Ex 1.

ROMANIA
JUDETUL IASI
MUNICIPIUL PASCANI
CONSILIUL LOCAL

VIZAT,
PENTRU LEGALITATE
Cons. Jr. IRINA JITARU

PROIECT

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

Din _____

privind vânzarea directă a terenului în 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. 18054 /24.10.2018;

In conformitate cu dispozitiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă 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. 1119 din data de 29.03.2006;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 1119 din data de 18.04.2006;

Avand in vedere Incheierea nr. 18640 din data de 18.10.2017;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 18640 din data de 18.10.2017;

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. 18057 /24.10.2018;

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

ANEXA NR. 1
la HCL nr.

Județul IAȘI
Municipiul PAȘCANI
INTRARE - IEȘIRE
Nr. 14909
An 2018 Luna 10 Zi 22.
Anexe

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

Adresa proprietății:	**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
legitimația 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	

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**



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
Legitimatia Nr. 12987
Valabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR

Cuprins

1 Termenii de referinţă ai evaluării 5
1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului 5
1.2 Descrierea raportului 6
1.3 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi 6
1.4 Scopul evaluării 6
1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării 6
1.6 Tipul valorii 6
1.7 Data evaluării 7
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 7
1.9 Natura şi sursa informaţiilor utilizate 7
1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale 8
1.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare. Condiţii limitative 8
1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV 9
1.13 Riscul de garanţie 9
2 Prezentarea datelor 9
2.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect 9
2.2 Descrierea Juridică 9
2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară) 9
2.4 Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
2.5 Informaţii despre amplasament. Descriere fizică 11
Teren 11
Constructii – nu sunt 12
2.1 Date privind impozitele şi taxele 13
2.2 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 13
3 Analiza pieţei 13
3.1 Considerente generale 13
3.2 Tipul proprietăţii, identificarea pieţei proprietăţii subiect 14
3.3 Analiza cererii 14
3.4 Analiza ofertei 14
3.5 Echilibrul pieţei 15
3.6 Analiza preturilor 16
4 Cea mai bună utilizare 16
5 Evaluare 17
5.1 Abordarea prin comparaţie – metoda comparaţiei directe 17
Estimarea valorii terenului 17
5.2 Abordarea prin venit – capitalizarea directa 19
5.3 Abordarea prin cost 20
5.4 Grile notariale 20
6 Reconcilierea valorilor obţinute. Declararea valorii 21
7 Anexe 22
7.1 Fotografii ale proprietăţii 22
7.2 Natura si sursa informaţiilor utilizate 23
7.3 Documente ale proprietăţii 27
7.4 Localizare, amplasarea în zonă 39
7.5 Schiţe, planuri ale proprietăţii 40

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referinţă ai evaluării

1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

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

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

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

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

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

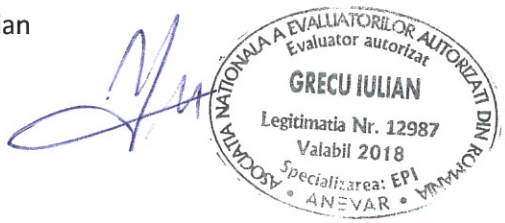
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar şi nu este influenţată de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

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

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

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

Grecu Iulian



CERTIFICARE

1.2 Descrierea raportului

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

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 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, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată Pascani, Str. Stefan cel Mare, Bl. A5, parter, Jud. Iasi.
Pașcani este un municipiu în județul Iași, Moldova, România, format din localitățile componente Blăgești, Boșteni, Gâștești, Lunca, Pașcani (reședința) și Sodomeni. Este al doilea centru urban ca mărime din județ, cu o populație de 33.745 locuitori (2011). Este un important nod de cale ferată. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară.

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

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

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

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

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

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

Accesul în zonă	x	Auto		Naval		Tramvai		Metrou
		Drum „trafic greu"		Centura loc..		Autostrada		Cale ferata

Vârsta construcţiilor în zonă		~10 ani		~ 20 ani	X	>30 ani		
Utilitati edilitare	X	En. Elect.	X	Reţea apă	X	Reţea gaz	X	Reţ.termoficare
	X	Telefonie, cablu, internet		altele				
Locuri de parcare		Mare	X	Mediu		Mic		Inexistent
Nivel de dezvoltare		Total dezvoltat		Rapid	X	Stabilizat		Încet
Economia zonei[1]		scăzută		În regres	X	stagnare		În dezvoltare
Somaj		În creştere	X	Stagnare		În scădere		
Val. de piaţă a propriet. similare în zonă		In crestere	X	Echilibru relativ		In scadere		

[1] *Economia localitatii*

Perioada de marketabilitate	☐	< 6 luni	☒	6 -12 luni	☐	>12 luni
Lichiditate	☐	Mare	☒	Medie	☐	Mică
Interes la cumpărare	☐	Mare	☒	Mediu	☐	Mic
Interes la închiriere	☐	Mare	☒	Mediu	☐	Mic

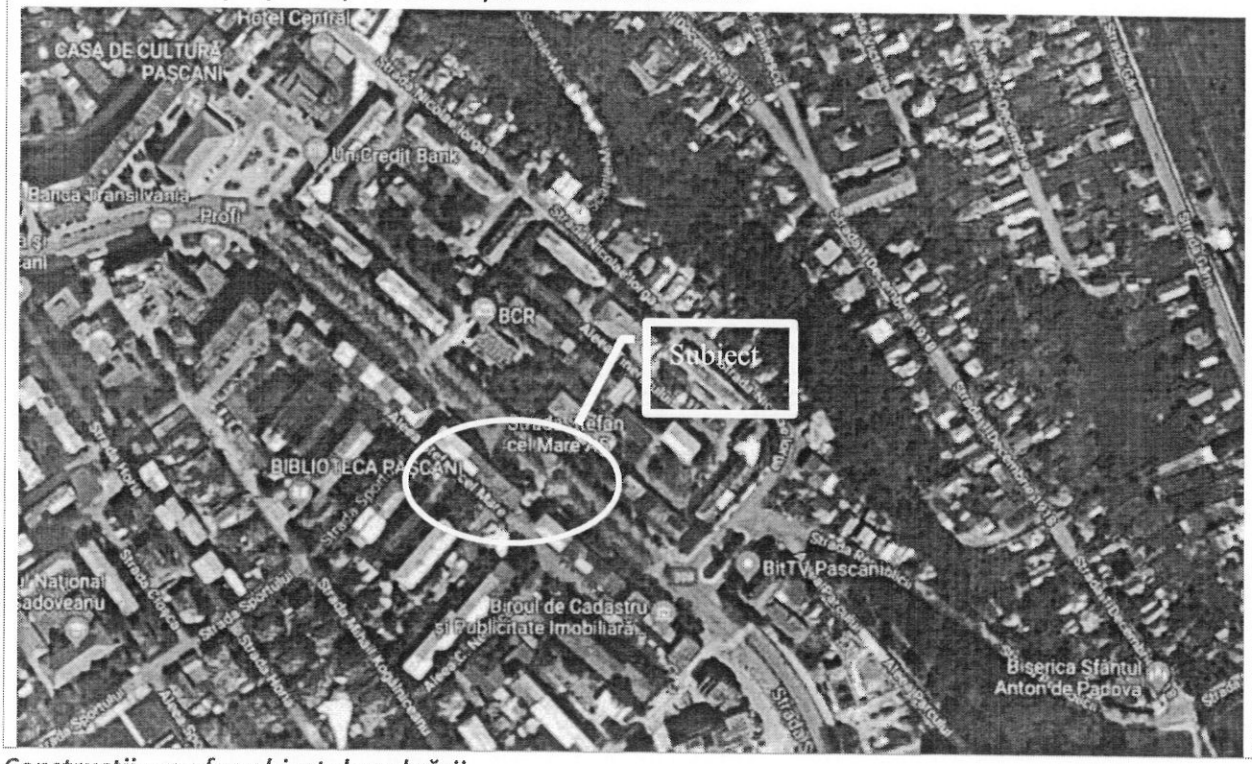
Concluzii generale privind zona de amplasare	▪ În zonă sunt construite spatii rezidențiale și industriale-comerciale vechi; ▪ Dotări şi rețele edilitare suficiente; ▪ Ambient civilizat. liniştit, fără poluare cu noxe auto semnificative; ▪ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenţi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

2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren

Identificare	▪ Parcela de teren inscrisa in CF 4566 Pascani, jud. Iași			
Tipul	▪ Intravilan, categoria de folosinta			
Utilitati:	▪ La limită			
Suprafata				
Conform extras CF 4566 Pascani, jud. Iași	Suprafata totala este de 51,96 mp din care suprafața în cotă indiviză ce revine spatiului comercial este de 12,36 mp			
Cota	☒ Indiviză	☐ Exclusivă teren		
Proprietate		☒ De stat	☐ Personală	
Forma		☐ neregulată	☒ regulată	
Planeitate		☐ inclinat	☒ plan	
Amenajări	▪ *Ziduri de sprijin*	☐ da	☒ nu	
	▪ *Canale de desecare*	☐ da	☒ nu	
	▪ *Terasare pe porţiuni*	☐ da	☒ nu	
	▪ *Alte instalaţii*	☐ da	☒ nu	

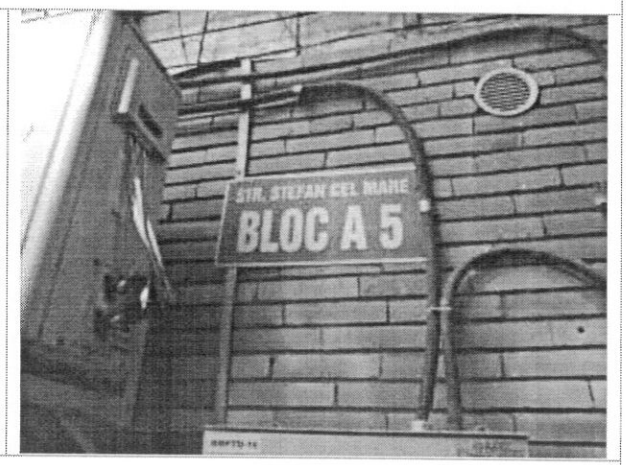
Terenul aferent proprietății este schițat în localitate astfel:



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, utilităţi suficiente; ▪ Deprecieri identificate: conform cu vârsta; ▪ Necesar de lucrari pentru aducerea in stare de functiune: NU

2.1 Date privind impozitele şi taxele

În conformitate cu prevederile CODULUI FISCAL CU NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE
Calculul impozitului datorat datorită 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 oraș, care asigură cea mai mare parte a mărfurilor alimentare și nealimentare necesare consumului populației

Nu au fost disponibile informații privitoare la tranzactii anterioare cu proprietatea imobiliara evaluata (aceasta nu a mai fost tranzactionata) si nici documente din care sa rezulte valoarea de impozitare.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: Pascani, Str. Stefan cel Mare, Bl. A5, parter, Jud. Iasi;
Tip proprietate: Teren intravilan in suprafață de 12,36 m2 ocupat de construcții;
Terenul aferent proprietăţii are o suprafaţă totală de 51,96 mp şi are următoarele vecinătăţi:
-Biblioteca Pascani, Penny, Biroul de Cadastru și 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 "* curți construcții
Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală;
Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre, zona mediană a localității, precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localități asemănătoare.

3.3 Analiza cererii

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

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

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

3.4 Analiza ofertei

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

[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 piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

DA	*Piața activă:* *Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor*
NU	*Piață în declin:* *Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor*
NU	**Piață a cumpărătorului** *O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)*
DA	**Piață a vânzătorului** *O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.*

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii		Scăzut	X	"Echilibru relativ"		Peste ofertă	
Nivelul ofertei		Scăzut	X	„Echilibru relativ"		Peste cerere	
Val. de piață a prop. similare în zonă		În creștere	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 şi reţele edilitare suficiente; ▪ Ambient civilizat. liniştit, fără poluare cu noxe auto semnificative; ▪ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenţi poluanţi în zonă

3.6 Analiza preturilor

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

4 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 construcţii edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul pe care este edificată construcţia este amplasat în zona mediana a localității, , zonă mediu populată, preţurile de tranzacţie/oferte pentru terenuri în zone similare ca dezvoltare din localitate fiind considerate la un nivel *mediu*, intervalul fiind 25 €/mp - 29 €/mp. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes *sub media 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 piaţă se prezintă astfel:

ELEMENT DE COMPARAŢIE	Subiect	PROPRIETĂŢILE COMPARABILE			Explicaţii ajustări
		A	B	C	
Suprafata (mp):	140	935	2.000	1.000	
Pret oferta/vanzare €/mp		29	25	25	
Sursa informatiei		oferta	oferta	oferta	
Ajustari %		-10%	-10%	-10%	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate
Ajustari Abs		-3	-3	-3	
Pret ajustat €		26	23	23	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece dreptunle transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Condiţii de finanţare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Ajustari specifice proprietatii					
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%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la strada asfaltata, similar drumului de acces al proprietatii de evaluat
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Destinatie/Utilizare:	Intravilan comercial/ rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare similara - intravilan rezidentiala
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Utilitati:	toate	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au utilitati
Ajustari %		0,00	0%	0%	
Ajustari Abs		0,00	0,00	0	
Pret ajustat €		26	23	23	
Suprafata (mp):	140	935	2.000	1.000	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.
Ajustari %		5%	15%	5%	
Ajustari Abs		1	3	1	
Pret ajustat €		27	26	24	
Front stradal:	12 ml	20	20	20	Comparabilele A,B si C au fost ajustate negativ cu 3% pentru un front stradal mai mare decat al proprietatii subiect.
Ajustari %		-3%	-3%	-3%	
Ajustari Abs		-0,78	-0,68	-0,68	
Pret ajustat €		27	25	23	
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari intrucat coparabilele au acelasi topografie ca subiectul
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat €		27	25	23	
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	Nu	Da	Da	Da	Nu au fost necesare ajustari intrucat nici o comparabila nu are elemente care sa influenteze valoarea +/-
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		27	25	23	
Ajustare totală netă €		-2	0	-2	
Ajustare totală netă (%)		0%	0%	0%	
Ajustare totală brută €		2	4	2	
Ajustare totală brută (%)		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 bruta s-a efectuat 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			

Page 1

Explicare corectii

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Explicatii ajustari
Sursa informatiei	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 10%, acesta 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
Condiţii de finanţare	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 şi 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 coparabilele 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 +/-

Page 1

$V_{piaţă}$ = 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 proprietății și lipsei informațiilor relevante

5.4 Grile notariale Nu determina valoarea de piata

6 Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii

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

	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Rezultate obținute: *echivalent a (rotunjit) :*	**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 obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanţa şi precizia acestora, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum şi scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este:

Valoarea de piaţă recomandată

334 € echivalent 1.549 lei

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piaţă metoda comparaţiei directe pentru teren

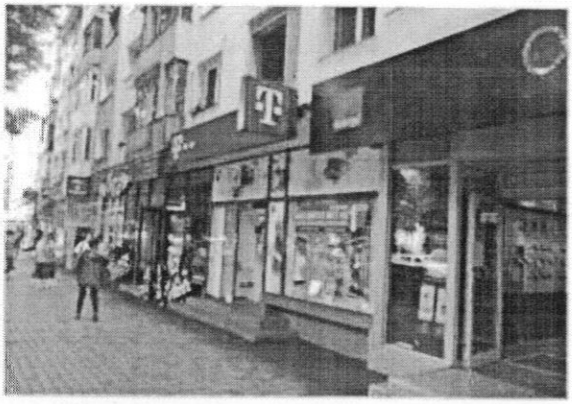
Evaluator
Grecu Iulian

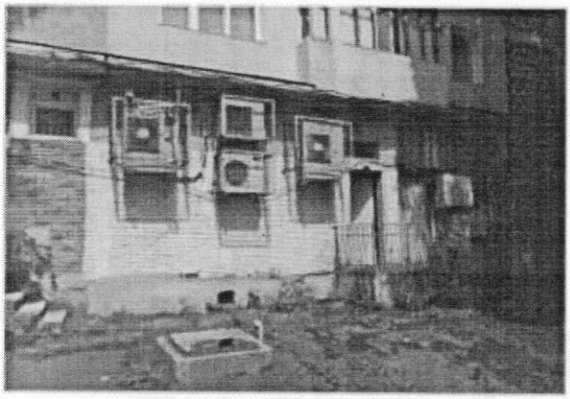
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRECU IULIAN
Legitimatia Nr. 12987
Valabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR

7 Anexe

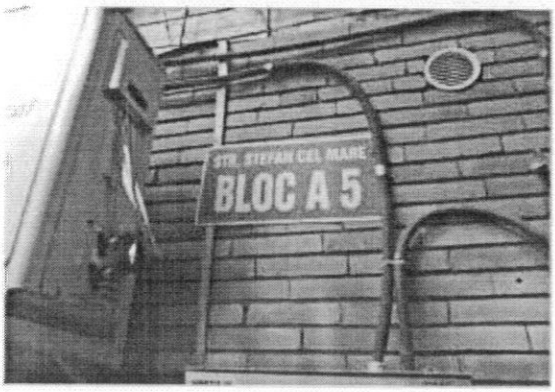
7.1 Fotografii ale proprietăţii













7.2 Natura si sursa informaţiilor utilizate

Informatii privite de la client

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

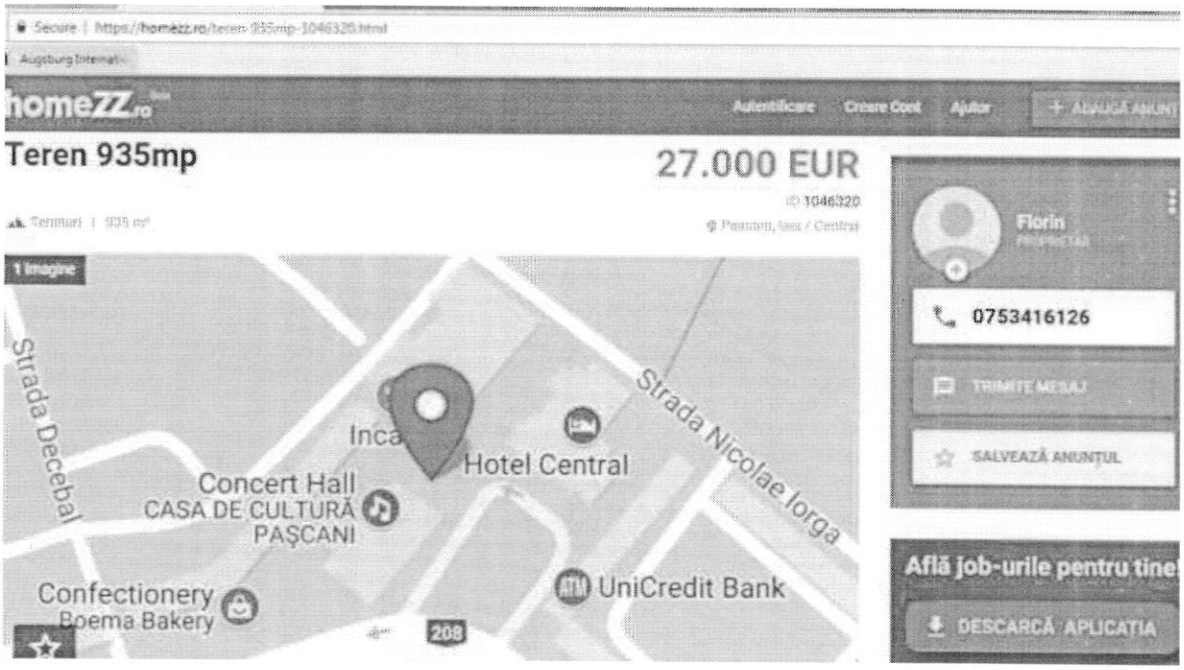
Informatii colectate de evaluator

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

Comparabile folosite

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Sursa informatiei		oferta www.homezz.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro
Preţ de oferta/vanzare €		27.000	50.000	25.000
Preţ de oferta/vanzare €/mp		29	25	25
Suprafata teren mp		935	2.000	1.000
Localizare (Cartier/Zona):	**Zona Garii**	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala
Acces:	**strada asfaltata**	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	**Intravilan comercial/ rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
Utilitati:	**toate**	toate	toate	toate
Suprafata (mp):	**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%



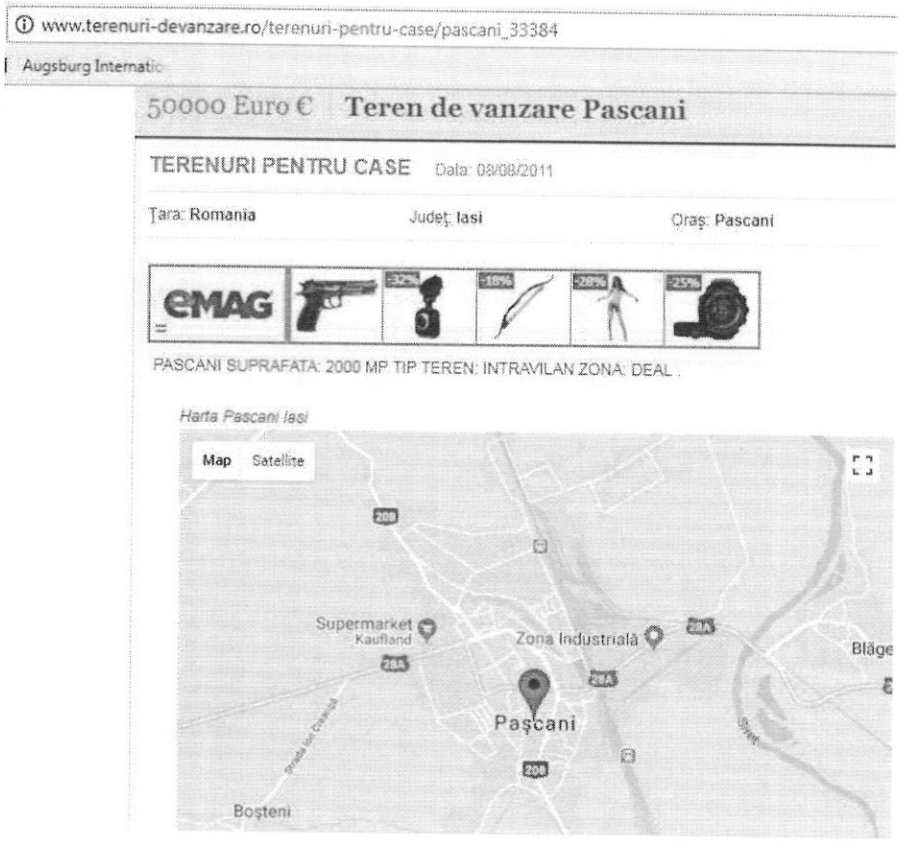
Zona	**Central**	Suprafață teren	**935 m²**	Tip teren	**Construibil**
Clasificare teren	**Intravilan**				

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!

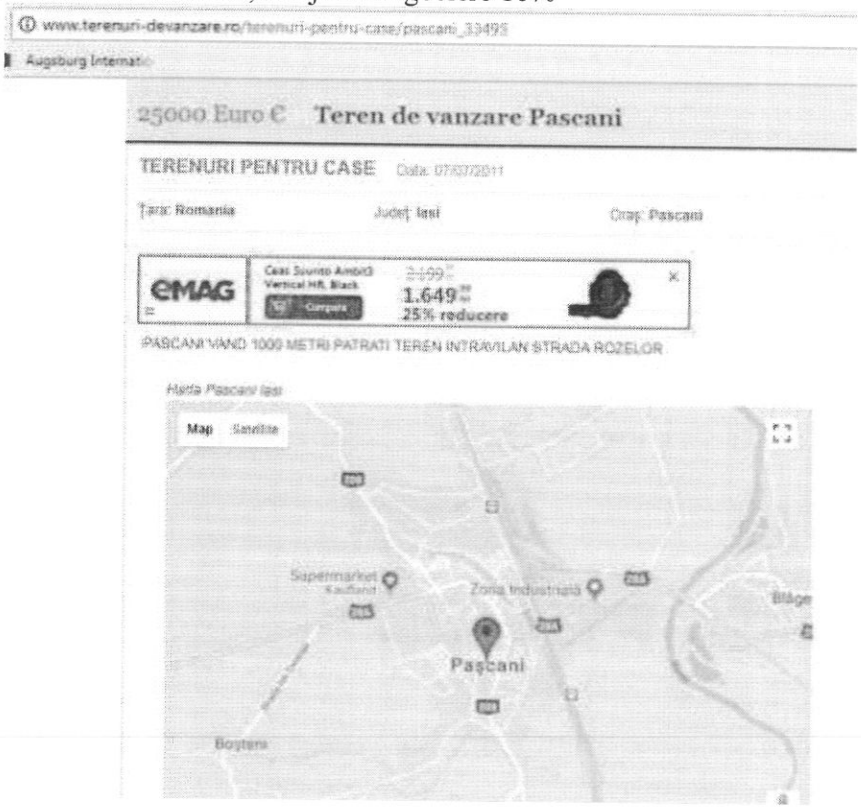
Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

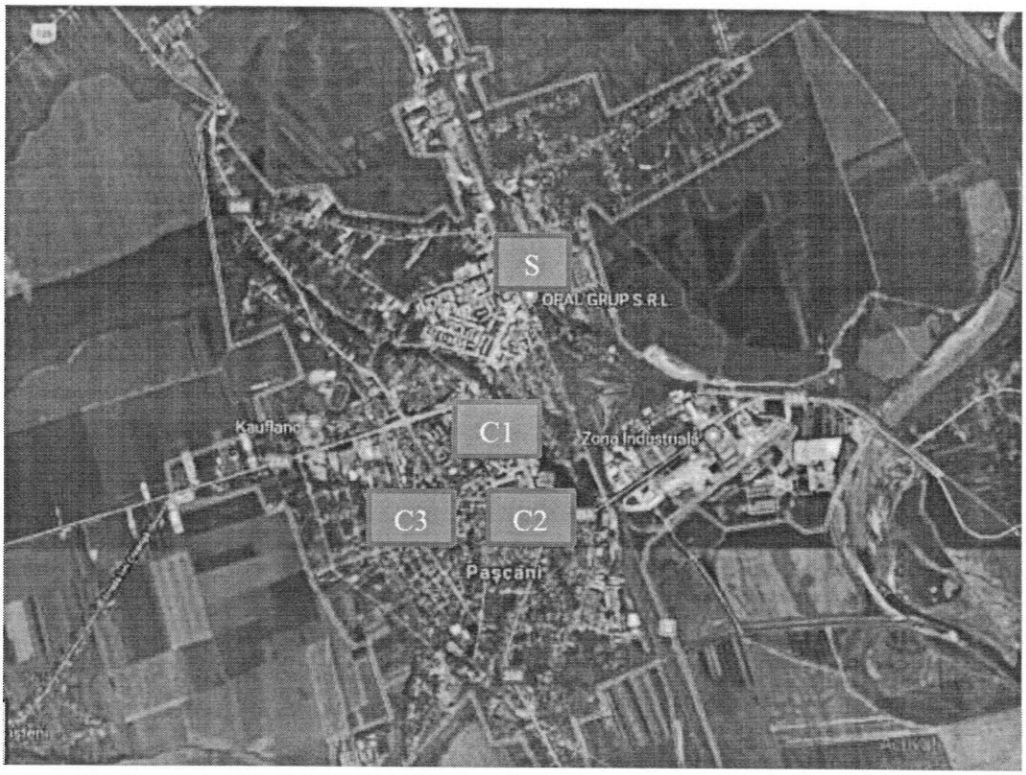


Comparabila 2- verificată telefonic, marja de negociere 10%



Comparabila 3- verificată telefonic, marja de negociere 10%




S
OPAL GRUP S.R.L.
Kaufland
C1
Zona Industrială
C3
C2
Pașcani

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 numitei **CINCĂ DANIELA** ca bun comun cu soţul acesteia **CINCĂ GABI,** conform art.30 din Codul Familiei, **suprafaţa de 52,23 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 dobândite de societatea vânzătoare prin cumpărare conform contractului de vânzare- cumpărare autentificat sub nr.3190 din 08.07.199 la acest birou notarial şi transcris 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 actelor 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 Pascani judetul Iasi. ----------

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, asa 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, donat sau ipotecat 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 acestea nu constituie obiectul nici unui contract de închiriere în curs de derulare. ----------

Preţul vânzării este de **20.205,99 lei (fără TVA)** şi a fost achitat integral, astăzi data autentificării prezentului contract. Cumpărătoare 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, cu preţul şi în condiţiile arătate, cu care sunt de acord. ----------

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

Taxele şi impozitele către stat până astăzi privesc pe societatea vânzătoare, iar de la această dată privesc pe cumpărătoare, care a suportat şi taxele necesare perfectării prezentului contract. ----------

Nouă, părţilor contractante, ni s-au pus în 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 ne asumăm orice fisc ce decurge din declararea unui preţ ce nu corespunde realităţii. ----------

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 CINCĂ GABI, privind intabularea dreptului de proprietate in cartea funciara in baza contractului de vanzare- cumparare nr. 7168/20.10.2005 la BNP ZAHARIA CAMELIA MANUELA , văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condiţiile prevăzute la art.50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările şi completările ulterioare,tariful achitat in suma de 25 LEI cu chitanta 7511810/2006 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 SUPRAFATA DE 51,96 MP – CU NR. CADASTRAL 52/2/P/SP. COM.

Inscris in cartea funciară nr. 4566 a municipiu/oras/comuna PASCANI, proprietatea lui CINCA DANIELA SI CINCA GABI – BUN COMUN de sub Pl 1 P.II. 1,2, si se inscrie:

DREPTUL DE PROPRIETATE CU TILTU 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,

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 intabularea dreptului de proprietate in cartea funciara in. baza contractului de vanzare- cumparare nr. 7168/20.10.2005 la **BNP ZAHARIA CAMELIA MANUELA** , văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condiţiile prevăzute la art.50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările şi completările ulterioare,tariful achitat în suma de 25 LEI cu chitanta 7511810/2006 pentru serviciul de publicitate imobiliara, cu codul nr. PL 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 SUPRAFATA DE 51,96 MP – CU NR. CADASTRAL 52/2/P/SP.-COM.

înscris în cartea funciară nr. **4566** a municipiu/oras/comuna **PASCANI,** proprietatea lui **CINCA DANIELA SI CINCA GABI – BUN COMUN** de sub Pl 1 P.II. 1,2, să se înscrie:

DREPTUL DE PROPRIETATE CU TILTU 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 oficial 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, **Asistent - registrator,**

MIHAI CRISTINA NICOLETA

Nr. cerere: 1119
Ziua : 18
Luna : 04
Anul : 2006

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară NR.4566 MUNICIPIUL PASCANI

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafaţa în mp.	Observaţii
1	5122/P/SP, COM.	SPATIU COMERCIAL - SITUAT LA PARTER, SC. B, BLOC A5, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 8, MUNICIPIUL PASCANI, JUD. IASI – CU O SUPRAFATA DE 51,96 MP		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observaţii
1 2.	CINCA DANIELA CINCA GABI – BUN COMUN	

C. Partea a III-a

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

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu prevederile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare

şi nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ... lei prin chitanţa nr.2006. ..., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 7102

Asistent - registrator,



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 conturile :

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 inspecteze 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 ,
PRIMAR ,
NECULAI RATOI

SECRETAR ,
MIRCEA ZUZAN

CONCESIONAR ,
CINCA GABI

Judetul IASI
Municipiul PAȘCANI
INTRARE-IESIRE
Nr. 7259
An 2016 Luna 04 ziua 05
Anexe

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata CINCA DANIELA, cu domiciliul in comuna Costesti, oras Targu Frumos, cu respect vin a va ruga 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
TERITORIUL ADMINISTRATIV Mun. Pașcani
COD SIRUTA 9449
Cod intravilan/extravilan (DI)

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

din Sun Pascani
str.Stefan Cel Mare,nr.8
bl.A5,sc.B,Parter Spatiu Comercial

Sectiune plan/incadrare/schita L-35-30-A-d-2-II
Nr. sector cadastral 18
Nr. cadastral al Corpului de Proprietate 52
Str. carte funciara .....

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Schita Corpului de Proprietate

Nr parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprof. din masuratori (mp.)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localit.	MENTIUNI
1	2	3	4	5	6	7
1(472/1-472/2-472/3)	DC	TDI	995.74			BLOC A5
TOTAL			995.74			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladire /construcție	DENUMIRE	Suprafata utila (mp)	Cod grupa destinatie	MENTIUNI
1	2	3	4	5
52(1/2)/Spatiu Comercial	SPATIU COMERCIAL	51.98	CIE	
TOTAL		51.98		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. C.F.	Numele/Denumirea Proprietar	Domiciliul/ Sediu proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUJES	Tipul actului de proprietate nr. si data eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (mp)		Modul de detinere		Mentiuni
						Teren	Construit	TEREN	CONSTRUCTII	
	CINCA DANIELA CINCA GABI	Or.Targu Frumos,sat.Ciohesti jud.Iasi	CNP 2670731226324 CNP 1630101326325	Contr.de vanz.-cump. Nr.719/8/2005 Contr.de constatare de autentificare	PF	12.36 6.65%	52.29	Comunavoit indiviz	DEVALMASE	

INTOCMIT DATA

VERIFICAT

ROMANIA
JUDETUL IASI
MUNICIPIUL PASCANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 130

Din 20.12.2011

Privind insusirea proprietatii private a Municipiului Pascani, judetul Iasi

Consiliul Local al Municipiului Pascani;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOTARASTE:

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

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

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ ,
Consilier, IORDACHIOAIA CRISTINEL

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

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 locuinte)	Str. 22 Decembrie, T66, CC 2877		21.297,00	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. Pietris	T 25, P 1136, S=35.119 mp	2005	374.017,35	Prop privata
75			Teren str. Pietris	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. Stefan cel Mare, nr. 13, S=65,71mp		4.664,75	Prop privata
80			Teren	Str. Dragos Voda, nr. 16, T 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. Cuza Voda, nr. 7, bl. D3, sc. B, parter, S=10 mp		709,90	Prop privata
84			Spatiu comercial	Str. Garii (in 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		4.500,00	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		117.843,40	Prop privata
			Total			4.816.430,93	

14

7.4 Localizare, amplasarea în zonă



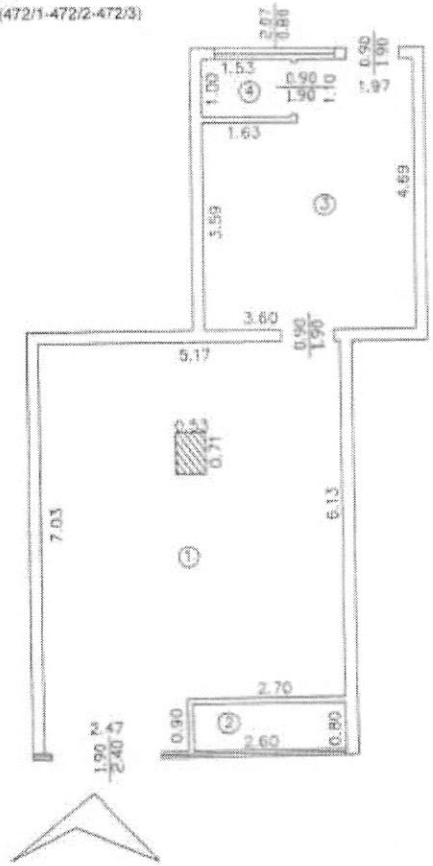
7.5 Schiţe, planuri ale proprietăţii

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.8
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. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Spatiu de desfacere	33.26
2	Vitrina	2.08
3	Magazie	15.09
4	WC	1.53
Total suprafata utila		51.96
5	Balcon	-
Total suprafata		51.96

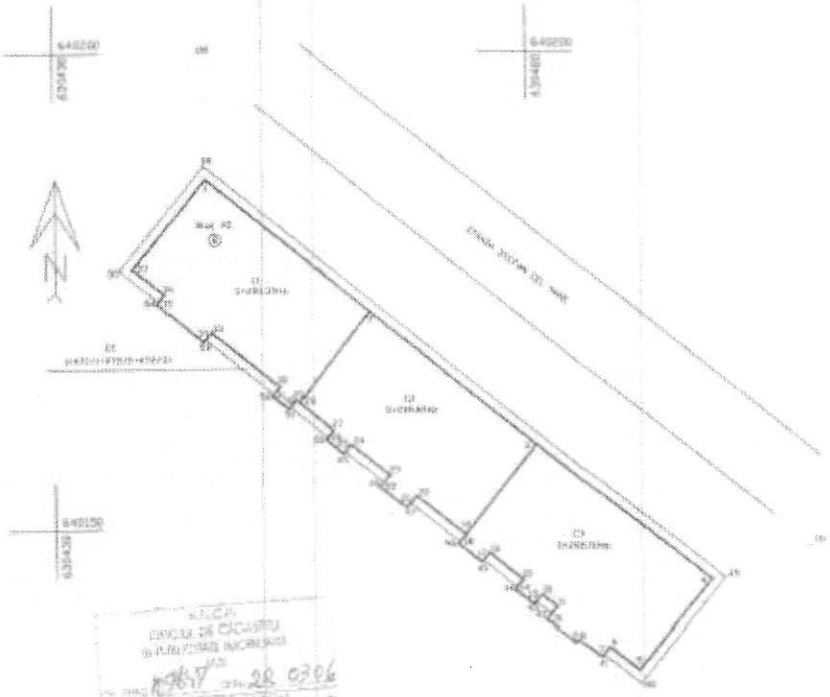
Executant autorizat de O.J.C.G.C. Iasi

Vizat
O.C.P.I. Iasi

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)
Scara 1:500

JUDETUL: IASI
TERITORIUL ADMINISTRATIV Mun. Pascani
COD SIRUTA: 95408
Adresa Corpului de Proprietate:
Mun.Pascani
str.Stefan Cel Mare,nr.8
bl.A5,sc.B,Parter,Spatiu Comercial
jud.Iasi
Nr. cadastral al Corpului de proprietate: 52
Cvartal: 15 Parcela: 1(472/1-472/2-472/3)

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



O.C.P.I. Iasi

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI
NR. 18054 / 24.10. **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. 1119 din data de 29.03.2006;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 1119 din data de 18.04.2006;

Avand in vedere Incheierea nr. 18640 din data de 18.10.2017;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 18640 din data de 18.10.2017;

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



JUDEŢUL IAŞI
PRIMARIA MUNICIPIULUI PAŞCANI
NR. 18055 / 24.10. **2018**

DE ACORD,
PRIMARUL MUNICIPIULUI PASCANI
Ing. DUMITRU PANTAZI

R A P O R T,

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. 18054 /24/10.2018;

In conformitate cu dispozitiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă 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. 1119 din data de 29.03.2006;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 1119 din data de 18.04.2006;

Avand in vedere Incheierea nr. 18640 din data de 18.10.2017;

Avand in vedere extrasul de carte funciară nr. 18640 din data de 18.10.2017;

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

Județul IAȘI
Municipiul PAȘCANI
INTRARE-IEȘIRE
Nr. 4219
An 2016 Luna 04 Zi 05
Anexe

Jlle Secretar.
Jos
2016

prop. primita.

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata CINCA DANIELA, cu domiciliul in comuna Costesti, oras Targu Frumos, cu respect vin a va ruga sa binevoiti a-mi aproba cumpararea cotei indiviz 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.

Compartiment patrimoniu
Verificat situația
răspuns în termen

05.04.2016

Cinca Daniela, 6.04.2016

SP2

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 Comertului 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 conditiuni: ----------

SOCIETATEA COMERCIALĂ "ELECTROTERMOMETRIA" S.R.L. vinde numitei **CINCĂ DANIELA** ca bun comun cu soţul acesteia **CINCĂ GABI,** conform art.30 din Codul Familiei, **suprafaţa de 52,23 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 dobândite de societatea vânzătoare prin cumpărare conform contractului de vânzare- cumpărare autentificat sub nr.3190 din 08.07.199 la acest birou notarial şi transcris 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 actelor menţionate mai sus, precum şi în baza ***certificatului fiscal nr. 12003 din 19.10.2005*** eliberat de Serviciul Finante Publice Locale din cadrul Primăriei municipiului Pascani judetul Iasi. ----------

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, asa cum rezultă din **certificatul de sarcini nr. 2166/1162 din 20.10.2005** eliberat de Biroul de Carte Funciară Paşcani, eu vânzătorul garantând pe cumpărătoare de orice evictiune totală sau partială, 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, donat sau ipotecat 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 acestea nu constituie obiectul nici unui contract de închiriere în curs de derulare.---------- ----------

Pretul vânzării este de **20.205,99 lei (fără TVA)** şi a fost achitat integral, asatăzi data autentificării prezentului contract. Cumpărătoare intră în stăpânirea de drept si 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, cu pretul si în conditiile arătate, cu care sunt de acord. ----------

Cunosc provenienta si situatia juridica 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 garantia pentru evictiune pe care si-a asumat-o .----------

Taxele si impozitele catre stat până astazi privesc pe societatea vânzătoare, iar de la aceasta data privesc pe cumpărătoare, care a suportat si taxele necesare perfectării prezentului contract.----------

Nouă, părtilor contractante, ni s-au pus în vedere de către notarul public, prev. art. 6 din Ordonanta Guvernului nr. 127/1998 si ale Legii nr. 87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale si ne asumăm orice risc ce decurge din declararea unui pret ce nu corespunde realităţii. ----------

Eu, cumpărătoarea, îmi asum responsabilitatea, ca după perfectarea documentației cadastrale cu viza O.C.P.I. Iași să solicit personal Biroului de Carte Funciară Pașcani înscrierea în Cartea Funciară a localității, a dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat pe numele meu **CINCĂ DANIELA** și al soțului meu **CINCĂ GABI.** ----------

Noi, părțile contractante garantăm sub sancțiunea legii penale că situația de fapt și de drept pe care se întemeiază prezentul contract este cea rezultată din actele pe care le-am prezentat notarului public, noi fiind singurii responsabili de eventualele neconcordanțe între acestea și realitate.---------- -

În caz de litigii sau orice alte neînțelegeri ce decurg din reaua credință a părților sau din declarațiile false ale acestora, noi, părțile contractante, înțelegem să renunțăm la orice cale de atac asupra notarului public ce a autentificat prezentul contract. ----------

Tehnoredactat si autentificat la Biroul Notarilor Publici Asociați Zaharia Camelia Manuela și Zaharia Eugen, cu sediul în Pașcani, str. Grădiniței bl. G1.B, jud. Iași, în patru exemplare, din care unul s-a oprit la arhiva biroului notarial, iar trei s-au eliberat părților. ----------

VÂNZĂTOARE,
S. C. "ELECTROTERMOMETRIA" S.R.L.
reprezentată de/
DABÎCA VIANOR

CUMPĂRĂTOARE,
CINCĂ DANIELA

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
ZAHARIA CAMELIA-MANUELA
ZAHARIA EUGEN
Pașcani str. Grădiniței bl. G.1.B județul Iași
Tel. - 0232/717888 Tel/Fax - 0232/766306

Nr.14796/2005

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.- 7168
Anul 2005 luna octombrie ziua 20

În fața mea, **ZAHARIA CAMELIA MANUELA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat personal: **1. DABÎCA VIANOR,** domiciliat în municipiul Pașcani, str. Nicolae Iorga nr.9, bl. „Magazin", Sc.A, ap.4, jud. Iași, identificat cu carte de identitate seria MX nr. 450623/2004 eliberată de Poliția Pașcani; **2. CINCĂ DANIELA** domiciliată în comuna Tg. Frumos, sat Costești, jud. Iași, identificată cu buletin de identitate seria DG nr. 241769/1988 eliberat de Poliția Tg. Frumos, a cărui valabilitate a fost prelungită la data de 23.10.1998 de aceiași poliție, care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris, semnând toate exemplarele și anexele acestuia;----------

În temeiul art. 8 lit.b din Legea nr. 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 379,40 lei în contul Primăriei Pașcani cu bon fiscal nr. 3936/2005. S-a încasat onorariul de 1190 lei (include TVA) cu bon fiscal nr. 3936/2005. S-a aplicat timbru judiciar de 5 lei.

NOTAR PUBLIC,

ZAHARIA CAMELIA MANUELA

ROMANIA Zaharia Camelia - Notar Public PAȘCANI



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 conturile :

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 inspecteze 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 ,
PRIMAR,
NECULAI RATOI

SECRETAR ,
MIRCEA ZUZAN

CONCESIONAR ,
CINCA GABI

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 intabularea dreptului de proprietate in cartea funciara in baza contractului de vanzare- cumparare nr. 7168/20.10.2005 la **BNP ZAHARIA CAMELIA MANUELA** , văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condiţiile prevăzute la art.50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările şi completările ulterioare,tariful achitat in suma de 25 LEI cu chitanta 7511810/2006 pentru serviciul de publicitate imobilira, 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 SUPRAFATA DE 51,96 MP – CU NR. CADASTRAL 52/2/P/SP. COM.

Inscris in cartea funciară nr. **4566** a municipiu/oras/comuna **PASCANI,** proprietatea lui **CINCA DANIELA SI CINCA GABI – BUN COMUN** de sub PI 1 P.II. 1-2, si sa se inscrie:

DREPTUL DE PROPRIETATE CU TILTU 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 REGISTRATOR

Asistent - registrator, APOSTOL ADRIAN ASISTENT REGISTRATOR

ANCPI

Nr. cerere: 1119
Ziua 18
Luna : 04
Anul : 2006

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară NR.4566 MUNICIPIUL PASCANI

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafaţa în mp.	Observaţii
1	52/2/P/SP. COM.	SPATIU COMERCIAL – SITUAT LA PARTER, SC. B, BLOC A5, STR. STEFAN CEL MARE, NR. 8, MUNICIPIUL PASCANI, JUD. IASI – CU O SUPRAFATA DE 51,96 MP		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observaţii
1 2	**CINCA DANIELA** **CINCA GABI – BUN COMUN**	

C. Partea a III-a

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

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare

.....

şi nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de …lei prin chitanţa nr. /2006….., pentru serviciul dee publicitate imobiliară cu codul nr. PI02

Asistent - registrator,

APOSTOL ADRIAN
ASISTENT REGISTRATOR

ANCPI

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

Dosarul nr. 18640 / 18-10-2017

INCHEIERE Nr. 18640

Registrator: Cristina Nicoleta BOLOHAN **Asistent:** IOANA RODICA IORDACHE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PASCANI domiciliat in Loc. Pascani, Str Stefan Cel Mare , Nr. 16, Jud. Iasi privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.530585/20-01-2016 emis de MFP;
-Act Administrativ nr.130/20-12-2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PASCANI;
-Act Administrativ nr.16118/20-10-2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI;
-Act Administrativ nr.22749/07-12-2016 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PASCANI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.3950/20-09-2017 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 52, inscris in cartea funciara 60191 UAT Pascani avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 22963/27300 de sub B.1, STANCIU ELISABETA, STANCIU TOMA in cota de 437/9100 de sub B.2, SC TEXTCOM SA in cota de 3026/27300 de sub B.3, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 22963/27300 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PASCANI, domeniul privat, sub B.7 din cartea funciara 60191 UAT Pascani;

Prezenta se va comunica părţilor:
Bucovanu Ovidiu
Municipiul Pascani

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-10-2017	Cristina Nicoleta BOLOHAN	IOANA RODICA IORDACHE
	(parafa şi semnătura)	*(parafa şi 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.*

ANCPI

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

Dosarul nr. 18640 / 18-10-2017

INCHEIERE Nr. 18640

Registrator: Cristina Nicoleta BOLOHAN **Asistent:** IOANA RODICA IORDACHE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PASCANI domiciliat in Loc. Pascani, Str Stefan Cel Mare , Nr. 16, Jud. Iasi privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.530585/20-01-2016 emis de MFP;
-Act Administrativ nr.130/20-12-2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PASCANI;
-Act Administrativ nr.16118/20-10-2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI;
-Act Administrativ nr.22749/07-12-2016 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PASCANI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.3950/20-09-2017 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 52, inscris in cartea funciara 60191 UAT Pascani avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 22963/27300 de sub B.1, STANCIU ELISABETA, STANCIU TOMA in cota de 437/9100 de sub B.2, SC TEXTCOM SA in cota de 3026/27300 de sub B.3, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 22963/27300 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PASCANI, domeniul privat, sub B.7 din cartea funciara 60191 UAT Pascani;

Prezenta se va comunica părţilor:
Bucovanu Ovidiu
Municipiul Pascani

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-10-2017	Cristina Nicoleta BOLOHAN	IOANA RODICA IORDACHE
	(parafa şi semnătura)	*(parafa şi 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

Nr. cerere	18640
Ziua	18
Luna	10
Anul	2017

Cod verificare
100050090592

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*	
9252 / 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 PRIMARIA 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
9683 / 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 garanție și sarcini		Referințe
C3	situat la bl.A5 , sc. C. et. 1, inscris in CFE 60191-C1-U12,	A1
	1) **FILIPESCU LUCIA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27)	
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,	A1
	1) **FLORESCU DAN MARIAN**, bun propriu	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27)	
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	A1
	1) **PAVEL EUGENIA** 2) **PAVEL JEAN**	
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	A1
	1) **VARLAN IOAN** 2) **VARLAN FLORENTINA**	
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	A1
	1) **IACOB CIPRIAN CATALIN** 2) **IACOB RAMONA NELIA**	
30662 / 30/10/2014		
Act Notarial nr. duplicat -contract de vanzare cumparare -aut.1622, din 22/10/2014 emis de NP CORDONEANU ELENA CRISTINA;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAcota indiviza de 15.2 mp. (5.56%) teren aferent ap. 1 cu nr. cadstral 60191-C1-U17	A1
	1) **PIRNAU MARIA**	
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	A1
	1) **TACU CONSTANTIN SORIN**	
53843 / 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	A1
	1) **AVRAM ZOITA**	
	OBSERVATII: CONVENTIE+SUCCESIUNE	
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	A1
	1) **IUGANU PAULA** 2) **IUGANU SORIN**	
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	A1

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 in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

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 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 60 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.3950/20-09-2017 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
24-10-2017
Data eliberării
27/10/2017

Asistent Registrator,
IOANA RODICA IORDACHE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)