Utilitati:	toate	toate	toate	toate
Suprafata (mp):	1331	935	2.000	1.000
Front stradal:	8 ml	20	20	20
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	Nu	Da	Da	Da

Comparabila 1- verificată telefonic, marja de negociere 10%

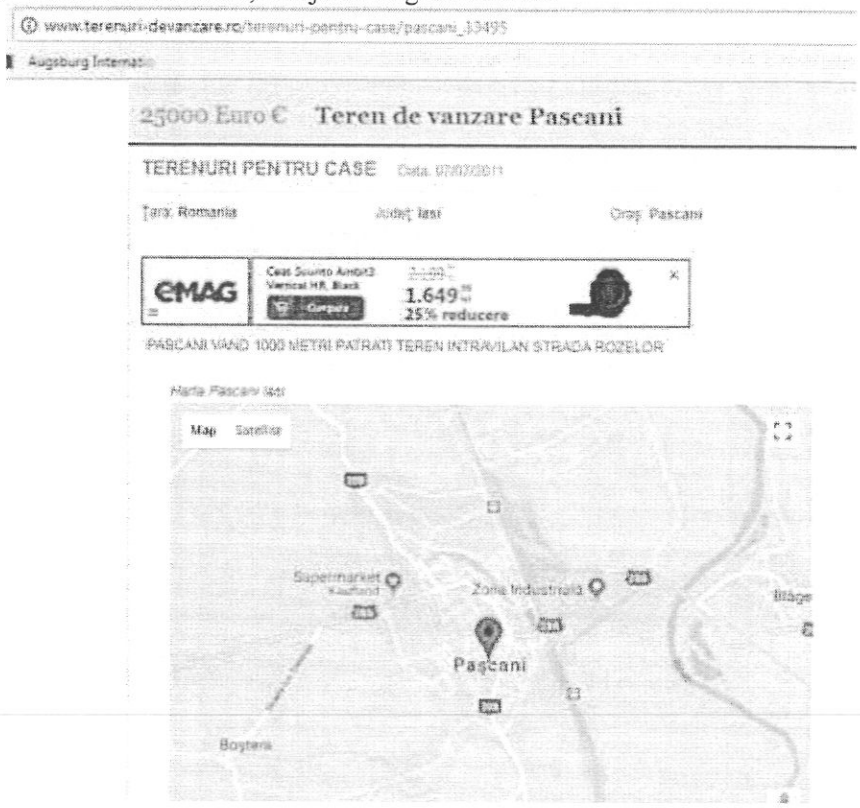
Zona	**Central**	Suprafață teren	**935 m²**	Tip teren	**Construibil**
Clasificare teren	**Intravilan**				

OFERTA! PRET AVANTAJOS!
Teren intravilan pt.construcție casa - 935 mp - zona centrala.
Utilitati: apa, canalizare, gaz, energie electrica.
Acte la zi, vanzare imediata!
Nu accept schimburi!

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

Comparabila 2- verificată telefonic, marja de negociere 10%

Comparabila 3- verificată telefonic, marja de negociere 10%



7.1 Documente ale proprietăţii

TEREN AFERENT BL 09 (str Cuza Vodă)

100046039087

Incheiere Nr. 3878 / 17-03-2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Pascani

Dosarul nr. 3878 / 17-03-2017

INCHEIERE Nr. 3878

Registrator: Cristina Nicoleta BOLOHAN **Asistent:** Bogdan Constantin Raileanu

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PASCANI domiciliat in Loc. Pascani, Str Stefan Cel Mare , Nr. 16, Jud. Iasi privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HCL 130/20-12-2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI;
-Act Administrativ nr.ADRESA 22749/07-12-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.787215/17-03-2017 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 115, inscris in cartea funciara 60003 UAT Pascani avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea Municipiul Pascani, DOMENIU PRIVAT, sub B.3 din cartea funciara 60003 UAT Pascani;

Prezenta se va comunica părţilor:
Statul Roman
Municipiul Pascani
Bucovanu Ovidiu

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Pascani, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-03-2017	Cristina Nicoleta BOLOHAN	Bogdan Constantin Raileanu
	(parafa si semnătura)	(parafa si semnătura)

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 1

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Pascani

Dosarul nr. 3878 / 17-03-2017

INCHEIERE Nr. 3878

Registrator: Cristina Nicoleta BOLOHAN **Asistent:** Bogdan Constantin Raileanu

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PASCANI domiciliat in Loc. Pascani, Str Stefan Cel Mare , Nr. 16, Jud. Iasi privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HCL 130/20-12-2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI;
-Act Administrativ nr.ADRESA 22749/07-12-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.787215/17-03-2017 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 115, inscris in cartea funciara 60003 UAT Pascani avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea Municipiul Pascani, DOMENIU PRIVAT, sub B.3 din cartea funciara 60003 UAT Pascani;

Prezenta se va comunica părţilor:
Statul Roman
Municipiul Pascani
Bucovanu Ovidiu

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Pascani, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-şef

Data soluţionării,

24-03-2017

Registrator,,
Cristina Nicoleta BOLOHAN
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,
Bogdan Constantin Raileanu
(parafa si semnătura)

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin OCG Nr. 700/2014.*

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

1280193

Carte Funciară Nr. 60003 Comuna/Oraș/Municipiu: Pascani

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

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

Nr.	3878
Ziua	17
Luna	03
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:144

Adresa: Loc. Pascani, Str Cuza Voda, Nr. 16, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 115	1.331	Construcția C1 inscrisa in CF 60003-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60003-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15227 / 05/09/2011		
Act Administrativ nr. certificat nr 16779-7583, din 23/09/1011 emis de Primaria mun Pascani;		
B2	se noteaza schimbarea numarului postal pentru strada Cuza Voda , blocul D9 (amplasat pe ternul descris sub A1) din numarul 19 in numarul 16	A1
3878 / 17/03/2017		
Act Administrativ nr. HCL 130, din 20/12/2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI; Act Administrativ nr. ADRESA 22749, din 07/12/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **Municipiul Pascani**, CIF:4541360, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1192 / 02/06/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1, din 01/01/2005;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 21/100 1) **SC LEVICOM SRL** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 144)* *DREPT DE FOLOSINTA ASUPRA COTEI DE 21,32% TEREN PE TOATA DURATA CONSTRUCTIEI*	A1
12752 / 30/09/2010		
Act Notarial nr. 5540, din 28/09/2010 emis de BNP ZAHARIA CAMELIA (-act de dezmembrare);		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALApentru cota indiviza de 2.52 mp teren aferenta spatiului comercial 1, situat la Bl D9, Parter inscris in CFE 60003-C1-U4 1) **SC LEVICOM SRL**	A1
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALApentru cota indiviza de 17,18 mp teren aferenta spatiului comercial 2, situat la Bl D9, Parter inscris in CFE 60003-C1-U5 1) **SC LEVICOM SRL**	A1
12753 / 30/09/2010		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare 5541, din 28/09/2010 emis de BNP ZAHARIA EUGEN;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAIntabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA, pentru cota indiviza de 20,89 mp teren aferenta spatiului comercial 3, situat la Bl D9, Parter inscris in CFE 60003-C1-U6 1) **MAFTEI ROXANA ELENA**	A1
705 / 13/12/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3224, din 27/02/1999;		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	teren de 20mp (8,17%), aferent apt.1 situat la sc.,C. et.1 a bl.D9,, inscris in CFE 60003-C1-U16 1) **BUDULECI RODICA**	
43861 / 07/10/2015		
Act Notarial nr. duplicat aut.142, din 03/02/2015 emis de NP Cordoneanu Elena Cristina (contract de vinzare cumparare de active nr.218/08.07.1998-transcris sub nr.4762/1998, Protocal de predare-primire din 12.09.1995, adeverinta nr.1356/23.03.2015 emisa de RAGCL Pascani , certificat fiscal nr.24865/07.10.2015, certificat de sarcini nr.1364/27.01.2015, docuemntatie cadastrala avizata);		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de teren de 37,93mp, aferent spatiului comrcial, situat la parter, sc.,A. a bl.D9, inscris in CFE 60003-C1-U18 1) **SC ASEREMO SRL**, CIF:7085276	A1
50620 / 19/11/2015		
Act Notarial nr. duplicat -contract de intretinere -cu clauza de uzufruct viager aut.3943, din 19/11/2015 emis de ISACHI MIHAI;		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de teren de 25,6 mp aferent apt.12 situat la sc.,B. a bl.D9,, inscris in CFE 60003-C1-U17 1) **FERARIU GEORGIANA ELENA** 2) **FERARIU DAN IONUT**	A1
23163 / 06/07/2016		
Act Notarial nr. CVC AUT 2096, din 05/07/2016 emis de BNP ISACHI MIHAI (DOC CAD AVIZATA SUB NR 47209/19.12.2001 SERVICIUL CADASTRU);		
C24	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de teren de 15,11 mp aferent apt.3 situat la sc.,B. a bl.D9,, inscris in CFE 60003-C1-U20 1) **PRELIPCEAN ELENA GABRIELA**	A1
41956 / 15/12/2016		
Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR 1 LA CONTRACT CONCESIUNE 10544/02.07.2003, din 21/02/2017 emis de PRIMARIA PASCANI; Act Notarial nr. CVC AUT 6412, din 15/12/2016 emis de SPN Florea Bogdan Daniel;		
C25	Intabulare, drept de CONCESIUNEASUPRA SUPRAFETEI DE TEREN DE 64 MP AFERENT IMOBILULUI INSCRIS IN CF 60003-C1-U2 PE O DURATA DE 25 ANI DE LA DATA DE 10.06.2003 1) **SORRISO DENT SRL**, CIF:18760939	A1

Domnule Primar

Subsemnatul Barcau Costel in calitate de administrator al SC UNIREA MIXT SRL, solicit aprobarea cererii pentru cumpărarea terenului aferent spațiului comercial nr. 18 situat in Mun. Pașcani, Str. Cuza Voda Nr. 16, Bl. D 9, Sc. B, C, Parter, Jud. Iași, înscris in Cartea Funciara nr. 60003 – C1 – U12 a Municipiului Pașcani, compus din:

- Suprafața de 12.60 mp care reprezintă cota indiviza aferenta spațiului cumpărat conform Contractului de Vânzare Cumpărare cu Ipoteca Nr. 1390 din 27.03.2003;
- Suprafața de 41.00 mp care reprezintă teren concesionat conform Contractului de Concesiune Nr. 3270 din 18.03.1999, concesiune încheiată in scopul extinderii spațiului comercial (realizata cu Autorizația de Construire Nr. 55 din 25.06.1999).

Anexez:

- Contract de Vânzare Cumpărare cu Ipoteca Nr. 1390 din 27.03.2003;
- Autorizația de Construire Nr. 55 din 25.06.1999;
- Contract de Concesiune Nr. 3270 din 18.03.1999;
- Plan de amplasament cu identificarea imobilului, releveul spațiului comercial.

Va mulțumesc.
Tel. 0723850405

06.11.2017

Vizat,
CONSILIUL LOCAL PASCANI
PRIMAR
Ec.N.Rățoi

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
CU IPOTECA
Nr.1390 / 27.03.2003

Intre:

REGIA AUTONOMA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA PASCANI, cu sediul în Pașcani, str.Moldovei, nr.21, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.J22/9/1991, având cod fiscal R1999398, reprezentată prin director general- sing.Cojocaru Constantin și director economic- ec.Ciornei Dumitru, în calitate de vânzător

și

SC"Unirea Mixt"SRL Pașcani, cu sediul în Pașcani, str.E.Stamate, nr.10 înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.J 22/638/1991• având cod fiscal R 1997303, reprezentată prin Jipa Vasile Cosmin cu domiciliul în Pașcani, str.Dragoș-Vodă, nr.99 având C.I. seria MX nr.253052 în calitate de cumpărător,

In baza Legii 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare cu ipotecă, în următoarele condiții:

1. Regia Autonomă de Gospodărie Comunală și Locativă Pașcani vinde și SC"Unirea Mixt"SRL Pașcani cumpără spațiul situat în Pașcani, str. Cuza-Vodă, bloc D9, parter în suprafață de 68,05 mp.Ad., având destinația de desfacere băuturi alcoolice.

2. Predarea-primirea spațiului comercial este consemnată în procesul-verbal de predare-primire, anexă la contract.

3. Prețul vânzării este de 271.757.000 lei (inclusiv TVA).

La data prezentului contract cumpărătorul a achitat vânzătorului 25% avans din preț, adică 67.939.000 lei cu chitanța nr.8146617 din 25.03.2003, cu chitanța nr.8146618 din 26.03.2003 și cu chitanța nr.8146625 din 27.03.2003.

Diferența, până la concurența valorii de 203.818.000 lei, va fi achitată prin rate lunare eșalonate pe o perioadă de 3 ani, fără acordarea unor termene de grație, cu perceperea unei dobânzi anuale de 10%, conform graficului de rate anexat, începând cu luna aprilie 2003.

4. La rezoluțiunea contractului vânzătorul poate pretinde daune-interese.

5. Cumpărătorul intră în stăpânirea de drept și de fapt începând cu data încheierii prezentului contract.

6. Cumpărătorul se obligă, ca în termen de 60 zile de la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare să constituie ipotecă asupra bunului cumpărat, depunând copie după actul doveditor cumpărătorului.

7. Clauze speciale:

In cazul neplății la scadență a două rate succesive cât și nerespectarea clauzelor de la art.6. din prezentul, actualul contract de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

a) Cumpărătorul nu poate înstrăina, prezentul spațiu comercial, prin acte între vii și nu poate fi folosit decât pentru activitatea specificată mai sus timp de 3 ani de la data dobândirii.

b) Terenul aferent spațiului este de 12,60 mp, cotă indiviză 5,75%.

Terenul aferent spațiului aparține domeniului public al statului și se atribuie direct cumpărătorului printr-un contract de concesiune. Concesiunea se face fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate, prin negociere directă între concedent și concesionar. Cumpărătorul spațiului este obligat să prezinte concedentului documentația privind justificarea folosirii terenului, datel de identificare a acestuia și alte date necesare pentru încheierea contractului de concesiune, solicitate de concedent.

8. Anexele care fac parte integrantă din prezentul contract sunt: procesul-verbal de predare-primire și graficul de rate.

9. Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare exemplare, din care 1 exemplar pentru vânzător și 2 exemplare pentru cumpărător.

Vânzător,
Director general,
Sing.C.Cojocaru

Director economic,
ec.D.Ciornei

Cumpărător,
SC"Unirea Mixt"SRL
Jipa Vasile Cosmin

Consilier juridic,
Novac Ema-Roxana

ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI / ORAŞULUI / COMUNEI PAŞCANI

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr. 55 din 25.06 1999

Ca urmare a cererii adresate de S.C. UNIREA MIXT SRL PAŞCANI ADM. JIRA VASILE

domiciliul / cu sediul în judeţul IAŞI municipiul / oraşul / comuna PAŞCANI

sectorul / satul ____ cod poştal 5725 strada EUGEN STAMATE

nr. 6-8 bloc ____ sc. ____ etaj ____ ap. ____ înregistrată la nr. 3272 din 18.03. 1999

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor; se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE MODIFICARE SPAŢIU EXISTENT

ÎN VALOARE DE[1] 40.000.000 COD

pe terenul situat în municipiul / oraşul / comuna PAŞCANI sectorul / satul ____

cod poştal 5725 strada CUZA VODĂ BL. D 9 PARTER nr. ____

Nr. fişă cadastrală / Nr. Carte Funciară ____ numărul topografic al parcelei: ____

în următoarele condiţii:

1) Valoarea lucrărilor se stabileşte pe baza declaraţiei solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizaţiei de construire.
Pentru locuinţele proprietate personală şi casele de vacanţă subvenţionate din bugetul Statului potrivit art. 22 şi 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanţatoare, anterior solicitării eliberării autorizaţiei de construire.
Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizaţia de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizaţia de construire, în funcţie de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor, nr*) _____, a fost elaborat de

Spătaru Mihai cu sediul în județul IAȘI

municipiul / orașul / comuna PAȘCANI sectorul / satul _____

cod poștal 5725 strada M.KOGĂLNICEANU nr. 5

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI / ZILE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI / ZILE DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

PRIMAR, SECRETAR,

L.S. Rățoi Neculai Zuzan Mircea

ARHITECT ȘEF,

Ing. Ioanu Vasile

TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI,

Bărgăoanu Neculai

Taxa pentru autorizare în valoare de 400.000 lei a fost achitată conform chitanței nr. 061 65 89 din 26.04 1999

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de _____ 199__ însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU _____ LUNI / ZILE

PRIMAR, SECRETAR,

L.S. ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității _____ 199__

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____ 199__

Transmis solicitantului la data de _____ 199__ direct / prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.

2. Să anunțe organului teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.

3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.

4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.

Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării

28

1999 3170 03 28.

ANEXA NR.13

CONTRACT DE CONCESIUNE

Încheiat în 3 (trei) exemplare la data de 01.10 98

I.Părțile contractuale

Între Consiliul Local al Municipiului Pașcani, având statutul de autoritate a administrației publice locale conform Legii 69/1991 reprezentat prin Primar Hâțul Neculai și secretar Zuzan Mircea, având calitatea de concedent și în cele ce urmează partea întâia, pe de o parte și S.C. LINIKOR MIXT SRL cu sediul în PAȘCANI, str. EUGEN STERIADE NR 6-10, calitatea de concesionar numită în cele ce urmează partea a doua.

În temeiul Legii nr.50/1991 și a Hotărârii nr. 44 din 25 ianuarie 1999 a Consiliului Local Pașcani și a procesului verbal nr. 6487/98 de Comisia de Licitație Publică privind adjudecarea la licitația publică în ziua de 10 luna 09 anul 1998 a concesiunii pentru terenul situat în str. GĂRII - CUZA VODĂ BL. 29, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului este predarea în concesiune a terenului situat CUZA VODĂ - GĂRII, PAȘCANI în suprafață de 41 mp., așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi (concedent) și partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare primire în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinația precizată în certificatul de urbanism eliberat de Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Pașcani și în condițiile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației. Durata de execuție este de maximum ____ luni, de la data atacării lucrărilor, ce se va consemna într-un act încheiat între cele două părți.

III.Termenul contractului

Art.3. Durata concesiunii este de 20 de ani, începând cu data predării - primirii terenului în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art.4. Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarului) cu doi ani înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

IV. Prețul concesiunii

Art.5. Prețul concesiunii este de 470 670 lei anual, așa cum a rezultat din oferta prezentată de partea a doua la licitației publice din ziua de 25 luna iunie anul 1998 și pe baza căruia s-a făcut adjudecarea concesiunii.

Art.6. Prețul concesiunii prevăzut la art.5. va fi indexat cu rata inflației.

V. Modalități de plată

Art.7. Sumele prevăzute la art.5 se vor plăti prin ordin de plată în contul părții întâi nr. _____ deschis la _____

Art.8. Sumele prevăzute la art.5. se plătesc în 4 rate trimestriale în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru. Eventualele regularizări, ca urmare a indexării datorate ratei inflației se vor face odată cu achitarea celei de a 4 rată. Plata va începe după ___ zile de la data predării terenului.

Art.9. Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza, cu penalități zilnice de 5 % din suma datorată, urmând ca dată întârzierile depășesc 30 de zile să se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. Încetarea concesiunii

Art.10. - Concesiunea poate înceta prin :

10.a.- expirarea duratei

10.b.-răscumpărare

10.c. retragere

10.d.- renunțare

10.1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

10.a.1. La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el gratuit și libere de orice sarcini.

10.a.2. Concesionarul va prezenta din partea Administrație Financiare în raza căreia se află bunul unde și-a desfășurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini și a bunului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

10.a.3. Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alt bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

10.b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

10.b.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

10.b.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale.

10.c. Încetarea contractului prin retragere

10.c.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10.c.2. Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesionării.

10.c.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, ci precizarea cauzelor care au determinat-o.

Reziliarea va opera de plin drept, la expirarea

d) sa prevada in contractele ce le incheie cu persoane fizice si juridice in legatura cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilitatii subrogarii prin partea intii, in cazul in care acesta va hotari astfel, cind incetarea concesiunii a intervenit inainte de incetarea valabilitatii actelor respective.

VII. Obligatiile partilor

Art.13. Partea intai are obligatia:

13.1. De a acorda sprijin partii a doua,in obtinerea avizelor si acordurilor legale pentru realizarea investitiei;

13.2. Partea intai are dreptul ca imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin prezentul contract.

13.3. Partea intai are dreptul sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare daca partea a-doua nu incepe lucrarile in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune sau in cazul in care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei conform prevederilor Art.11 de mai sus. Situatia de forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.14. Partea a doua are obligatia:

14.1. Sa respecte intocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

14.2. Sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de constructie eliberata de cei in drept, precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr.50/1991.

14.3. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu reprezinta solutii aprobate.

14.4. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (Alimentarea cu apa, surse de incalzire) se executa pe cheltuiala exclusiva a partii a doua.

14.5. Sa respecte si alte obligatii prevazute in caietul de sarcini care face parte integranta din prezentul contract.

VIII. Litigii

Art.15. Litigiile de orice fel decurgind din executarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art.16. Pe toata durata concesiunii, partea intai (concedent) si partea a doua (concesionarul) se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

unei perioade de 30 de zile de la notificare daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

10.d. Incetarea concesiunii prin renuntare

10.d.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Consiliului local al [redacted] si Agentiei Nationale de Privatizare si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotari asupra continuarii contractului.

10.d.2. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste raspunderea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

10.d.3. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane, in prezenta partilor.

10.d.4. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta,cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru intirzieri in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii, va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cit si indeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

10.d.5. In conditiile in care forta majora conduce la o declarare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

Art.11. In cazul in care partea a doua nu a inceput executia lucrarilor in termen de 1 an de la data acordarii concesiunii, concesiunea se retrage fara nici o pretentie din partea partii a doua. De asemenea, concesiunea se retrage si in cazul in care cistigatorul licitatiei nu respecta prevederile ofertei pe baza careia s-a adjudecat licitatia.

Art.12. Inicazul incetarii concesiunii din una din cauzele prevazute la Art.9, 10, si 11, partea a doua (concesionarul) are urmatoarele obligatii:

a) sa predea partii intai documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii (ce urma sa se realizeze sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

b) sa prevada in actele juridice pe care le incheie si prin care isi asuma obligatii fata de terti, sau dobindeste drepturi in legatura cu exploatarea bunului, o clauza speciala prin care partea intii se va substitui partii a doua in toate drepturile prevazute.

c) sa prezinte partii intai toate actele in curs de executare, pentru care aceasta sa-si poata exercita optiunea.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.17. Se vor nominaliza dacă va fi cazul,cu ocazia perfectării contractul

X. DISPOZIŢII FINALE

Art.18. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părţilor.

Art.19.Caietul de sarcini,procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integrantă din prezentul contract,prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesionare privind concesionarea terenului din str. _____ nr. _____ din _____ s-a încheiat în 3 exemplare câte unul pentru fiecare parter şi _____ exemplar pentru organul de control.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR,

RĂţoi Neculai

SECRETAR,

Zuxan Mircea

CONTABIL ŞEF

SERV. URBANISM

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Pascani

ANCPI

Nr. cerere 19513
Ziua 27
Luna 10
Anul 2017
Cod verificare
100052103458

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60003-C1-U12 Pascani

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5789

Adresa: Loc. Pascani, Str Cuza Voda, Nr. 16, Bl. D9, Et. PARTER, Ap. SPATIU (APT.8), Jud. Iasi
Părţi comune: NESPECIFICATA

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 115-C1-U58	.	57		12,60	SPATIU

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9765 / 21/11/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr.1390, din 27/03/2003 emis de RAGCL PASCANI (documentatie cadastrala);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin CUMPARARE, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC UNIREA MIXT SRL PASCANI**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5789)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate Individuală, Adresa: Loc. Pascani, Str Cuza Voda, Nr 16, Bl. D9, Et. PARTER, Ap. SPATIU (APT. 8), Jud. Iasi

Părți comune: NESPECIFICATA

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 115-C1-U58	-	57	-	12,60	SPATIU

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tarifut de 20 RON, -Chitanta interna nr.790512/27-10-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-10-2017
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Bogdan Constantin Ralleanu
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ROMANIA
JUDETUL IASI
MUNICIPIUL PASCANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 130

Din 20.12.2011

Privind insusirea proprietatii private a Municipiului Pascani, judetul Iasi

Consiliul Local al Municipiului Pascani;

Avand in vedere Procesul verbal al Comisiei de inventariere a domeniului public si privat al municipiului Pascani constituita prin Dispozitia Primarului municipiului Pascani nr. 2066/2011, cu modificari si completari ulterioare, inregistrat sub nr. 21392/07.12.2011;

In conformitate cu prevederile art. 4 si art. 6, alin.(1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere prevederile Hotararii Guvernului nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunelor, oraselor, municipiilor si judetelor ;

Avand in vedere prevederile Legii nr.18/1991, legea fondului funciar, republicata, cu modificari si completari ulterioare;

In conformitate cu prevederile art. 36, alin.(1), alin(2), lit c) si art.121 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere propunerea primarului municipiului Pascani, in calitate de initiator a proiectului de hotarare si expunerea de motive a initiatorului, inregistrata sub nr. 21798/14.12.2011;

Avand în vedere Raportul comun de specialitate intocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Directia Economica, Compartimentul Patrimoniu si Contracte, Compartimentul Juridic si Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pascani, inregistrat sub nr. 21799/14.12.2011;

Avand in vedere urmatoarele avize ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Pascani:

- *Avizul Comisiei pentru prognoze economico-sociale, buget, finante, industrie, agricultura, silvicultura, prestari servicii, comert si IMM-uri, inregistrat sub nr. 1279/19.12.2011;*
- *Avizul Comisiei juridice, ordine publica, drepturile omului şi libertăţi cetatenesti, inregistrat sub nr.1261/19.12.2011 ;*
- *Avizul Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica, realizare lucrari publice, conservarea monumentelor istorice, protectia mediului, ecologie, patrimoniu si administratie publica, inregistrat sub nr. 1256/19.12.2011 ;*

Avand in vedere prevederile Hotararii Consiliului Local Pascani nr.102 din 29.09.2011 privind trecerea unor bunuri din proprietatea publica a municipiului Pascani, judetul Iasi in proprietatea privata a municipiului Pascani;

In temeiul prevederilor art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1. Se insusesc bunurile din proprietatea privata a Municipiul Pascani, prevazute in Anexa nr. 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Serviciul Administratie Publica va comunica in copie prezenta hotarare:

- Institutiei Prefectului judetului Iasi ;
- Primarului municipiului Pascani ;
- Compartimentului Patrimoniu si Contracte ;
- Compartimentului Juridic si Contencios;
- Directiei Economice;
- Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului;

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ ,
Consilier, IORDACHIOAIA-CRISTINEL

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI,
Cons. Jr. MIRCEA ZUZAN

7.2 Localizare, amplasarea în zonă