ROMANIA
JUDETUL IASI
MUNICIPIUL PASCANI
CONSILIUL LOCAL

2018-1709-12-11

VIZAT, (12)
PENTRU LEGALITATE
Cons. Jr. IRINA JITARU

PROIECT

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

Din _____

privind vânzarea directă a terenului în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani, către persoanele fizice Cincă Daniela si Cincă Gabi

Consiliul Local al Municipiului Paşcani, judeţul Iaşi;

Avand in vedere adresa inregistrată la Primaria Municipiului Paşcani sub nr. 7279/2016 prin care dna Cinca Daniela casatorita cu dl Cinca Gabi in calitate de proprietari ai spatiului cu alta destinatie decat locuinte situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, judetul Iasi solicita cumpararea terenului în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, parte din suprafata totala a imobilului avand Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani;

Având in vedere initiativa Primarului Municipiului Paşcani prin Expunerea de motive nr. / 2018;

In conformitate cu dispozitiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legilativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificarile şi completările ulterioare;

In conformitate cu dispoziţiile 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 dispoziţiile 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 administraţia publică locală, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Paşcani Paşcani nr. 130/2011 privind insusirea proprietatii private a Municipiului Pascani, judetul Iasi;

Avand in vedere contractul de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 7168 din data de 20 octombrie 2005;

Avand in vedere Contractul de concesiune inregistrat la Primaria Municipiului Pascani sub nr. 4083 din data de 10.03.2006 ;

Avand in vedere Incheierea nr. 22181 din data de 26.11.2018;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 22181 din data de 26.11.2018 (Carte Funciara nr. 60191-C1-U9 Pascani);

Avand in vedere Raportul de evaluare înregistrat la Unitatea Administrativ Teritorială Paşcani sub nr. 17909/22.10.2018 intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR;

Având in vedere raportul comun de specialitate intocmit de către Direcţia Economică, Compartimentul Patrimoniu si Contracte si Compartimentul Juridic si Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Paşcani, inregistrat sub nr. / 2018;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale:

- *Comisiei de prognoze economico-sociale, buget, finanţe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerţ şi IMM-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale şi relaţii externe,* înregistrat sub nr. ...../..... ;

-*Comisiei juridice, ordine publică,administratie publică, drepturile omului şi libertăţi cetăţeneşti,* înregistrat sub nr. ...../..... ;

- *Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica, realizarea lucrarilor publice, protectia mediului, ecologie, patrimoniu,* înregistrat sub nr. ...../..... ;

In temeiul art. 45, alin (1) din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată cu modificările si completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a terenului în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, parte din suprafata totala a imobilului avand Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani, către persoanele fizice Cincă Daniela si Cincă Gabi;

Art. 2. Se insuşeşte raportul de evaluare înregistrat la Unitatea Administrativ Teritorială Paşcani sub nr. 17909/22.10.2018, intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR, Grecu Iulian, pentru terenul în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, parte din suprafata totala a imobilului avand Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani, prezentat in Anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre;

Art.3. Se aprobă preţul de vânzare al terenului menţionat la art.1 în sumă de 334 Euro, platibil in lei la cursul comunicat de BNR în ziua plaţii, în conformitate cu Raportul de evaluare menţionat la articolul 2;

Art.4. Contractul de vanzare – cumpărare se intocmeşte in forma autentică sub sancţiunea nulitaţii absolute;

Art.5. Plata se va efectua integral, iar sumele rezultate din tranzacţie se fac venit la bugetul local;

Art.6. Taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de către persoanele fizice Cincă Daniela si Cincă Gabi;

Art.7. Se imputerniceşte Secretarul Municipiului Paşcani, să reprezinte interesele Consiliului Local al Municipiului Paşcani in 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;
- Persoanelor fizice Cincă Daniela si Cincă Gabi.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Consilier local,

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

INIŢIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI
Ing. DUMITRU PANTAZI

ROMANIA
JUDEȚUL IAȘI MUNICIPIUL PAȘCANI
PRIMAR

ANEXA NR. 1
la HCL nr.

Judeţul IAŞI
Municipiul PAŞCANI
Nr. 30/
2018 iunie 10

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

Adresa proprietăţii: Pascani, Str. Stefan cel Mare, Bl. A5, parter, Jud. Iasi

Proprietar: MUNICIPIUL PASCANI-domeniu privat

CLIENT: UAT MUNICIPIUL PASCANI

Adresa: Strada Stefan cel Mare nr 16, Pascani, jud. Iasi

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL PASCANI

Evaluator: Grecu Iulian
legitimaţia ANEVAR:12987 - valabila 2018
Data predării raportului: 30 august 2018
Nr. Identificare raport: P3/ 30 august 2018

ANEXA 1

REZUMAT BUNURI IMOBILE

Executant raport de evaluare	PFA GRECU IULIAN
Reprezentant legal Nume	GRECU
Prenume	IULIAN
Data	**30.08.2018**
Semnatura	
Stampila	ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat GRECU IULIAN Legitimația Nr. 12987 Valabil 2018 Specializarea: EP1 ANEVAR

Evaluator autorizat Nume	Grecu
Prenume	Iulian
Nr.legitimatie	12987 - valabila 2018
Imobil evaluat Nr.CF / localitate	CF 4566 Pascani, jud. Iași
Cadastral / topografic	Cad teren 52/2/0
Adresa (judet , localitate , strada nr., bloc, scara, apartament, etc	Pascani, Str. Stefan cel Mare, Bl. A5, parter, Jud. Iasi
Proprietar conform CF	MUNICIPIUL PASCANI-domeniu privat
Valoarea de piata a Proprietatii	**334 € echivalent 1.549 lei**
Client Denumire	UAT MUNICIPIUL PASCANI
Utilizator	**UAT MUNICIPIUL PASCANI**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRECU IULIAN
Legitimația Nr. 12987
Valabil 2018
Specializarea: EP1
ANEVAR

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil	
Identificare scriptica : conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan in suprafață de 12,36 m² ocupat de construcții.
Identificare faptica : conform inspectie	Conform cu identificarea din actele de propietate
Dreptul de proprietate evaluat	Integral (deplin)
Amplasare in localitate :	central
Denumire cartier	Zona Centrala
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 Cincă Daniela
CMBU : actuala/viitoare	Teren construit
Teren	
Intravilan / extravilan : conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta : conform CF	Teren curți construcții
Suprafata : mp/ha	12,36 m ² (cotă indiviză)
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	12 ml conform plan de amplasament
Autorizatie de construire : Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism : Da/Nu	Nu

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

Cuprins

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRECU IULIAN
Legitimaţia Nr. 12987
Valabil 2018
Specializarea: EP1
ANEVAR

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. P3//30 august 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 12,36 m2 ocupat de construcții , proprietate înscrisă în CF 4566 Pascani, jud. Iași ,cad/top: Cad teren 52/2/0;
- Identificare cu ocazia inspecției: Conform cu identificarea din actele de propietate

Adresa proprietății: ▪ Pascani, Str. Stefan cel Mare, Bl. A5, parter, Jud. Iasi

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

Dreptul de proprietate evaluat

- *Dreptul deplin* de proprietatea asupra proprietății inscrise in în CF 4566 Pascani, jud. Iași
  - Cad teren 52/2/0;
- Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale:
  - Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
  - Contract de vanzare-cumparare nr. 7168/2005
  - Contract de concesiune nr. 4083/2006
  - Extras de Carte Funciara nr. 1119/18.04.2006
- Sarcini înscrise în Cartea Funciară:
  - Nu sunt

Alte mențiuni ale evaluatorului

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 4566 Pascani, jud. Iași eliberat conform cererii 1119/18.04.2006, pus la dispoziție de către proprietar, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.
- 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 € = 4.6430* lei.

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 30 august 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 proprietăţii evaluatorul a avut la dispoziţie: extras de CF 4566 Pascani, jud. Iaşi, eliberat conform cererii 59394 din 07.08.2017 emis de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Paşcani
  - Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
  - Contract de vanzare-cumparare nr. 7168/2005
  - Contract de concesiune nr. 4083/2006
  - Extras de CF 18525/18.10.2017
  - Documentaţie topo- fara
  - Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
  - Plan de amplasament in zona
  - Memoriu tehnic justificativ
- Inspecţia proprietăţii (accesul) a fost asigurat de către , UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamnul Apetrei Alexandru şi au fost vizualizate toate componentele proprietatii, cu excepţia părţilor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- În vederea documentării şi colectării datelor despre vecinătate şi zonă, precum şi a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile 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 4566 Pascani, jud. Iaşi, schiţele construcţiei, documentele privitoare la proprietate anexate şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului;
- Locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

Alte ipoteze:

- Orice construcţie se presupune a fi în conformitate cu legislaţia în vigoare;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Previziunile, proiecţiile sau estimările conţinute în raport se bazează pe condiţiile curente de pe piaţă, pe factorii cererii şi ofertei materialelor şi lucrărilor de construcţie anticipate pe termen scurt şi pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condiţiilor viitoare;
- Starea tehnică a construcţiilor este cea descrisă în raport. Nu am realizat o analiză a constructiilor, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică descrisă. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcţiilor;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice la data evaluarii care afectează valoarea constructiilor. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări la orice constructie sau pe terenn sau că au fost sau sunt puse în funcţiune 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 construcţii, fără certificat de urbanism cu acordul utilizatorului.

1.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare. Condiţii limitative

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului.
- Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea faţă de terţi în afara clientului şi destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terţ, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor 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 combinaţie cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greşeli 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 legislaţiei în vigoare.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018 (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- SEV 232 Evaluarea proprietăţii generatoare de afaceri
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menţionate anterior, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, şi 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 garanţie Nu este cazul

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect

- Proprietatea evaluată: Teren intravilan in suprafaţă de 12,36 m2 ocupat de construcţii, situata în Pascani, Str. Stefan cel Mare, Bl. A5, parter, Jud. Iasi.
- Identificarea faptica (cu ocazia inspecţiei): Conform cu identificarea din actele de propietate.

2.2 Descrierea Juridică

- Descrierea imobilului, *„Teren intravilan in suprafaţă de 12,36 m2 ocupat de construcţii* nr. cadastral/nr. topografic: Cad teren 52/2/0, cuprins în CF 4566 Pascani, jud. Iaşi.
- Conform extrasului de CF menţionat anterior, dreptul de proprietate aparţine MUNICIPIUL PASCANI-domeniu privat, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietatea, drepturilor reale de garanţie şi sarcini proprietatea *este liberă de sarcini.*

Valoarea proprietăţii 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, oraş, vecinătăţi şi amplasare

Proprietatea este situată Pascani, Str. Stefan cel Mare, Bl. A5, parter, Jud. Iasi.

Paşcani este un municipiu în judeţul Iaşi, Moldova, România, format din localităţile componente Blăgeşti, Boşteni, Gâşteşti, Lunca, Paşcani (reşedinţa) şi Sodomeni. Este al doilea centru urban ca mărime din judeţ, cu o populaţie de 33.745 locuitori (2011). Este un important nod de cale ferată. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe ţară.

Raportat la contextul naţional, 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 şi rezidenţială)*, în zonă existând si proprietăţi comerciale de tipul restaurante.

Zona analizată este una ***cu densitate medie a populaţiei*** (*cu tendinţă de stagnare*), vârsta medie fiind *la nivel cu* media pe localitate (*cu tendinţă de creştere*).

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	

[1] *Economia localitatii*

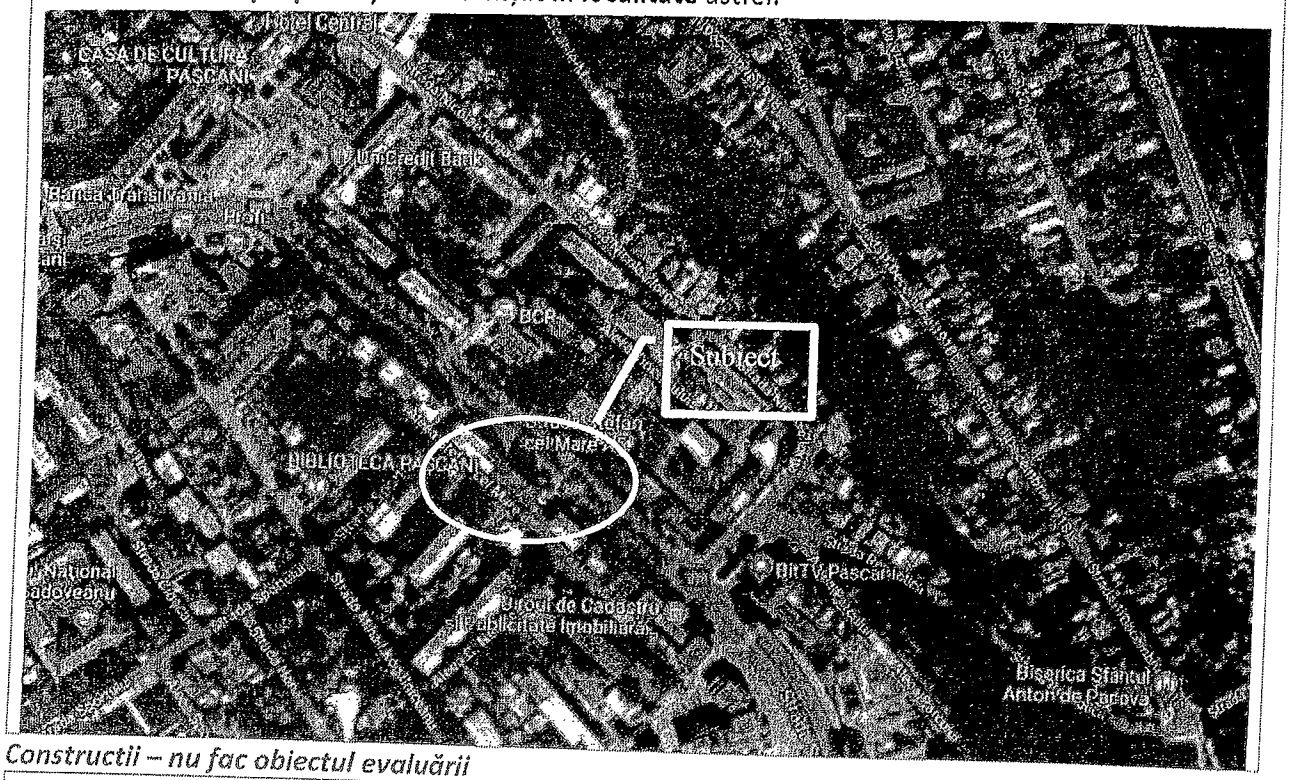
Perioada de marketabilitate	[ ] < 6 luni	[X] 6 -12 luni	[ ] >12 luni
Lichiditate	[ ] Mare	[X] Medie	[ ] Mică
Interes la cumpărare	[ ] Mare	[X] Mediu	[ ] Mic
Interes la închiriere	[ ] Mare	[X] Mediu	[ ] Mic
Concluzii generale privind zona de amplasare	▪ În zonă sunt construite spatii rezidenţiale şi industriale-comerciale 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 ▪ Imobilul evaluat nu se află în zonă inundabilă.		

2.5 Informaţii despre amplasament. Descriere fizică

Teren

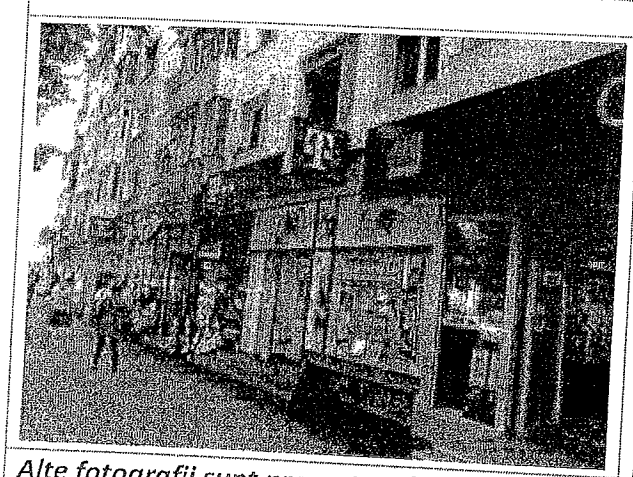
Identificare	▪ Parcela de teren inscrisa in CF 4566 Pascani, jud. Iaşi	
Tipul	▪ Intravilan, categoria de folosinta	
Utilitati:	▪ La limită	
Suprafata	Conform extras CF 4566 Pascani, jud. Iaşi	Suprafata totala este de 51,96 mp din care suprafaţa în cotă indiviză ce revine spatiului comercial este de 12,36 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 porţiuni*	[ ] da [x] nu
	▪ *Alte instalaţii*	[ ] da [x] nu

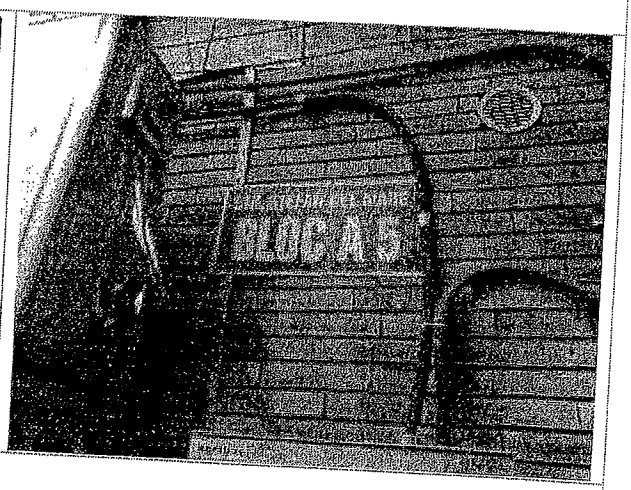
Terenul aferent proprietății este schițat în localitate astfel:



Constructii – nu fac obiectul evaluării

Identificare	▪ In CF 4566 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, utilități 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 deţinerii proprietăţii evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.*

2.2 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Istoricul proprietăţii:- nerelevant în cadrul abordării în evaluare
Vânzările anterioare, ofertele sau cotaţiile curente sunt prezentate în cap. analiza pieţei specifice –analiza preţurilor.

3 Analiza pieţei

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 participanţi (cumpărători şi vânzători).
Participanţii 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 oraş, care asigură cea mai mare parte a mărfurilor alimentare şi nealimentare necesare consumului populaţiei

Nu au fost disponibile informaţii 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 proprietăţii, identificarea pieţei proprietăţii subiect

Localizare proprietate: Pascani, Str. Stefan cel Mare, Bl. A5, parter, Jud. Iasi;
Tip proprietate: Teren intravilan in suprafaţă de 12,36 m2 ocupat de construcţii;
Terenul aferent proprietăţii are o suprafaţă totală de 51,96 mp şi are următoarele vecinătăţi:
-Biblioteca Pascani, Penny, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliara
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 "* curţi construcţii
Analizând vecinătăţile, zona şi localitatea, am constatat că piaţa acestei proprietăţi este una locală;
Ca delimitare a pieţei (arealul analizat) putem vorbi despre, zona mediană a localităţii, precum şi alte zone similare din punct de vedere economic şi social din localităţi 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 luaţi în considerare în analiza cererii au fost: localizare, atractivitatea zonei, facilităţi oferite, posibilităţi de transport. Cererea pentru proprietăţi de tipul celei analizate ar putea veni din partea unor investitori care să dezvolte diferite activităţi specifice.

3.4 Analiza ofertei

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

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

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

3.5 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a pieţelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăţi imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și 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	[X] "Echilibru relativ"	[ ] Peste ofertă
Nivelul ofertei	[ ] Scăzut	[X] „Echilibru relativ"	[ ] Peste cerere
Val. de piaţă a prop. similare în zonă	[ ] În creştere	[X] „Echilibru relativ"	[ ] În scădere
Perioada de marketabilitate	[ ] < 6 luni	[X] 6 -12 luni	[ ] >12 luni
Lichiditate	[ ] Mică	[x] Medie	[ ] Mare

Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic

Concluzii generale	▪ În zonă sunt amplaste constructii comercial – industriale și rezidențiale 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

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 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 și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare"*.

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

Terenul este analizat în una din următoarele situaţii:

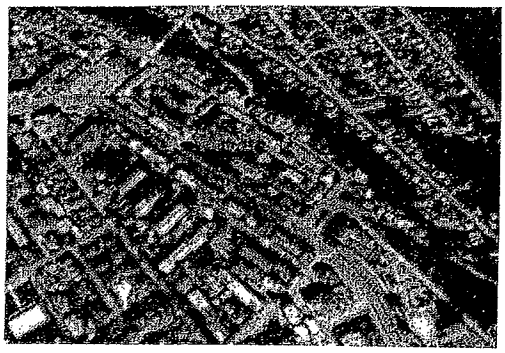
- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul pe care este edificată construcția este amplasat în zona mediana a localității, , zonă mediu populată, prețurile de tranzacție/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 pieței* pentru o dezvoltare industrial - comercială – și putem afirma că terenul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maximale.

[4] *Revista VALOAREA ORIUNDE ESTE EA*

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

- spațiu de depozitare
- rezidential



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

Ținând cont de tipul proprietății și amplasarea acesteia, utilizarea actuală se poate valida ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate (proprietate comerciala).

Proprietatea evaluată este una comerciala/productie și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta: este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - destinații).

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.

Grila de piață se prezintă astfel:

[illegible]		A	B	C	
Suprafata (mp):	140	975	2.000	1.000	
Pret oferta/vanzare €/mp		23	23	23	
Sursa informatiei		oferta	oferta	oferta	Au fost aflate alte comparabile cu o corectie negativa de 10%, aceasta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	
	Abs	-3	-3	-3	
Pret ajustat €		26	23	23	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	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 oferite pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	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 oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	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 oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	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%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Localizare (Cartier/Zona):	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala	Nu au fost aplicate corectii deoarece sunt amplasate in locatii similare proprietatii de evaluat
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Access:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au access la strazile asfaltate, similar drumului de access al proprietatii de evaluat
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Destinatie/Utilizare:	Intravilan comercial/ rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatia utilizare similara - intravilan rezidentiala
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Utilitati:	toate	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au utilitati
Ajustari	%	0,00	0%	0%	
	Abs	0,00	0,00	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Suprafata (mp):	140	975	2.000	1.000	Au fost aplicate ajustari cazaline de de 5% pentru comparabilele A si C, 15% pentru comparabila B fiindcă ea are suprafata mai mare recunoscuta de piata ca fiind oferita la preturi de suprafata mai mici decat terenurile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat.
Ajustari	%	5%	15%	5%	
	Abs	1	3	1	
Pret ajustat €		27	26	24	
Front strada:	12 ml	20	20	20	Comparabilele A si C au fost ajustate negativ cu 3% pentru un front stradal mai mare decat al proprietatii subiect.
Ajustari	%	-3%	-3%	-3%	
	Abs	-0,78	-0,69	-0,69	
Pret ajustat €		27	25	23	
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au aceeasi topografie cu subiectul
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat €		27	25	23	
Alte elemente (imprejmuire, amenajeri)	Nu	Da	Da	Da	Nu au fost necesare ajustari intrucat nici o comparabila nu are elemente care sa influenteze valoarea +/-
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		27	25	23	
Ajustare totala neta €		-2	0	-2	
Ajustare totala neta (%)		0%	0%	0%	
Ajustare totala brута €		2	4	2	
Ajustare totala brута (%)		7,20%	16,20%	7,20%	
Numar ajustari		2	2	2	
Valoare estimata (€)	3.700 €				
Valoare estimata (€/mp)	27 €/mp				
Valoare estimata (lei)	17.200 lei				
Cea mai mica ajustare totala brута a ei efectiv pentru comparabila				A	
Valoare estimata pentru cota indiviza de 12,36 mp	334	euro			
Valoare estimata pentru cota indiviza de 12,36 mp	1.549	lei			

Explicare corectii

ELEMENT DE COMPARATIE	OBSERVATII AJUSTARI
Sursa informatiei	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%, aceasta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate
Ajustari specifice tranzactiei	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Conditii de finantare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Conditii de vanzare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Conditii de piata	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari specifice proprietatii	
Localizare (Cartier/Zona):	Nu au fost aplicate corectii deoarece sunt amplasate in locatii similare proprietatii de evaluat
Acces:	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare similara - intravilan rezidentiala
Utilitati:	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au utilitati
Suprafata (mp):	Au fost aplicate ajustari pozitive de de 5% pentru comparabilele A si C, 15% pentru comparabila B pentru ca au 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
Front stradal:	Comparabilele A, B si C au fost ajustate negativ cu 3% pentru un front stradal mai mare decat al proprietatii subiect
Topografie:	Nu au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au aceiasi topografie ca subiectul
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	Nu au fost necesare ajustari intrucat nici o comparabila nu are elemente care sa influenteze valoarea +/-

$V_{piață}$ = 334 € echivalent 1.549 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 proprietăţii şi lipsei informaţiilor 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) :*	334 € 1.549 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 obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea de piață recomandată

334 € echivalent 1.549 lei

Valoarea nu cuprinde TVA

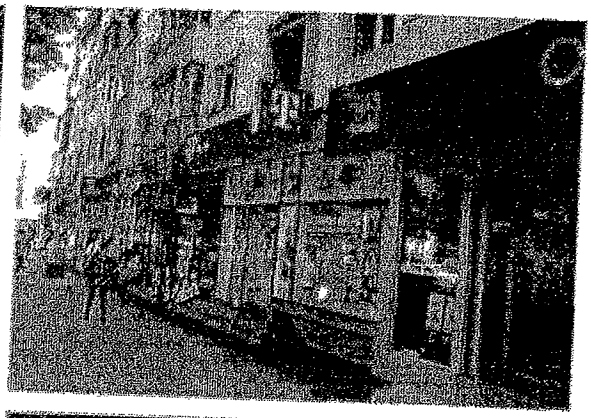
Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață metoda comparației directe pentru teren

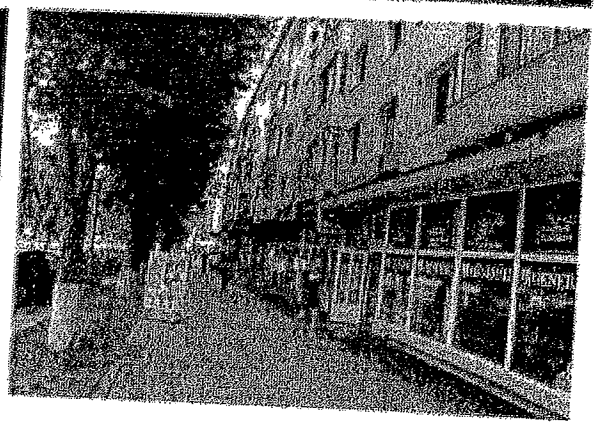
Evaluator
Grecu Iulian

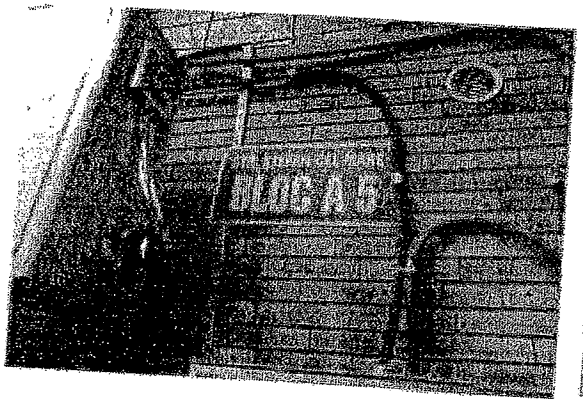
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRECU IULIAN
Legitimația Nr. 12987
Valabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR

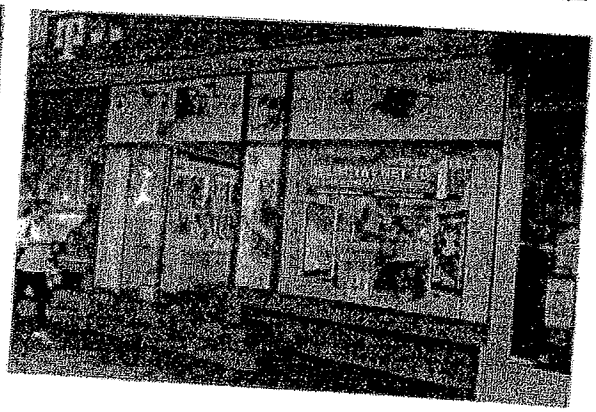
7 Anexe

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

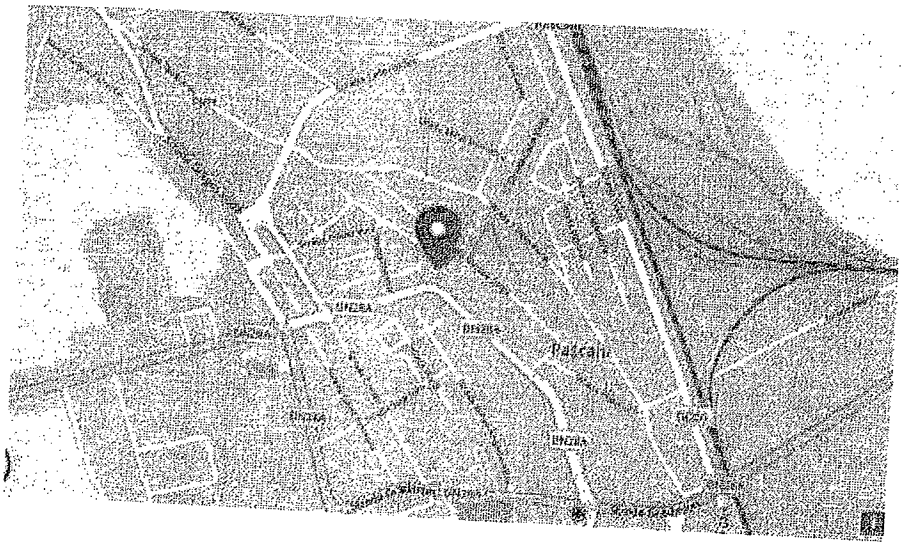
PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Sursa informatiei		oferta www.homezz.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro
Pret de oferta/vanzare €		27.000	50.000	25.000
Pret de oferta/vanzare €/mp		29	25	25
Suprafata teren mp		935	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):	541	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%

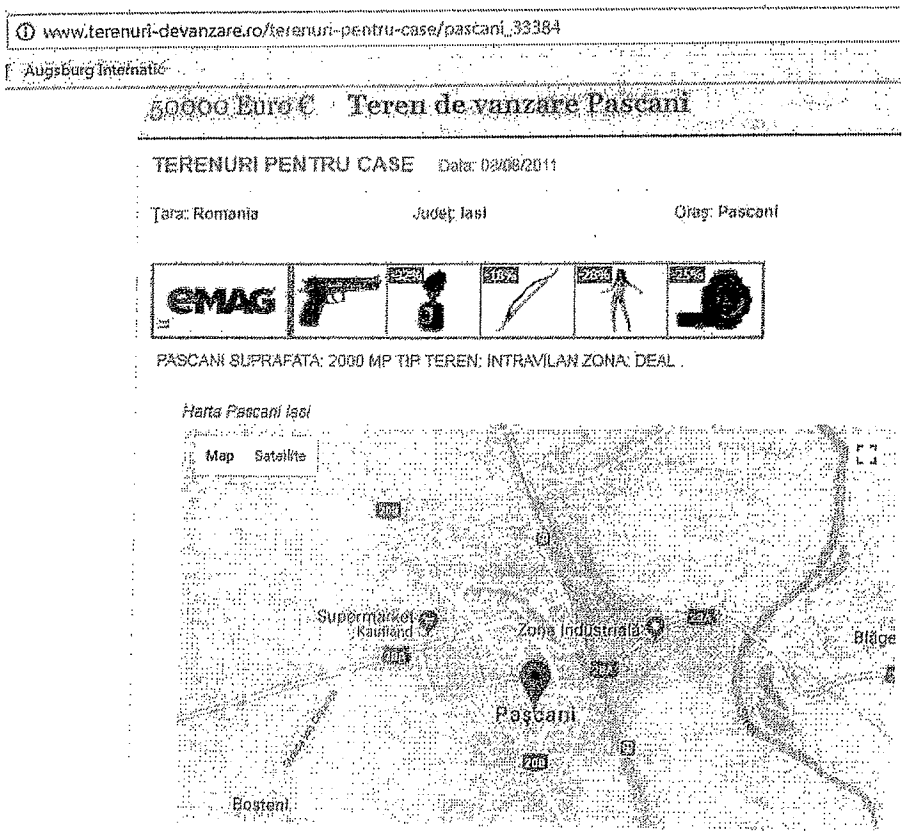
Zona	Central	Suprafață teren	935 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

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

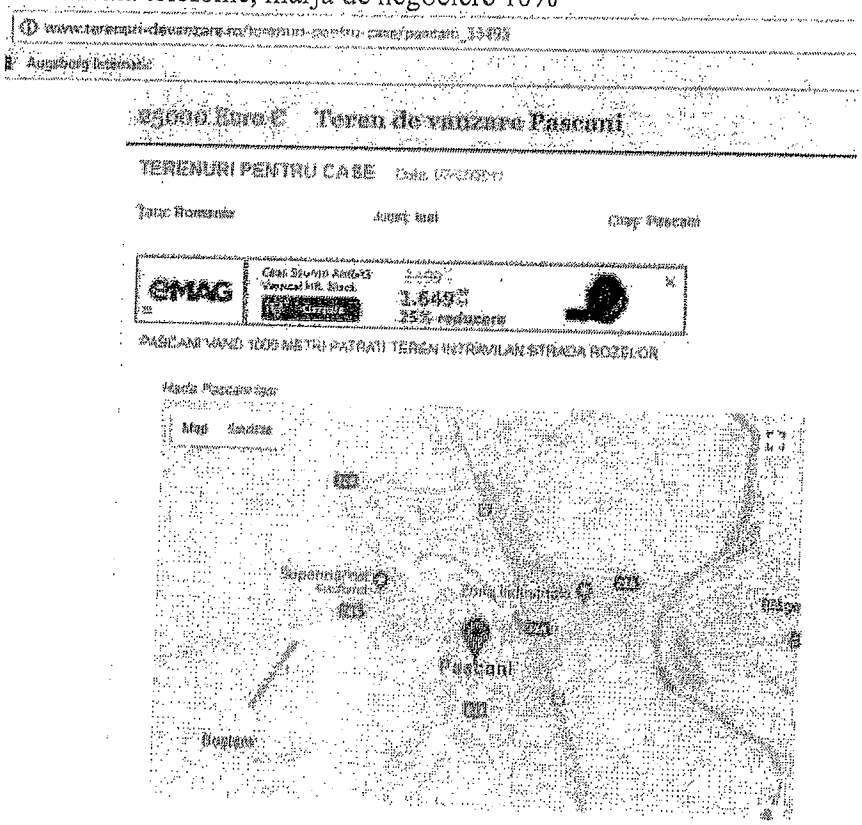
Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro



Comparabila 2- verificată telefonic, marja de negociere 10%



Comparabila 3- verificată telefonic, marja de negociere 10%




S
ORAL GRUP S.R.L.
Kaufland
C1
Zona Industriala
C3
C2
Pascani

7.3 Documente ale proprietăţii

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între, **SOCIETATEA COMERCIALĂ "ELECTROTERMOMETRIA" S.R.L.** cu sediul în mun. Paşcani, str. Ştefan cel Mare nr.13, jud. Iaşi, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. J22/2082/1992, reprezentată de asociat unic **DABÎCA VIANOR**, domiciliat în municipiul Paşcani, str. Nicolae Iorga nr.9, bl. „Magazin", Sc.A, ap.4, jud. Iaşi, *în calitate de vânzătoare* şi: ----------

CINCĂ DANIELA căsătorită cu **CINCĂ GABI**, domiciliată în comuna Tg. Frumos, sat Costeşti, jud. Iaşi, *în calitate de cumpărătoare*, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiţiuni. ----------

SOCIETATEA COMERCIALĂ "ELECTROTERMOMETRIA" S.R.L. vinde soţilor **CINCĂ DANIELA** cu tot asmun cu soţul acesteia **CINCĂ GABI**, conform art.30 din Codul Familiei, suprafaţa de 82,23 m.p. din spaţiul comercial proprietatea societăţii vânzătoare, situat în mun. Paşcani, str. Ştefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iaşi. *Terenul pe care este amplasat acest spaţiu comercial este proprietate Primăriei mun. Paşcani, jud. Iaşi şi nu formează obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare.* ----------

Imobilul are dimensiunile şi vecinătăţile conform schiţei de plan care face parte integrantă din prezentul contract. ----------

Imobilul ce formează obiectul prezentului contract, a fost dobândit de societatea vânzătoare prin cumpărare conform contractului de vânzare- cumpărare autentificat sub nr.3190 din 08.07.199 la acest Birou notarial şi înscris sub nr. 5609/15.07.1997 la Judecătoria Paşcani, jud. Iaşi. Eu, DABÎCA VIANOR, declar, în numele societăţii pe care o reprezint, că sunt de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a localităţii, a dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, pe numele cumpărătoarei. Înstrăinarea se face în baza celor menţionate mai sus, precum şi în baza ***certificatului fiscal nr. 12003 din 19.10.2005*** eliberat de Serviciul Finanţe Publice Locale din cadrul Primăriei municipiului Paşcani judeţul Iaşi. ----------

Imobilul care se vinde, nu este scos din circuitul civil, nu este sechestrat, nu face obiectul vreunui litigiu, nu este grevat de sarcini sau servituti, sau cum rezultă din ***certificatul de sarcini nr. 2166/1162 din 20.10.2005*** eliberat de Biroul de Carte Funciară Paşcani, cu vânzătorul garantând pe cumpărătoare de orice evicţiune totală sau parţială, conform art. 1337 Cod Civil şi de orice vicii ascunse, conform art. 1352 din Codul Civil. ----------

Eu, DABÎCA VIANOR, în calitate de reprezentant legal al SOCIETĂŢII COMERCIALE "ELECTROTERMOMETRIA" S.R.L., declar sub sancţiunea art. 292 Cod Penal privind falsul în declaraţii, că societatea pe care o reprezint nu este în faliment sau în procedură de lichidare şi că imobilul ce se înstrăinează nu face parte din capitalul social al societăţii, nu a mai fost vândut, dat sau aportat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice. De asemenea, declar că societatea pe care o reprezint nu a încheiat convenţii de vânzare, antecontract de vânzare-cumpărare cu alte persoane fizice sau juridice privind acest imobil şi că acesta nu constituie obiectul niciunui contract de închiriere în curs de derulare. ----------

Preţul vânzării este de **20.205,99 lei (fără TVA)** şi a fost achitat integral, înainte de autentificarea prezentului contract. Cumpărătoarea intră în stăpânirea de drept şi de fapt asupra imobilului începând de astăzi, data autentificării prezentului contract. ----------

Eu, **CINCĂ DANIELA**, căsătorită, am cumpărat de la **SOCIETATEA COMERCIALĂ "ELECTROTERMOMETRIA" S.R.L.** reprezentată de **DABÎCA VIANOR**, imobilul descris mai sus la preţul şi în condiţiile arătate, cu care sunt de acord. ----------

Cunosc provenienţa şi situaţia juridică a imobilului, ştiu că este în circuitul civil, nu este sechestrat, nu face obiectul vreunui litigiu şi nu este grevat de sarcini sau servituti, însă nu scutesc pe vânzătoare de garanţia pentru evicţiune pe care şi-a asumat-o. ----------

Taxele şi impozitele care sunt plătite astăzi privesc pe societatea vânzătoare, iar de la acestea din viitor pe cumpărătoare, care a suportat şi taxele necesare perfecţării prezentului contract. ----------

Notul, părţile contractante, îl vom pune la vedere de către notarul public, prev. art. 6 din Ordonanţa Guvernului nr. 127/1998 şi ale Legii nr. 87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale şi îl vom lua în orice fisc ce decurge din declaraţiile unui ,ne ce au semnatele calităţii. ----------

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ - IAȘI
BIROUL DE CARTE FUNCIARĂ PAȘCANI

Dosar nr 1119/29.03. 2006

ÎNCHEIERE Nr.1119

Registrator: MIHAI CRISTINA NICOLETA

Asistent – registrator: APOSTOL ADRIAN

Asupra cererii introduse de BNP ZAHARIA CAMELIA MANUELA pentru CINCA DANIELA ȘI CINCA GABI, privind înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7168/20.10.2005 la BNP ZAHARIA CAMELIA MANUELA , văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că au existat piedici la înscrierea, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art.50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare,tariful achitat în sumă de 25 LEI cu chitanța 751/810/2006 pentru serviciul de publicitate imobiliară, cu codul nr. PI, 15:

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul :

SPAȚIU COMERCIAL – SITUAT LA PARTER, SC. B, BLOC A5, STR. ȘTEFAN CEL MARE, NR. 2, MUNICIPIUL PAȘCANI, JUD. IAȘI – CU O SUPRAFAȚA DE 51,96 MP – CU NR CADASTRAL 92/3/P/SP.COM.

înscris în cartea funciară nr. 4566 a municipiului/orașului/comunei PAȘCANI, proprietatea lui CINCA DANIELA ȘI CINCA GABI – BUN COMUN de sub PI 1 P.II. 1,2. și se va înscrie

DREPTUL DE PROPRIETATE CU TITLU DE DREPT DE CUMPĂRARE.

Prezentele se vor comunica părților.

Cu drept de plângere la termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Dată la data de 18.04. 2006

Registrator,

Asistent - registrator,

ANEXA

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ „IAŞI"
BIROUL DE CARTE FUNCIARĂ PAŞCANI

Dosar nr 1119/29.03. 2006

ÎNCHEIERE Nr.1119

Registrator: MIHAI CRISTINA NICOLETA

Asistent – registrator: APOSTOL ADRIAN

Asupra cererii introduse de **BNP ZAHARIA CAMELIA MANUELA** pentru **CINCA DANIELA SI CINCA GABI**, privind imbracarea dreptului de proprietate in cartea funciara in baza contractului de vanzare-cumparare nr. 7168/20.10.2005 la **BNP ZAHARIA CAMELIA MANUELA**, varsamantul referatului asistentului - registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art.50 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare,taxa fiind achitata in suma de 35 LEI cu chitanta 75|1810/2006 pentru serviciul de publicitate imobiliara, cu codul nr. PI. 15.

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul :

SPATIU COMERCIAL - SITUAT LA PARTER, SC. B, BLOC A5, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 8, MUNICIPIUL PASCANI, JUD. IASI – CU O SUPRAFAZA DE 51,96 MP – CU NR. CADASTRAL 52/2/SP.COM.

înscris în cartea funciară nr. 4566 a municipiului/comunei **PASCANI**, proprietatea lui **CINCA DANIELA SI CINCA GABI – BUN COMUN** de sub PI | P.Ţ. 1,2, si se va inscrie:

DREPTUL DE PROPRIETATE CU TITLU DE DREPT DE CUMPARARE.

Prezenta se va comunica părţilor

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară şi se soluţionează de instanţa competentă din circumscripţia în care se află imobilul.

Dată la data de 18.04. 2006

Registrator,

MIHAI CRISTINA NICOLETA

Asistent - registrator,

Nr. cerere: 1110
Ziua 18
Luna 06
Anul 2008

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAŞI
BIROUL DE CARTE FUNCIARĂ PAŞCANI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară NR.4566

MUNICIPIUL PAŞCANI

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața la sup.	Observații
1	52.5/P/SP. COM.	SPAŢIU COMERCIAL - SITUAT LA PARTER, SC. B, BLOC A5, STR. ŞTEFAN CEL MARE, NR. 8, MUNICIPIUL PAŞCANI, JUD. IAŞI - CU O SUPRAFAŢA DE 51,96 MP		

B. Partea a II-a

Nr.CR	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	CINCA DANIELA	
2	CINCA GABI - BUN COMUN	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	NU ARE SARCINI	

Certific că prezentul extras corespunde în mod autentic cu datele din cartea funciară originală, deținută de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat numai în scopurile, în interesul

Și nu este valabil la încheierea actelor autentice care se referă pe
Este valabil la [illegible] pentru [illegible] pentru [illegible] publicitate imobiliară [illegible] de [illegible]

Asistent Registrator,

2006 1083 23.10

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PARTILE CONTRACTANTE

Intre ,CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PASCANI,cu sediul in str.Stefan cel Mare,nr. 7 ,municipiul Pascani,judetul Iasi,reprezentat prin domnul Ratoi Neculai,avand functia de primar si domnul Zuzan Mircea,avand functia de secretar, in calitate de concedent,pe de o parte,

si CINCA GABI cu domiciliul in comuna Targu Frumos,satul Costesti , judetul IASI , in calitate de concesionar, pe de alta parte,

la data de : 01.03.2006

la sediul CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI PASCANI

in temeiul Hotararii Consiliului Local al municipiului Pascani nr.51/1998 ,s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1.[1] Obiectul contractului de concesiune este exploatarea terenului in suprafata de 12.36 m.p.,in Municipiul Pascani , astfel :

12,36 mp.teren situat la parterul bl .A 5 str. Stefan cel Mare , cota indiviza 6,00 % ;

[2] In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri :

a] bunuri de retur - terenul in suprafata de 12,36 m.p.;

III.TERMENUL

Art.2.[1] Durata concesiunii este de 25ani, incepand de la data de 01.03.2006.

[2] Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

IV.REDEVENTA

Art.3.[1] Redeventa este de 407 RON/an, platita trimestrial in transe egale .

[2] Redeventa va fi indexata anual in functie de indicele de inflatie,aferent fiecarui exercitiu financiar.

V.PLATA REDEVENTEI

Art.4.[1] Plata redeventei se face prin contutile :

Contul concedentului nr. 21.22.02074541360 ,deschis la Trezoreria municipiului Pascani.

Concesionarului va plati redeventa la Serviciul Finante Publice Locale Pascani .

[2] Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la plata penalitatilor conform legilor in vigoare .

VI.DREPTURILE PARTILOR

DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art.5.[1] Concesionarul are dreptul de a exploata,in mod direct pe riscul si pe raspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6.[1] Concedentul are dreptul sa inspectoze bunul concesionat, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

[2] Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului cu 5 zile inainte de data efectuarii contractului .

[3] La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul sa-si manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare-cumparare cu privire la aceste bunuri.In termen de 30 zile,concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune:sub sanctiunea decaderii.

[4] Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune,din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VII.OBLIGATIILE PARTILOR

Art.7.[1] Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace a terenului concesionat.

[2] Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

[3] Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

[4] Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

[5] La incetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen,concesionarul este obligat sa restituie concedentului , in deplina proprietate, bunurile de retur,in mod gratuit si libere de orice sarcini.

[6] La incetarea contractului de concesiune,concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare,avand ca obiect bunurile de preluare , prevazute ca atare in contractul de concesiune , in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi .

Obligatiile concedentului

Art.8.[1] Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

[2] Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune,in afara de cazurile prevazute expres de lege.

[3] Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingerea drepturilor concesionarului.

VII.INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.[1] Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

a] la expirarea duratei stabilite in contract ,daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii ;

b] in cazul in care interesul national sau local o impune ,prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului ;

c] la disparitia , dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat ;

d] in cazul in care interesul national sau local o impune,prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului ;

In acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii . In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune.

[2] La incetarea contractului ,din orice cauza ,a contractului de concesiune,bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

a] bunuri de retur - conform contractului de concesiune ;

VIII.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR

Art.10. Sarcinile si responsabilitatile de mediu cad in sarcina concesionarului.

IX.RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.11. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

X.LITIGII

Art.12.[1] Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

XI.DEFINITII

Art.13.[1] Prin forta majora,in sensul prezentului contract de concesiune,se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional ,fara relatie cu lucrul care a provocat daune sau cu insusirile sale naturale absolut invincibila si absolut imprevizibila.

[2] Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic ,dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract se concesiune a fost incheiat in 3 exemplare.

CONCEDENT ,		CONCESIONAR ,
PRIMAR ,	SECRETAR ,	CINCA GABI
NECULAI RATOI	MIRCEA ZUZAN	

Judetul IASI
Municipiul PAȘCANI
INTRARE-IESIRE
Nr. 7229
Data 05.04.2016
Anexe

Nr. Secretar
104
2016

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata CINCA DANIELA, cu domiciliul in comuna Costesti, oras Targu Frumos, cu respect vin a va roga sa binevoiti a-mi aproba cumpararea cotei indiviza de 12,36 mp., aferenta spatiului din strada Stefan cel Mare bl. A 5, parter.

Mentionez ca detin contract de concesiune nr. 4083 din 10.03.2006, pentru cota indiviza aferenta spatiului de pe strada Stefan cel Mare, bloc A 5.

Doresc sa nu mai platesc concesiune pentru cota indiviza.

05.04.2016

Cinca Daniela, 6.04.2016

JUDEȚUL: Iași
UAT (SIRUTA ADMINISTRATIV): Mun. Pascani
COD SIRUTA: 9401
Cod intravilan/extravilan: IDI

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
din Mun.Pascani
str Stefan Cel Mare, nr 6
bl.A5, sc B, Parter, Spatiu Comercial

Sistemul stereonimoadresa: L-35-30-A-d-2-II
Nr. sector cadastral: 18
Nr. cadastral al Corpului de Proprietate: 52
Nr. carte funciara:

Subsol Corpului de Proprietate

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masurator (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localit.	MENTIUNI
1	2	3	4	5	6	7
104701-1320-47/26	CC	IDI	99,74			BOCLAS
TOTAL			99,74			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr corp cladire nomenclator	DENUMIRE	Suprafata utila (mp)	Cod grupa destinatie	MENTIUNI
1	2	3	4	5
SUBSOL Comercial	SPATIU COMERCIAL	35,00	CIR	
TOTAL		35,00		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr C.J.	Numele/Denumirea Proprietar	Domicilul/Sediul proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUTA	Tipul actului de proprietate nr. si data eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (mp)		Modul de detinere		Mentiuni
						Teren	Construct.	TEREN	CONSTRUCTIE	
	CNP/ Denumire firma, CIF	Str./Tip Prevedere/ Localitate/ Judet	CNP 2670214080024 DNB 18410102/2003	Contract vanz.-cump. nr. / 18/2006 Cod de validare: ne solicitat	PF	10,36 0,00%	22,38	Cumparator (intreg)	DEVALMASIE	

INTOCMIT: DATA:

VERIFICAT:
OCPI Judetul Iasi - Oficiul de Cadastru Imobiliar
IASI
Data: 08.09.
Nr. 8.09.

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. 38, 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 al proiectului de hotarare si expunerea de motive a initiatorului, inregistrata sub nr. 21798/14.12.2011;

Avand in 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,

H O T A R A S T E :

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;

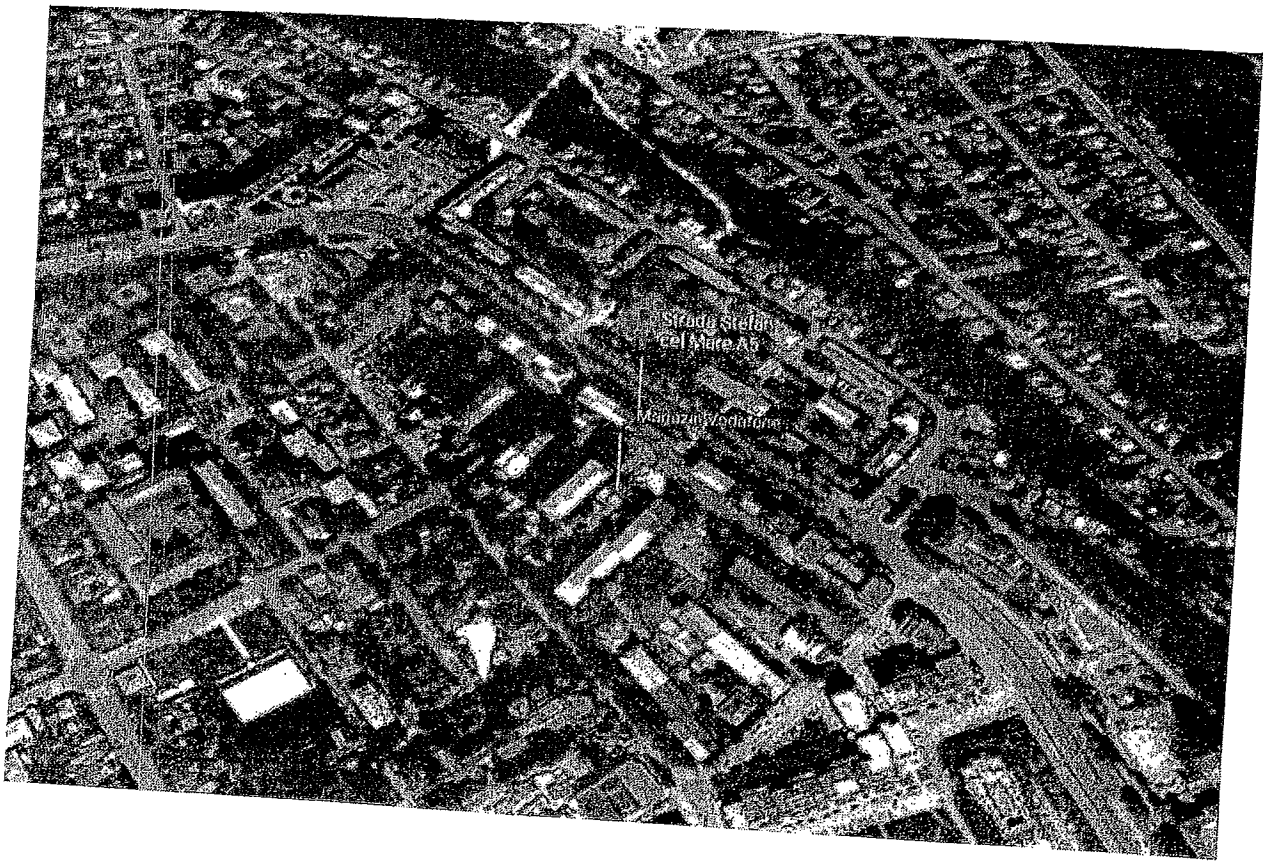
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Consilier, IORDACHIOAIA CRISTINEL

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

0	1	2	3	4	5	6	7
70			Teren S= 630 mp	Str. 22 Decembrie, nr.20, T37, parcela 1414/2/2		40.250,70	Prop privata
71			Teren S= 300 mp (pentru locuinta)	Str. 22 Decembrie, T66, CC 2877		31 297,00	Prop privata
72			Teren S=343 mp	Str. Aleea Parcului, nr. 5	2007	9.938,60	Prop privata
73	793		Teren Str. Morilor	Str.Morilor, S=15.712,13 mp	2009	2.236.150,00	Prop privata
74			Teren str. Pietrix	T 25, P 1136, S=35.119 mp	2004	374.017,35	Prop privata
75			Teren str. Pietrix	T 25, P 1133, S=6.163 mp	2005	65.635,95	Prop privata
76			Teren str. Dealul Spirii	T 86/1, A1836, S=3.209 mp	2005	34.175,85	Prop privata
77			Teren str. Dealul Spirii	T 86/1, A1888, S=6.098 mp	2005	64.943,70	Prop privata
78			Teren str. Dealul Spirii	T 86/1, P 1837/1, S=13.700 mp	2005	145.905,00	Prop privata
79			Teren	Str. Ștefan cel Mare, nr. 13, S=65,71mp		4.664,75	Prop privata
80			Teren	Str.Dragos Vodă, nr.16, P 47, CC 1994, S=5.152mp		365.740,48	Prop privata
81			Teren	Str. 1 Decembrie 1918, nr. 86, S=605 mp		38.653,45	Prop privata
82			Teren	13 Decembrie , nr.24 S=1120 mp		71.556,80	Prop Privata
83			Teren	Str. Căza Voda, nr. 7, bl. D3, sc. II, parter, S=10 mp		709,90	Prop privata
84			Spatiu comercial	Str. Gurii (în fata la Depou) S=62,30 mp		86.000,00	Prop privata
85			Teren	Str. Avram Iancu, nr. cadastral 62139, Tarlaua 1, nr. parcela 8/2, S=285 mp		4.300,00	Prop privata
86			Teren	Parcela 1, nr. cadastral 62142, S=200 mp		3.100,00	Prop privata
87			Teren	Parcela 1, nr. cadastral 62146		3.000,00	Prop privata
88			Teren	Str. Moldovei, nr.26, S=1660 mp		117.843,60	Prop privata
			Total			4.816.430,93	

14

7.4 Localizare, amplasarea în zonă



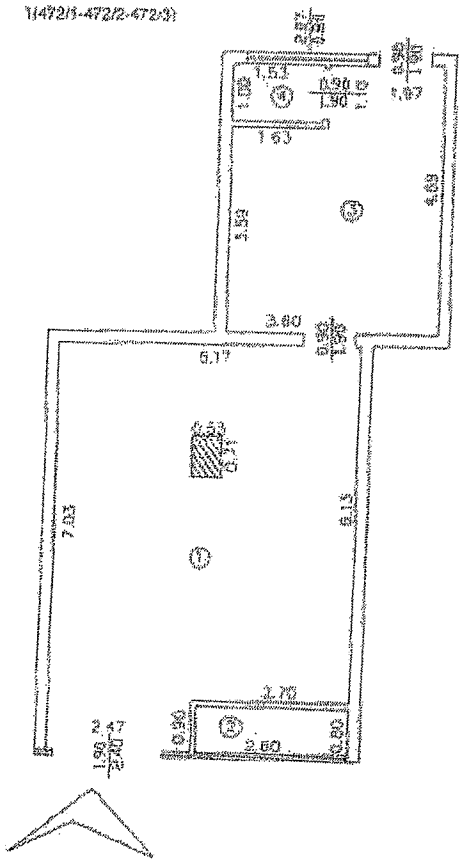
7.5 Schițe, planuri ale proprietății

RELEVEU APARTAMENT 52/2/0/Spatiu Comercial

SCARA 1:100

JUDETUL: IASI
TERITORIUL ADMINISTRATIV: Mun. Pascani
COD SIRUTA: 95408
Adresa Corpului de Proprietate:
Mun.Pascani
str.Stefan Cel Mare,nr.6
bl.A5,sc.B,Parter-Spatiu Comercial,
jud.Iasi
Nr. cadastral al Corpului de proprietate..... 52
Cvartal 18 Parcela 1(472/1-472/2-472/3)

PROPRIETAR:
Nume: CINCA DANIELA
Nume: CINCA GABI
Adresa: Or.Targu Frumos,sat.Costesti
jud.Iasi



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Spatiu de desfacere	33,26
2	Vitrina	2,08
3	Magazie	15,09
4	WC	1,03
Total suprafata utila		51,56
5	Balcon	-
Total suprafata		51,56

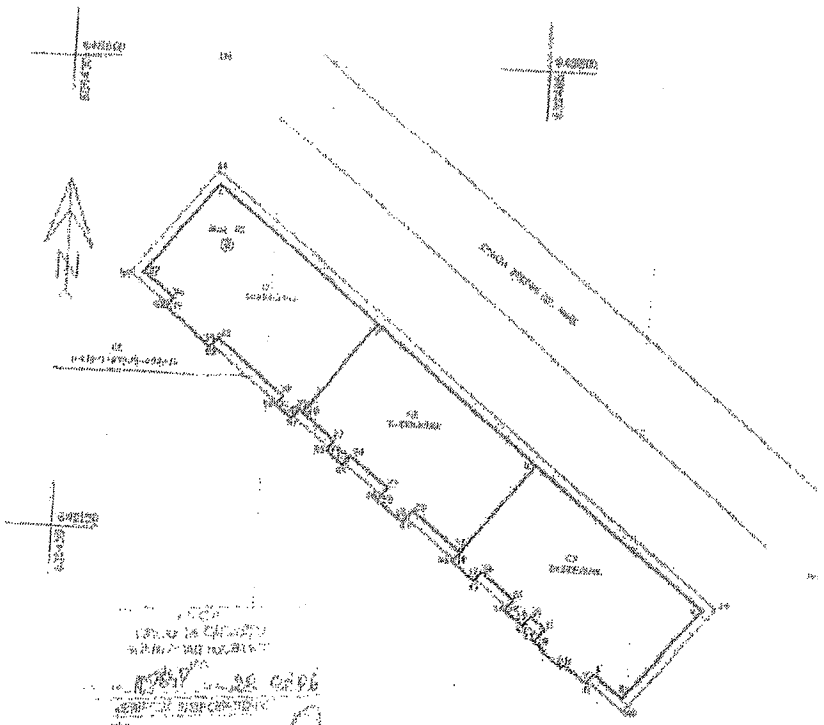
Verificat
O.C.P.I. Iasi

Executant autorizat de O.I.C.G.C. Iasi

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPURILOR DE PROPRIETATE
(Intravilan)
Scara : 1:500

JUDEȚUL: IAȘI
TERITORIUL ADMINISTRATIV Mun. Pașcani
COD SIRUTA: [illegible]
Adresa Corpului de Proprietate
Mun.Pașcani
str. Ștefan Cel Mare nr. 8
str. Arhim. N.Ionita Scolar Dimitrie
pct Viv.
str. valenii de Munte nr. 32
Coordonate: Fișa: [illegible]

PROPRIETAR:
Nume: CINEA DANIELA
Nume: CINEA IOAN
Adresa: Oștinu Pașcani, str. Centrala
Lot lot.



Data
O.C.P.I. Iași

Semnătura și ștampila OCPI Iași

PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI
NR.2/389 / 11.12. 2018

EXPUNERE DE MOTIVE

privind vânzarea directă a terenului în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani, către persoanele fizice Cincă Daniela si Cincă Gabi

Avand in vedere adresa inregistrată la Primaria Municipiului Paşcani sub nr. 7279/2016 prin care dna Cinca Daniela casatorita cu dl Cinca Gabi in calitate de proprietari ai spatiului cu alta destinatie decat locuinte situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, judetul Iasi solicita cumpararea terenului în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, parte din suprafata totala a imobilului avand Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani, concesionat in baza Contractului de concesiune inregistrat la Primaria Municipiului Pascani sub nr. 4083 din data de 10.03.2006 ;

In conformitate cu dispozitiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legilativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificarile şi completările ulterioare;

In conformitate cu dispoziţiile 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 dispoziţiile 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 administraţia publică locală, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

Avand in vedere contractul de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 7168 din data de 20 octombrie 2005;

Avand in vedere Contractul de concesiune inregistrat la Primaria Municipiului Pascani sub nr. 4083 din data de 10.03.2006 ;

Avand in vedere Incheierea nr. 22181 din data de 26.11.2018;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 22181 din data de 26.11.2018 (Carte Funciara nr. 60191-C1-U9 Pascani);

Avand in vedere raportul de evaluare înregistrat la Unitatea Administrativ Teritorială Paşcani sub nr. 17909/22.10.2018, intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR, Grecu Iulian, pentru terenul în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani;

In vederea atragerii de fonduri către bugetul local;

Primarul municipiului Paşcani propune spre analiză, dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Paşcani proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a terenului în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani, către persoanele fizice Cincă Daniela si Cincă Gabi, in forma prezentata.

PRIMAR,
Ing. DUMITRU PANTAZI

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI MUNICIPIUL PAȘCANI
PRIMAR

JUDEŢUL IAŞI
PRIMARIA MUNICIPIULUI PAŞCANI
NR.2/390 / 11.12 2018

DE ACORD,
PRIMARUL MUNICIPIULUI PASCANI
Ing. DUMITRU PANTAZI

RAPORT,

Avand in vedere adresa inregistrată la Primaria Municipiului Paşcani sub nr. 7279/2016 prin care dna Cinca Daniela casatorita cu dl Cinca Gabi in calitate de proprietari ai spatiului cu alta destinatie decat locuinte situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, judetul Iasi solicita cumpararea terenului în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, parte din suprafata totala a imobilului avand Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani, concesionat in baza Contractului de concesiune inregistrat la Primaria Municipiului Pascani sub nr. 4083 din data de 10.03.2006 ;

Având in vedere initiativa Primarului Municipiului Paşcani prin Expunerea de motive nr. / 2018;

In conformitate cu dispozitiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legilativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificarile şi completările ulterioare;

In conformitate cu dispoziţiile 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:

" ART. 1.650
Noţiune
(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preţ pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

ART. 1.673
Obligaţia de a transmite dreptul vândut
(1) Vânzătorul este obligat să transmita cumpărătorului proprietatea bunului vândut.
(2) Odată cu proprietatea cumpărătorul dobândeşte toate drepturile şi acţiunile accesorii ce au aparţinut vânzătorului."

In conformitate cu dispoziţiile 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 administraţia publică locală, republicată, cu modificările si completările ulterioare:

"ART. 10
Autorităţile administraţiei publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum şi de bunurile proprietate publică sau privată ale comunelor, oraşelor, municipiilor şi judeţelor, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

ART. 36

(1) Consiliul local are iniţiativă şi hotărăşte, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care sunt date prin lege în competenţa altor autorităţi ale administraţiei publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuţii:

c) atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului;

(5) În exercitarea atribuţiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăşte vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii;

ART. 123

(1) Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, de interes local sau judeţean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome şi instituţiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judeţean, în condiţiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea şi închirierea se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau judeţene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz."

Avand in vedere prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Paşcani Paşcani nr. 130/2011 privind insusirea proprietatii private a Municipiului Pascani, judetul Iasi;

Avand in vedere contractul de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 7168 din data de 20 octombrie 2005;

Avand in vedere Contractul de concesiune inregistrat la Primaria Municipiului Pascani sub nr. 4083 din data de 10.03.2006 ;

Avand in vedere Incheierea nr. 22181 din data de 26.11.2018;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 22181 din data de 26.11.2018 (Carte Funciara nr. 60191-C1-U9 Pascani);

Avand in vedere raportul de evaluare înregistrat la Unitatea Administrativ Teritorială Paşcani sub nr. 17909/22.10.2018, intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR, Grecu Iulian, pentru terenul în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani;

In vederea atragerii de fonduri către bugetul local;

Direcţia Economuică, Compartimentul Patrimoniu si Contracte si Compartimentul Juridic si Contencios din cadru aparatului de specialitate al Primarului municipiului

Paşcani propun spre analiză şi dezbatere Consiliului Local al Municipiului Paşcani proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a terenului în cota indiviza în suprafaţă de 12,36 mp situat în Municipiul Paşcani, str. Stefan cel Mare, bl. A5, parter, jud. Iasi, Nr. Cad. 52, inscris in cartea funciara nr. 60191, proprietate privată a Municipiului Paşcani, către persoanele fizice Cincă Daniela si Cincă Gabi, in forma prezentata.

Direcţia Economică,
Cons. Angelica Labonţu

Compartiment Patrimoniu şi Contracte,
Cons. Alexandru Apetrei

Compartiment Juridic si Contencios
Cons. Jr. Vlad Marius - Ionuţ

ANCPI

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

Dosarul nr. 22181 / 26-11-2018

INCHEIERE Nr. 22181

Registrator: Cristina Nicoleta BOLOHAN **Asistent:** Cecilia RAILEANU

Asupra cererii introduse de CINCA DANIELA domiciliat in Loc. Costesti, Jud. Iasi, STR. TEILOR NR. 422 privind Rectificare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.20502/07-11-2018 emis de BCPI 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 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 251P
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 52/2/p/sp.com., inscris in cartea funciara 60191-C1-U9 UAT Pascani avand proprietarii: CINCA DANIELA, CINCA GABI in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se indreapta eroarea materiala din prezenta CF in sensul inscrierii cotei dreptului de concesiune a terenului , 12,36mp si a cotei din de 6% din partile comune aferente spatiului comercial cu nr. cadastral "52/2/P/SP/COM." asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 60191-C1-U9 UAT Pascani.

Prezenta se va comunica părţilor:
CINCA DANIELA

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,
26-11-2018	Cristina Nicoleta BOLOHAN	Cecilia 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.*

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

ANCPI

Nr. cerere	22181
Ziua	26
Luna	11
Anul	2018

Cod verificare
100064607397

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60191-C1-U9 Pascani

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:4566

Adresa: Loc. Pascani, Str Stefan Cel Mare, Bl. A-5, Sc. B, Et. parter, Ap. spatiu comercial, Jud. Iasi, in cf hirtie str. Stefan Cel Mare, nr. 8
Părţi comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 52/2/p/sp. com.	-	52	6%	12,36	in cf hirtie spatiu comercial - cu o s.u. de 51.96 mp amplasat pe teren concesionat

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
119 / 29/03/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr. 7168, din 20/10/2005 emis de BNPN ZAHARIA C.M.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CINCA DANIELA** 2) **CINCA GABI**, bun comun	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4566)	

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 Stefan Cel Mare, Bl. A-5, Sc. B, Et. parter, Ap. spatiu comercial, Jud. Iasi, in cf hirtie str. Stefan Cel Mare, nr. 8
Părţi comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 52/2/p/sp. com.	-	52	6%	12,36	in cf hirtie spatiu comercial - cu o s.u. de 51.96 mp amplasat pe teren concesionat

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluţionării,
26-11-2018
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Cecilia RAILEANU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

Nr. cerere	22181
Ziua	26
Luna	11
Anul	2018

Cod verificare
100064607397

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60191 Pascani

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:27

Adresa: Loc. Pascani, Str Stefan Cel Mare, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 52	273	Constructia C1 inscrisa in CF 60191-C1; in cf hirtie 272.55 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1936 / 15/08/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. nr.3612, din 10/08/2005 emis de NP Isachi Mihai (Incheierea nr. 378/22.02.2002(cvc aut nr.1155/2002-NP ZAHARIA C));		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 437/9100	A1
	4) **STANCIU TOMA**	
	5) **STANCIU ELISABETA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27) B1., B2 vandut catre B3; B3 vandut catre B4, B5	
5252 / 11/03/2016		
Act Administrativ nr. 32816, din 14/02/2001 emis de OCPI IASI (INCHEIEREA 1699/18.07.2001);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 3026/27300	A1
	1) **SC TEXTCOM SA**	
18640 / 18/10/2017		
Act Administrativ nr. 130, din 20/12/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PASCANI; Act Administrativ nr. 530585, din 20/01/2016 emis de MFP; Act Administrativ nr. 16118, din 20/10/2017 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PASCANI; Act Administrativ nr. 22749, din 07/12/2016 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PASCANI;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 22963/27300	A1
	1) **MUNICIPIUL PASCANI**, CIF:4541360, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
5683 / 14/06/2011		
Act Notarial nr. c.v.c. aut. nr. 2102, din 13/06/2011 emis de BNP ISACHI MIHAI;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de 6.03% din teren, respectiv suprafata de 15,22 mp aferenta ap. nr 6, situat la bl.A5 , sc. A. et. 2, inscris in CFE 60191-C1-U10, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **BARBU DAN**	
	2) **BARBU OLIMPIA**	
2190 / 27/10/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4423 (din 2000 NP Zaharia C);		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de 6.03% din teren, respectiv suprafata de 22,83 mp aferenta ap. nr 3,	A1

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
C3	situat la bl.A5 , sc. C. et. 1, inscris in CFE 60191-C1-U12, 1) **FILIPESCU LUCIA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27)*	A1
8144 / 02/10/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1259, din 01/10/2007 emis de BNP HERKO G.L;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize in teren, aferent ap. nr 5, situat la bl.A5 , sc. A. et. 2, inscris in CFE 60191-C1-U13, 1) **FLORESCU DAN MARIAN**, bun propriu *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27)*	A1
13406 / 18/06/2012		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare aut. nr.545, din 15/06/2012 emis de BNP CRUCIANU MIHAELA OANA;		
C7	Intabulare, drept de CONCESIUNEasupra terenului in suprafata de 16,58mp pentru spatiul comercial situat la parterului bl.A5 , sc. B , inscris in CFE 60191-C1-U14 1) **PAVEL EUGENIA** 2) **PAVEL JEAN**	A1
16817 / 07/08/2012		
Act Notarial nr. cvc aut sub nr.2144, din 23/07/2012 emis de ZAHARIA EUGEN;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAci de 15,22 mp af.ap din CFE 60191-C1-U15 1) **VARLAN IOAN** 2) **VARLAN FLORENTINA**	A1
188 / 07/01/2013		
Act Notarial nr. CVC AUT NR 11, din 04/01/2013 emis de BNP CRUCIANU MIHAELA OANA;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din teren , in suprafata de 15,22 mp, pentru imobilul cu nr. cadastral 52/3/II/8 (ap. 8, sc.CB, et. 2) inscris in CF 60191-C1-U18 1) **IACOB CIPRIAN CATALIN** 2) **IACOB RAMONA NELIA**	A1
806 / 19/01/2015		
Act Notarial nr. duplicat cvc aut nr.212, din 17/01/2015 emis de NP ISACHI DRAGOS;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAcota indiviza de 15.2 mp. teren aferent ap. 4 cu nr. cadstral 60191-C1-U20 1) **TACU CONSTANTIN SORIN**	A1
33843 / 16/12/2015		
Act Notarial nr. act de lichidare aut.1935, din 14/12/2015 emis de NP CRUCIANU MIHAELA OANA (certificat de mostenitor legal si testamentar nr.116/14.12.2015-NP Crucianu Mihaela Oana);		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din teren , in suprafata de 15,66mp (5,71%), aferent apt. nr.12, situat la bl.A5, sc.B, et.3, inscris in CF 60191-C1-U5 1) **AVRAM ZOITA** *OBSERVATII: CONVENTIE+SUCCESIUNE*	A1
42144 / 19/12/2016		
Act Notarial nr. 4050, din 19/12/2016 emis de Isachi Dragos (contract de vanzare);		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de teren, in suprafa16mp , aferent apt.9, situat la sc. A , et. 3, bl.A5, inscris in CF 60191-C1-U25 1) **IUGANU PAULA** 2) **IUGANU SORIN**	A1
2029 / 15/02/2017		
Act Notarial nr. 478, din 14/02/2017 emis de Isachi Dragos (contract de vanzare);		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de teren , in suprafata de 22,83mp, aferent apt.11, situat la bl.A5, sc.C, et.3, inscris in CFE 60191-C1-U8 1) **BISOC SIMONA DIANA** 2) **BISOC ADRIAN ADI**	A1
2325 / 20/02/2017		
Act Notarial nr. CVC AUT 584, din 17/02/2017 emis de SPN Zaharia Camelia Manuela;		
C23	intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C23	teren , in suprafata de 15,22 mp,pentru apt. 13 situat la sc. C , bl.A5, et.4, inscris in CF 60191-C1-U19	A1
	1) **FLORISTEANU ALEXANDRU CONSTANTIN**	
9252 / 16/06/2017		
Act Notarial nr. CVC AUT 1883, din 16/06/2017 emis de SPN Zaharia Camelia Manuela;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din teren, respectiv suprafata de 16 mp aferenta ap. nr 14, situat la bl.A5 , sc. C. et. 4, inscris in CFE 60191-C1-U27	A1
	1) **BUTNARU IOAN** 2) **BUTNARU GIORGETA**	
10901 / 14/07/2017		
Act Notarial nr. 880, din 13/07/2017 emis de Crucianu Mihaela Oana (CONTRACT DE VANZARE);		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din teren, in suprafata de 15,22 mp,pentru apt. 16 situat la sc. C , bl.A5, et.4, inscris in CF 60191-C1-U21	A1
	1) **CIRITEL CRISTINA VALENTINA**	
19525 / 27/10/2017		
Act Notarial nr. CVC AUT 5870 TRANSCRIS SUB NR 5838/1998, din 11/09/1998 emis de BNP CAMELIA MANUELA ZAHARIA; Act Notarial nr. CM 582, din 22/06/1993 emis de NOTARIATUL DE STAT PASCANI; Act Administrativ nr. CVC 2224 TRANSCRIS SUB NR 1709/1993, din 05/03/1992 emis de RAGCL; Act Notarial nr. CONTRACT GARANTIE IMOBILIARA AUT 7554 TRANSCRIS SUB NR 2273/1993, din 09/07/1993 emis de BNP ISACHI M; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL 14931, din 20/07/2017 emis de PRIMARIE;		
C28	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize in teren 22,83 MP, aferent ap. nr15, situat la bl.A5 , sc. B. et. 4, inscris in CFE 60191-C1-U28	A1
	1) **RUSU ANISOARA** 2) **RUSU GELU REMUS**	
806 / 17/01/2018		
Act Notarial nr. CVC AUT 2149, din 12/10/2017 emis de BIN Cordoneanu Elena Cristina;		
C29	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAcota indiviza de 15.2 mp. (5.56%) teren aferent ap. 1 cu nr. cadstral 60191-C1-U17	A1
	1) **GICOVANU-JIPA ANICA**	
7962 / 10/05/2018		
Act Notarial nr. 1634, din 09/05/2018 emis de Zaharia Camelia Manuela (contract de vanzare);		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize in teren, aferent ap. nr 15, situat la bl.A5 , sc. A. inscris in CFE 60191-C1-U29	A1
	1) **RUSU GABRIEL-MARIAN**	
10502 / 07/11/2018		
Act Administrativ nr. CONTRACT CONCESIUNE 4083, din 10/03/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Pascani; Act Administrativ nr. 1119, din 29/03/2006 emis de BCPI Pascani; Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 7168, din 20/10/2005 emis de BNP Zaharia Camelia Manuela;		
C32	Intabulare, drept de CONCESIUNEASUPRA SUPRAFETEI DE 12,36 MP PE O DURATA DE 25 ANI	A1
	1) **CINCA DANIELA** 2) **CINCA GABI**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 52	273	in cf hirtie 272.55 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	-	273	-	-	-	in cf hirtie 272.55 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluţionării,
26-11-2018
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Cecilia RAILEANU
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)