

HOTĂRÂREA NR. 213
din 31.10.2018

privind vânzarea directă a terenului în suprafață de 140 mp situat în Municipiul Pașcani, Aleea Parcului, Nr. 5, jud. Iași, Nr. Cad. 65169, înscris în cartea funciară nr. 65169, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către SC APRODEX SRL

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași:

Având în vedere adresele înregistrate la Primaria Municipiului Pașcani sub nr. 11714/2017 și respectiv sub nr. 331/2018 prin care SC APRODEX SRL reprezentată prin dl. Lupu Neculai având funcția de Director General, în calitate de proprietar al imobilului de birouri situat în Municipiul Pașcani, Aleea Parcului, Nr. 5, județul Iași, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 140 mp situat la aceeași adresă, parte din suprafața totală a imobilului având Nr. Cad. 65169, înscris în cartea funciară nr. 65169, proprietate privată a Municipiului Pașcani;

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Pașcani prin Expunerea de motive nr. 18133/25.10.2018;

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pașcani Pașcani nr. 90/2007 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 140 mp, situat în Aleea Parcului, nr. 5 din Municipiul Pașcani, județul Iași;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 130/2011 privind însușirea proprietății private a Municipiului Pașcani, județul Iași;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 94 din data de 10.09.2007 modificat și completat prin actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 23781 din data de 20.01.2017;

Având în vedere Autorizația de Construire nr. 64/18.06.2008 care autorizează executarea lucrărilor de construire imobil de birouri regim de înălțime demisol + parter +

mezanin + 3 etaje, alimentare, brânșamente și racorduri (electric, gaz metan, apa – canal);

Având în vedere Actul de alipire autentificat sub nr. 603 din data de 20 februarie 2017;

Având în vedere Raportul de evaluare înregistrat la Unitatea Administrativ Teritorială Pașcani sub nr. 17955/22.10.2018, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR;

Având în vedere raportul comun de specialitate întocmit de către Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, înregistrat sub nr. 18134/25.10.2018;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale:

- Comisiei de prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe, înregistrat sub nr. 1441/30.10.2018;

- Comisiei juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr. 1408/29.10.2018;

- Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu, înregistrat sub nr. 1474/30.10.2018;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 140 mp situat în Municipiul Pașcani, Aleea Parcului, Nr. 5, județul Iași, parte din suprafața totală a imobilului având Nr. Cad. 65169, înscris în cartea funciară nr. 65169, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către SC APRODEX SRL.

Art.2 Se însușește raportul de evaluare înregistrat la Unitatea Administrativ Teritorială Pașcani sub nr. 17955/22.10.2018, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Grecu Iulian, pentru terenul în suprafață de 140 mp situat în Municipiul Pașcani, Aleea Parcului, Nr. 5, județul Iași, parte din suprafața totală a imobilului având Nr. Cad. 65169, înscris în cartea funciară nr. 65169, proprietate privată a Municipiului Pașcani, prezentat în Anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă prețul de vânzare al terenului menționat la art.1 în sumă de 3700 Euro, plătitibil în lei la cursul comunicat de BNR în ziua plății, în conformitate cu Raportul de evaluare menționat la articolul 2.

Art.4 Contractul de vânzare – cumpărare se întocmește în formă autentică sub sancțiunea nulității absolute.

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

Art.6 Taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de către SC APRODEX SRL.

Art.7 Se împuternicește Secretarul Municipiului Pașcani, să reprezinte interesele Consiliului Local al Municipiului Pașcani în vederea perfectării contractului de vânzare – cumpărare pentru terenul menționat la articolul 1 și să semneze în numele acestuia autentificarea lui.

Art.8 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Pașcani, Secretarul Municipiului Pașcani, Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios.

Art.9 Serviciul administrație publică va comunica în copie prezenta hotărâre către:

- Instituția Prefectului județul Iași
- Primarul Municipiului Pașcani
- Secretarul Municipiului Pașcani
- Direcția Economică
- Compartimentul Patrimoniu și Contracte
- Compartimentul Juridic și Contencios
- SC APRODEX SRL.

Președinte de ședință
Consilier local
Dondaș Adriana



Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul Municipiului Pașcani,
Consilier juridic Jitaru Irina

ANEXA NR. 1.

19 HCL nr. 213/31.10.2018

Județul IAȘI		
Municipiul PASCANI		
INTRARE - IESIRE		
Nr.	17955	
An	2018	Luna 10 Zi 22
Anexe		

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

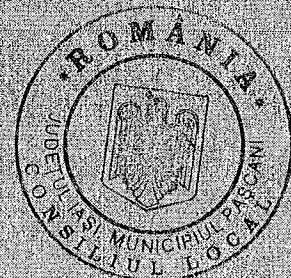
Adresa proprietății: Pascani, Str. Aleea Parcului, nr.5, Jud. Iasi

Proprietar: UAT MUNICIPIUL PASCANI

CLIENT: MUNICIPIUL PASCANI -domeniul privat

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

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL PASCANI



Evaluator: Grecu Iulian
legitimația ANEVAR: 12987 - valabila 2018
Data predării raportului: 18 Iunie 2018
Nr. Identificare raport: P14/ 18 Iunie 2018



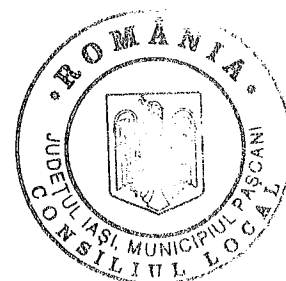
ANEXA 1

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

Evaluator autorizat	
Nume	Greco
Prenume	Iulian
Nr.legitimatie	12987 - valabila 2018
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	CF 65169 Pascani, jud. Iasi
Cadastral / topografic	Cad teren 65088
Adresa (judet , localitate , strada nr., bloc, scara, apartament, etc	Pascani, Str. Aleea Parcului, nr.5, Jud. Iasi
Proprietar conform CF	UAT MUNICIPIUL PASCANI
Valoarea de piata a Proprietatii	3.700 € echivalent 17.300 lei
Client	MUNICIPIUL PASCANI -domeniul privat
Denumire	
Utilizator	UAT MUNICIPIUL PASCANI

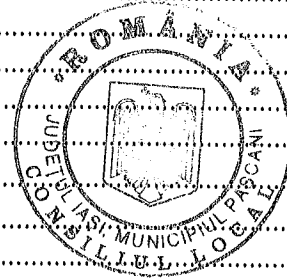


CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptica : conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan in suprafata de 140 m ² ocupat de constructii.,
Identificare factica : conform inspectie	Conform cu identificarea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Integral (deplin)
Amplasare in localitate :	central
Denumire cartier	Zona Centrală
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 constructii –imobil de birouri utilizat de S.C. Aprodex SRL
CMBU : actuala/vitoare	Teren construit
Teren	
Intravilan / extravilan : conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta : conform CF	Teren curti constructii
Suprafata : mp/ha	140 m ²
Utilitati:	Toate
Tipul drumului de acces la terenul evaluat : (asfalt;piatra;pamant)	Asfalt/pavele beton
Calitatea/starea drumului de acces : N;S;B;FB	buna
Front stradal : ml	8 ml conform plan de amplasament
Autorizatie de construire : Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism : Da/Nu	Nu



Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării.....	5
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2	Descrierea raportului.....	6
1.3	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	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 și sursa informațiilor utilizate	7
1.10	Ipoteze – Ipoteze speciale	7
1.11	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative.....	8
1.12	Reglementări / Conformitatea cu SEV.....	9
1.13	Riscul de garanție.....	9
2	Prezentarea datelor	9
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect.....	9
2.2	Descrierea Juridică	9
2.3	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	9
2.4	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	9
2.5	Informații despre amplasament. Descriere fizică.....	11
	Teren	11
	Constructii – nu sunt.....	12
2.1	Date privind impozitele și taxele	12
2.2	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3	Analiza pieței	12
3.1	Considerente generale	12
3.2	Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect.....	13
3.3	Analiza cererii	14
3.4	Analiza ofertei.....	14
3.5	Echilibrul pieței	15
3.6	Analiza preturilor	15
4	Cea mai bună utilizare.....	16
5	Evaluare	17
5.1	Abordarea prin comparație – metoda comparației directe	17
	Estimarea valorii terenului	17
5.2	Abordarea prin venit – capitalizarea directă	20
5.3	Abordarea prin cost	21
5.4	Grile notariale	21
6	Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii	21
7	Anexe.....	22
7.1	Fotografii ale proprietății.....	22
7.2	Natura și sursa informațiilor utilizate	23
7.3	Documente ale proprietății	26
7.4	Localizare, amplasarea în zonă	57
7.5	Schițe, planuri ale proprietății	58



RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și 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 și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

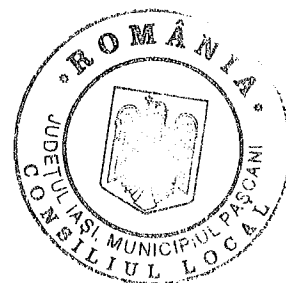
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (**Grecu Iulian** , telefon: **0745 105333**, e-mail: **iuliangrecu@gmail.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 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională;

Grecu Iulian



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. P14//18 iunie 2018 în baza de date a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

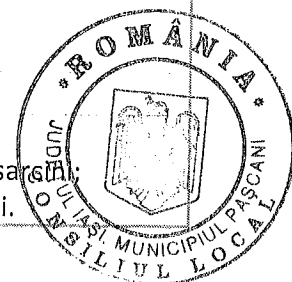
Client	▪ MUNICIPIUL PASCANI -domeniul privat
Adresa clientului	▪ Strada Stefan cel Mare nr 16, Pascani, jud. Iasi
Destinatarul raportului	▪ UAT MUNICIPIUL PASCANI
Utilizatorul raportului	▪ UAT MUNICIPIUL PASCANI

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru vanzare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

▪ Teren intravilan în suprafață de 140 m2 ocupat de construcții , proprietate înscrisă în CF 65169 Pascani, jud. Iași ,cad/top: Cad teren 65088; ▪ Identificare cu ocazia inspecției: Conform cu identificarea din CF	
Adresa proprietății:	▪ Pascani, Str. Aleea Parcului, nr.5, Jud. Iasi
Proprietari:	▪ UAT MUNICIPIUL PASCANI- domeniul privat
Dreptul de proprietate evaluat	
▪ <i>Dreptul deplin</i> de proprietatea asupra proprietății înscrise în în CF 65169 Pascani, jud. Iași ○ Cad teren 65088; ▪ Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale: ○ Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani ○ Act de dezmembrare autentificat prin incheierea nr. 3104 din 14.09.2016 ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: ○ Nu sunt	
Alte mențiuni ale evaluatorului	
▪ Evaluatorul a avut la dispoziție o copie a extrasului de CF 65169 Pascani, jud. Iași ▪ 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 piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și 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 investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

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

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 18 Iunie 2018

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator Grecu Iulian în prezența proprietarului, UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamnel Apetrei Alexandru la data de 18.06.2018 ;

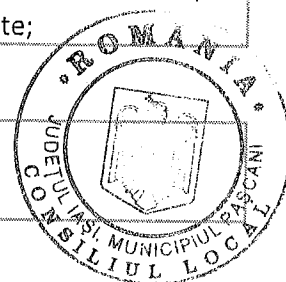
Data de referință a evaluării: 18.06.2018

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: Extras Plan de CF 65169 Pascani, jud. Iași, eliberat conform cererii 59394 din 07.08.2017 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani
 - Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
 - Act de dezmembrare autentificat prin încheierea nr. 3104 din 14.09.2016
 - Documentație topo
 - Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
 - Plan de amplasament în zonă
 - Memoriu tehnic justificativ
 - Extras de Plan de Carte Funciara nr.37313/26.10.2016
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurat de către, UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamnel Apetrei Alexandru și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;

1.9 Natura și sursa informațiilor 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 își asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii;
- Evaluatorul nu a examinat Extrasul CF 65169 Pascani, jud. Iași, însă a examinat schițele construcției, documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului;

- Locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

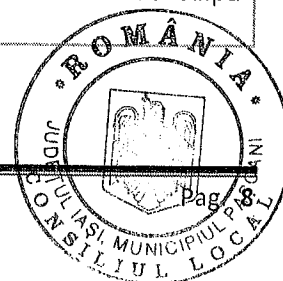
Alte ipoteze:

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

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

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.



1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate;
- GRECU IULIAN, evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

1.13 Riscul de garanție Nu este cazul

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

- Proprietatea evaluată: Teren intravilan în suprafață de 140 m2 ocupat de construcții, situată în Pascani, Str. Alea Parcului, nr.5, Jud. Iasi.
- Identificarea faptică (cu ocazia inspecției): Conform cu identificarea din CF.

2.2 Descrierea Juridică

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan în suprafață de 140 m2 ocupat de construcții nr. cadastral/nr. topografic: Cad teren 65088, cuprins în CF 65169 Pascani, jud. Iași.
- Conform extrasului de CF menționat anterior, dreptul de proprietate aparține UAT MUNICIPIUL PASCANI, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini.

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

2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componenta nonimobiliară.

2.4 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată Pascani, Str. Alea Parcului, nr.5, 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 și 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 locației	☒ Urban	☐ Suburban	☐ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei	☒ Mixt	☐ Rezidențial	☐ Comercial
Infrastructură	☒ Bună	☐ Medie	☐ Curs realizare
Tipul drumului de acces la proprietate: buna, Asfalt/pavele beton			
Accesul în zonă	☒ Auto	☐ Naval	☐ Tramvai
	☐ Drum „trafic greu”	☐ Centura loc..	☐ Autostrada
	☐ Metrou	☐ Cale ferată	
Vârsta construcțiilor în zonă	☐ ~10 ani	☐ ~ 20 ani	☒ >30 ani
Utilități edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă	☒ Rețea gaz
	☒ Telefonie, cablu, internet	☐ altele	
Locuri de parcare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
	☐ Inexistent		
Nivel de dezvoltare	☐ Total dezvoltat	☐ Rapid	☒ Stabilizat
	☐ Încet		
Economia zonei ¹	☐ scăzută	☐ În regres	☒ stagnare
	☐ În dezvoltare		
Somaj	☐ În creștere	☒ Stagnare	☐ În scădere
Val. de piață a propriet. similare în zonă	☐ În creștere	☒ Echilibru relativ	☐ În scădere
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 spații rezidențiale și industriale comerciale vechi; ■ Dotări și rețele edilitare suficiente; ■ Ambient civilizat. liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative;		

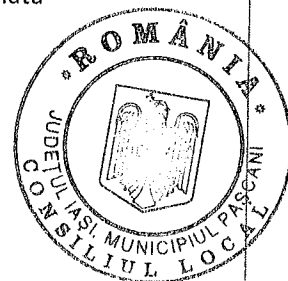
¹ Economia localității

- Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă
- Imobilul evaluat nu se află în zonă inundabilă.

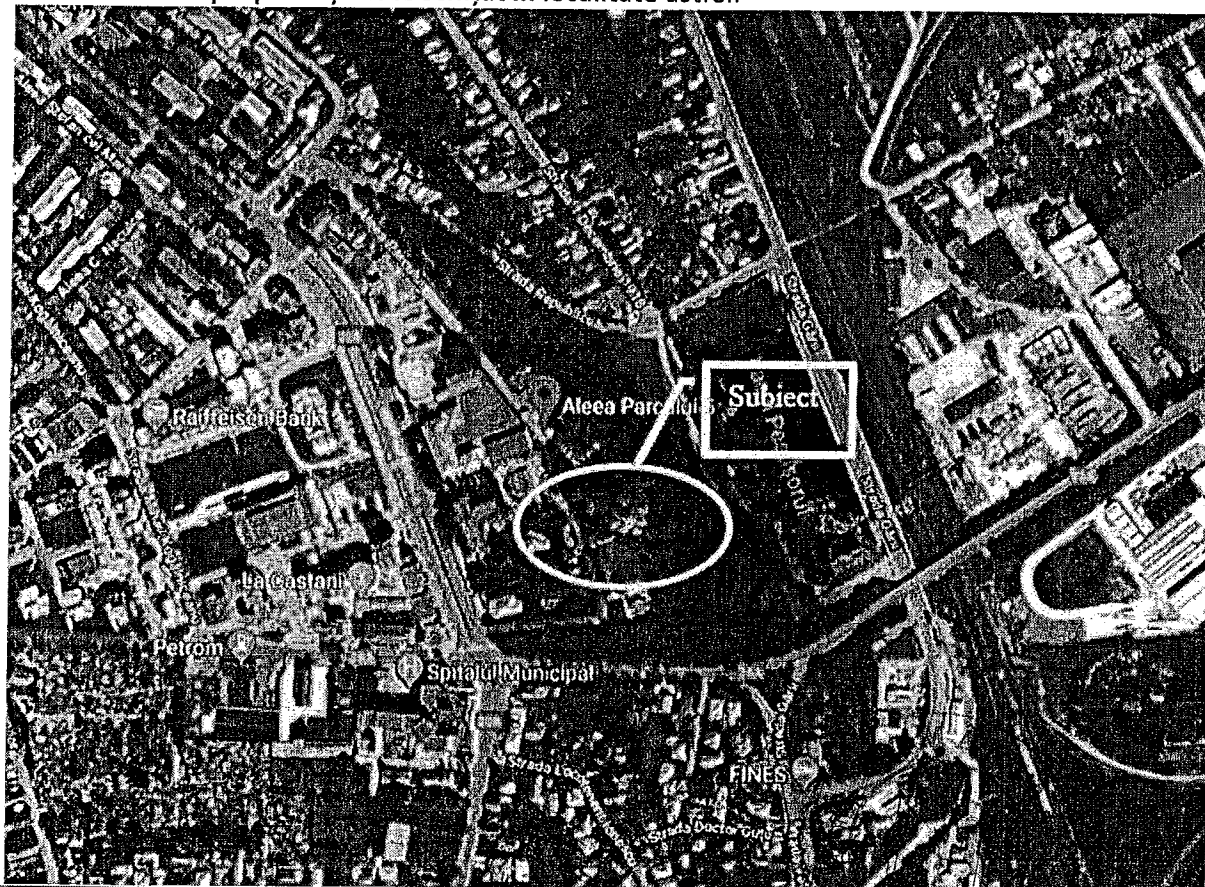
2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren

Identificare	▪ Parcela de teren înscrisă în CF 65169 Pascani, jud. Iași	
Tipul	▪ Intravilan, categoria de folosință	
Utilități:	▪ La limită	
Suprafața		
Conform extras CF 65169 Pascani, jud. Iași Suprafața totală este de 140 mp		
Cota	☐ Indiviză	☒ Exclusivă teren
Proprietate	☒ De stat	☐ Personală
Forma	☐ neregulată	☒ regulată
Planeitate	☐ inclinat	☒ plan
	☐ da	☒ nu
Amenajări	☐ da	☒ nu
	☐ da	☒ nu
	☐ da	☒ nu



Terenul aferent proprietății este schițat în localitate astfel:



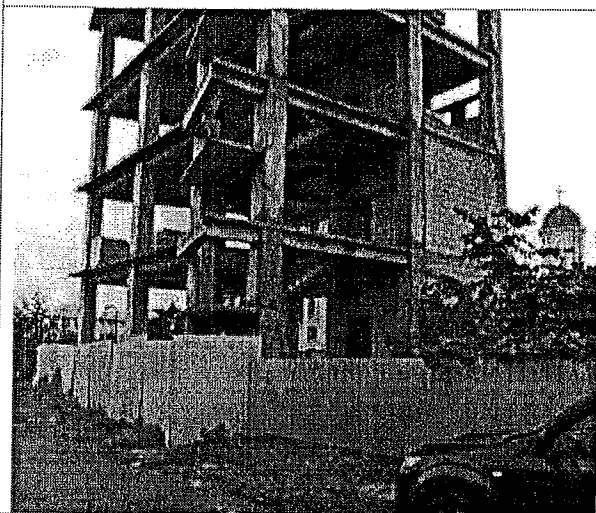
Construcții – nu fac obiectul evaluării

Identificare ■ In CF 65169 Pascani, jud. Iași

Utilizare prezentă ■ Cladire în curs de construcție

Proprietate pe lista monumentelor istorice ☒ Nu ☐ Da

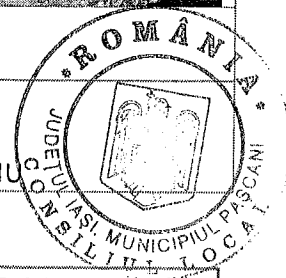
Proprietate pe lista clădirilor cu risc seismic ridicat ☒ Nu ☐ Da



Alte fotografii sunt prezentate în anexă

**Concluzii
generale**

- Stare fizică generală bună, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: conform cu vârsta;
- Necesare lucrări pentru aducerea în stare de funcțiune: NU



2.1 Date privind impozitele și taxele

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

2.2 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

3 Analiza pieței

3.1 Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.



Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și 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 Coțnari (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 tranzacții anterioare cu proprietatea imobiliară evaluată (aceasta nu a mai fost tranzacționată) și nici documente din care să rezulte valoarea de impozitare.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: Pașcani, Str. Aleea Parcului, nr.5, Jud. Iași;

Tip proprietate: Teren intravilan în suprafață de 140 m² ocupat de construcții;

Terenul aferent proprietății are o suprafață totală de 140 mp și are următoarele vecinătăți:

- Stația de Ambulanță Pașcani, Parchetul

Conform actelor de proprietate, terenul este intravilan, cu destinație curți-construcții.

Forma terenului - teren plat, amenajat, cu formă regulată.

La limita teren se identifică rețelele publice de alimentare cu apă, energie electrică, salubritate, gaze, telefonie.

Caracteristicile și elementele proprietății evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății 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 reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din aria com.	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ²	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vanzarilor ³	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☒ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj
Creșterea econ. a zonei	☒ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☐ 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 competitivă se referă la producția și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Quantitatea prop. competitive	☐ mare	☒ medie	☐ mica
Calitate prop. competitive	☐ Noi	☒ Vechi	
Disponibilitatea terenului liber	☒ Mare	☐ Medie	☐ Mica
Tendința prețului terenului	☐ scădere	☐ stagnare	☒ creștere
Costuri de construire	☐ scădere	☐ stagnare	☒ creștere
Nr. proprietăți similare existente	☒ mic	☐ mediu	☐ mare
Grad de ocupare al proprietăților similare	☐ mic	☒ mediu	☐ mare
Conversia spre utilizări alternative	☒ Putin probabilă	☐ Destul de probabilă	☐ Nu
Condiții și circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluenabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluenabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econ.generale	☐ favorabile	☒ neinfluenabile	☐ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☐ neinfluenabile	☒ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementări locale	☒ Favorabil	☐ nefavorabil	
Disponibilitatea de finanțare / creditare	☐ mica	☒ medie	☐ mare

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vanzarilor din aria comercială

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: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
NU	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
NU	Piață a cumpărătorului <i>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)</i>
DA	Piață a vânzătorului <i>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 prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☐ Scăzut	☒ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☐ Scăzut	☒ „Echilibru relativ”	☐ Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	☐ În creștere	☒ „Echilibru relativ”	☐ În scădere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 -12 luni	☐ >12 luni
Lichiditate	☐ Mică	☒ Medie	☐ Mare
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Concluzii generale	▪ În zonă sunt amplasate construcții comerciale – industriale și rezidențiale vechi; ▪ Dotări și rețele edilitare suficiente; ▪ Ambient civilizat. liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative; ▪ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă		

3.6 Analiza prețurilor

Prețul terenurilor comparabile	▪ Min: 25 € / m² ▪ Max: 29 € / m²
Rata medie de neocupare	▪ 10% - 15%
Rata de capitalizare⁴	▪ 10% - 12%
Concluzii generale privind analiza prețurilor	▪ Piață a vânzătorului, din anul 2014 până în prezent; ▪ Trend ascendent al valorii pe piața specifică cu o ușoară accelerare la sfârșitul anului 2016. În prezent se manifestă o ușoară tendință de creștere a prețului în piață; ▪ Număr mediu de tranzacții.

⁴ Revista VALOAREA ORIUNDE ESTE EA

4 Cea mai bună utilizare

Utilizare prezentă

☐ Rezidențial

☒ 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 situații:

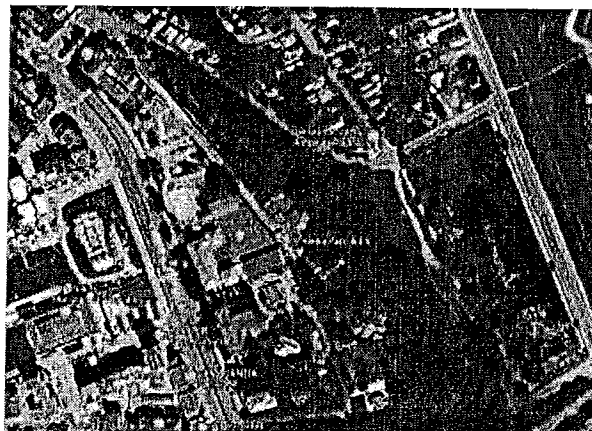
- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

- spațiu de depozitare
- rezidențial

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 valorii de piață a terenului)

Estimarea valorii terenului

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

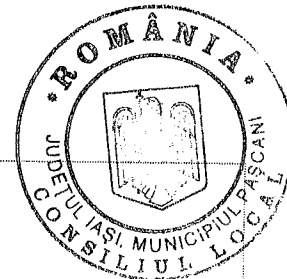
Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

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

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

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

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
		oferta	oferta	oferta
Sursa informației		www.homezz.ro	www.terenuri-devanzare.ro	www.terenuri-devanzare.ro
Preț de oferta/vanzare €		27.000	50.000	25.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		29	25	25
Suprafata teren mp		935	2.000	1.000
Localizare (Cartier/Zona):	Zona Centrală	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinație/Utilizare:	Intravilan comercial/ rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Utilitati:	toate	toate	toate	toate
Suprafata (mp):	140	935	2.000	1.000
Front stradal:	12 ml	20	20	20
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente (Imprejmuire amenajari)	Nu	Da	Da	Da



Grila de piață se prezintă astfel:

ELEMENTE DE COMPARATIE		PROPRIETATE COMPARABILE			
		A	B	C	
Suprafata (mp):	140	935	2.000	1.000	
Pret oferta/vanzare €/mp		29	25	25	
Sursa informatiilor		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.
Pret ajustat €	Abs	-3	-3	-3	
		26	23	23	
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		26	23	23	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferiute pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		26	23	23	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferiute independent de vreo constrangere
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		26	23	23	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferiute fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		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%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		26	23	23	
Localizare (Cartier/Zona):	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala	Zona Centrala	Nu au fost aplicate corectii deoarece sunt amplasate in locuri similare proprietati de evaluat
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		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%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		26	23	23	
Destinatie/Utilizare:	Intravilan comercial/ rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/uzare similara intravilan rezidentiala
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		26	23	23	
Utilitati:	toate	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au utilitati
Ajustari	%	0,00	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0,00	0,00	0	
		26	23	23	
Suprafata (mp):	140	935	2.000	1.000	Au fost aplicate ajustari pozitive de 5% pentru comparabilele A si C, 15% pentru comparabila B pentru ca au suprafata mai mare recunoscuta de piata ca fiind oferiata la preturi de euro/mp mai mici decat loturile cu suprafata similara cu cea a proprietatii de evaluat
Ajustari	%	5%	15%	5%	
Pret ajustat €	Abs	1	3	1	
		27	26	24	
Front strada:	12 m	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%	
Pret ajustat €	Abs	-0,78	-0,68	-0,68	
		27	25	23	
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au aceiasi topografie ca subiectul
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0,00	0,00	0,00	
		27	25	23	
Alte elemente (imprejurare amenajari)	Nu	Da	Da	Da	Nu au fost necesare ajustari intrucat nici o comparabila nu are elemente care sa influenteze valoarea ei
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		27	25	23	
Ajustare totala netă €		-2	0	-2	
Ajustare totala netă (%)		0%	0%	0%	
Ajustare totala brută €		2	4	2	
Ajustare totala brută (%)		7,20%	16,20%	7,20%	
Numar ajustari		2	2	2	
Valoare estimata (€)	3.700 €				
Valoare estimata (€/mp)	27 €/mp				
Valoare estimata (lei)	17.300 lei				
cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila		A			

Explicare corectii

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

V_{piata} = 3.700 € echivalent 17.300 lei

5.2 Abordarea prin venit – Tehnica parcelării și 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 și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

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

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

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

Venitul brut potențial (reproductibil) (VBP) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor activului evaluat, fie identificându-l cu așa numită capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera activul (proprietatea imobiliară: teren + construcții) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

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

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

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității ($\text{profit} / \text{capital investit} \times 100$) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.



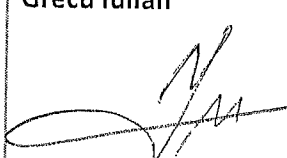
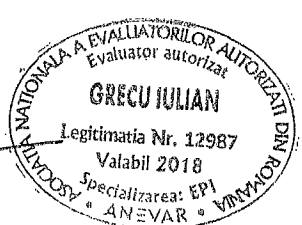
Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața specifică privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, această metodă nu este rezonabilă a fi aplicată

5.3 Abordarea prin cost

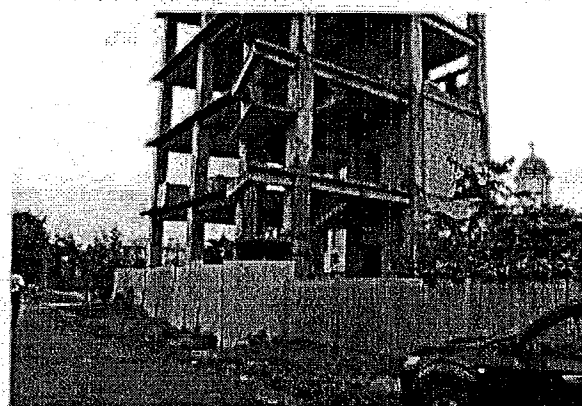
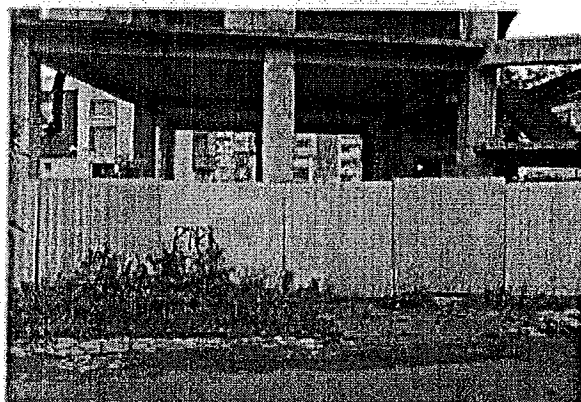
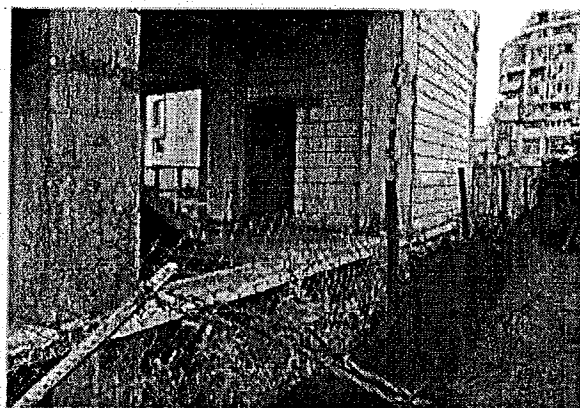
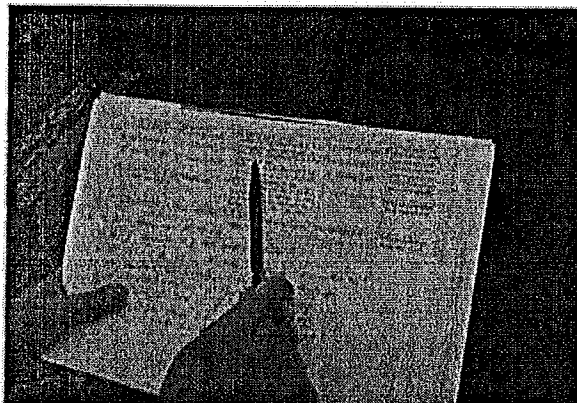
Neaplicabilă, datorită caracteristicilor proprietății și lipsei informațiilor relevante

5.4 Grile notariale Nu determina valoarea de piață

6 Reconcilierea valorilor obținute. Declarația valorii			
Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:			
Rezultate obținute: echivalent a (rotunjit):	Abordarea prin piață 3.700 € 17.300 lei	Abordarea prin venit neaplicabilă	Abordarea prin cost neaplicabilă
În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:			
Adecvarea metodei	bună	neadecvată	neaplicată
Precizia	bună	slabă	slabă
Cantitatea informațiilor	mare	insuficientă	insuficientă
Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:			
Valoarea de piață recomandată			
3.700 € echivalent 17.300 lei			
Valoarea nu cuprinde TVA			
Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață metoda comparației directe pentru teren			
Evaluator Grecu Iulian			
 			

7 Anexe

7.1 Fotografii ale proprietății



7.2 Natura si sursa informatiilor utilizate

Informatii privite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului și construcțiilor;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric - precizate prin CF)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informatii colectate de evaluator

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc..

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Sursa informatiei		oferta www.homezz.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro	oferta www.terenuri-devanzare.ro
Pret de oferta/vanzare €		27.000	50.000	25.000
Pret de oferta/vanzare €/mp		29	25	25
Suprafata teren mp		935	2.000	1.000
Localizare (Cartier/Zona):	Zona Centrală	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):	140	935	2.000	1.000
Front stradal:	12 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%



homeZZ.ro

Teror 935mp 27.000 EUR

Strada Decabal

Strada Nicolae Iorga

Hotel Central

Casa de Cultura PASCANI

Confectionery Boema Bakery

UniCredit Bank

Florin

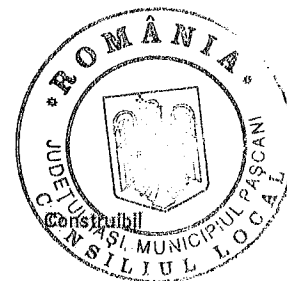
0753416126

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTIUL

Afla job-urile pentru tine

DESCARCA APLICATIA



Zona Central Suprafață teren 935 m² Tip teren
Clasificare teren Intravilan

OFERTA! PRET AVANTAJOS!

Teren Intravilan pt.construcție casa - 935 mp - zona centrala.

Utilitati: apa, canalizare, gaz, energie electrica.

Acte la zi, vanzare imediata!

Nu accept schimburi!

Vrei să adaugi anunț rapid?

Descarcă acum aplicația

Lajumate.ro



Comparabila 2- verificată telefonic, marja de negociere 10%

www.terenuri-devanzare.ro/terenuri-pentru-case/pascani_33384

Augsburg Internatio

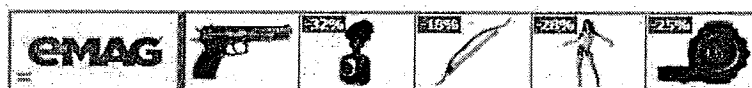
50000 Euro € Teren de vanzare Pașcani

TERENURI PENTRU CASE Data: 08/08/2011

Țara: România

Județ: Iași

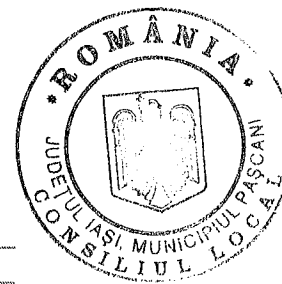
Oraș: Pașcani



PAȘCANI SUPRAFATA: 2000 MP TIP TEREN: INTRAVILAN ZONA: DEAL .

Harta Pașcani Iași





Comparabila 3- verificată telefonic, marja de negociere 10%

① www.terenuri-devanzare.ro/terenuri-pentru-casa/pascani_33495

Augsburg Internatio

25000 Euro € Teren de vanzare Pascani

TERENURI PENTRU CASE Data: 07/07/2011

Țara: România

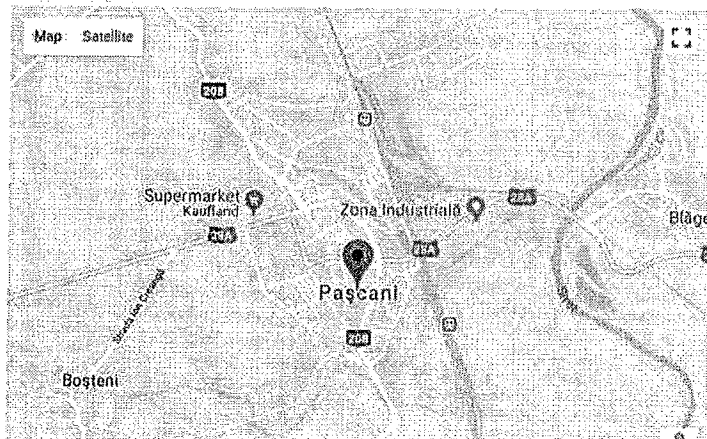
Județ: Iași

Oraș: Pascani

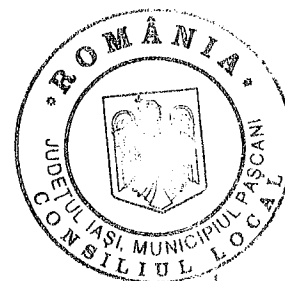
EMAG	Ceas Suunto Ambit3	2.109 ^{lei}		X
	Vertical HR, Black	1.649 ^{lei}		
	 Cumpara	25% reducere		

PASCANI VAND 1000 METRI PATRATI TEREN INTRAVILAN STRADA ROZELOR .

Harta Pascani Iasi



7.3 Documente ale proprietății



18.01.2018
Comp. Patrimoniu
15.01.2018

S.C. APRODEX S.R.L.
 Str. Vatra, Nr. 9, Mun. Pașcani, Jud. Iași,
 cod 705200
 CUI: RO 13792786 | J22/188/2001
 Tel./Fax: +4 0232 76 66 52

S.C. APRODEX S.R.L.	
INTRARE	Nr. 010
IESIRE	
Zile, Luna, Anul 2018	

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI
 Serviciul Patrimoniu

Ref: Adresa nr. 11714 din 07.08.2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI	
SERVICIUL PATRIMONIULUI	
Data primirii	
Data eliberării	
Data	
Anul	

Subscrisa, SC APRODEX SRL, cu sediul în mun. Pașcani, str. Vatra, nr. 9, jud. Iași, reprezentată de către dl. Lupu Neculai, în calitate de Director General, prin prezenta revenim la Adresa nr. 11717 din 07.08.2017 și vă rugăm să ne comunicați stadiul în care se află solicitarea societății noastre privind vânzarea suprafeței de 140 mp teren, înscrisă în Cartea Funciară nr. 65169 a mun. Pașcani, situate în mun. Pașcani, str. Aleea Parcului, nr. 5.

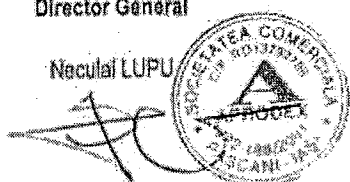
De asemenea, în cazul în care, este necesară depunerea unor documente suplimentare, în scopul rezolvării solicitării menționate anterior, vă rugăm să ne comunicați, având în vedere următoarele date de contact:

Adresa: str. Vatra, nr. 9, 705200, Pașcani, jud. Iași
 Tel./Fax: 0232766652
 Persoana de contact: dl. Pal Mihai
 Mobil: 0730900237

331
07.01.2018

Director General

Neculai LUPU



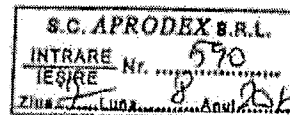
comp. patrimoniu
2008
2017

S.C. APRODEX S.R.L.
Str. Vatra, Nr. 9, MUN. Pașcani, Jud. Iași,
cod 705200
CUI: RO 13792786 | J22/188/2001
Tel./Fax: +4 0232 76 66 52

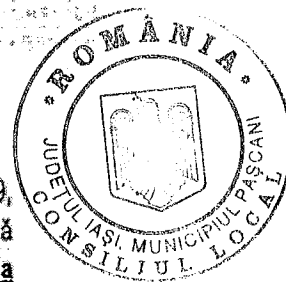
CĂTRE:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI

Serviciul Patrimoniu



11714
07.08.2017



Subscrisa, S.C. APRODEX S.R.L., cu sediul în mun. Pașcani, str. Vatra, nr. 9, Jud. Iași, reprezentată de către dl. Lupu Neculai – director general, vă rugăm să aprobați vânzarea către societatea noastră a suprafeței de 140 mp teren, parcela 1CC, care reprezintă cota de 59,32% din suprafața totală de 236 mp înscrisă în Cartea Funciară nr. 65169 a mun. Pașcani, situat în mun. Pașcani, str. Aleea Parcului, nr. 5, teren care stă la baza contractului de concesiune nr. 141 din 20.09.2007.

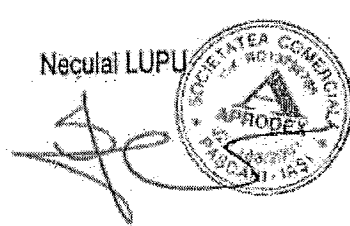
Pe acest teren este edificată o clădire, în baza autorizației de construire emisă de Primăria Mun. Pașcani din anul 2008, clădire care se întinde atât pe terenul aflat în proprietatea societății cât și pe terenul concesiionat.

Menționăm că suprafața în cauză a rezultat în urma dezmembrării imobilului cu număr cadastral 61745, din data de 14.09.2016.

Cu stimă,

S.C. APRODEX S.R.L.
prin Director General

Neculai LUPU





Coop. Patrimoniu
2008
2018

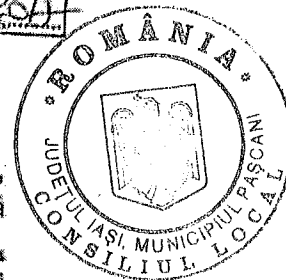
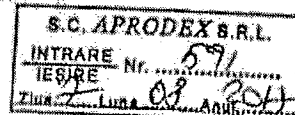
S.C. APRODEX S.R.L.
Str. Vatra, Nr. 9, Mun. Pașcani, Jud. Iași,
cod 705200
CUI: RO 13792786 | J22/188/2001
Tel./Fax: +4 0232 76 66 52

11718
07.08.2011

CĂTRE:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI

Serviciul Patrimoniu



Subscrisa, S.C. APRODEX S.R.L., cu sediul în mun. Pașcani, str. Vatra, nr. 9, Jud. Iași, reprezentată de către dl. Lupu Neculai – director general, vă rugăm să aprobați concesionarea directă a terenului în suprafață de 210 mp, parcela 1CC, având numărul cadastral al corpului de proprietate 65089, în vederea extinderii spațiului pentru CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI REGIM DE ÎNĂLȚIME DEMISOL + PARTER + MEZANIN + 3 ETAJE, ALIMENTARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI (ELECTRICE, GAZ METAN, APA-CANAL), din mun. Pașcani, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 13, Imobil edificat în baza autorizației de construire nr. 64 din 18.06.2008, prelungită în data de 25.05.2011.

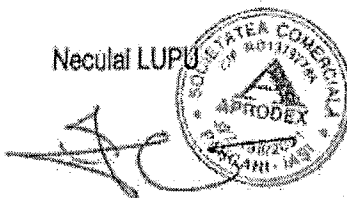
Menționăm că suprafața în cauză a rezultat în urma dezmembrării imobilului cu număr cadastral 61745, din data de 14.09.2016.

Totodată, vă aducem la cunoștință faptul că societatea noastră a mai adresat Primăriei mun. Pașcani o solicitare similară, pentru aceeași suprafață de teren, în data de 03.11.2011, înregistrată sub nr. 1085.

Cu stimă,

S.C. APRODEX S.R.L.
prin Director General

Neculai LUPU



DUPLICAT

- CONTRACT DE VÂNZARE -

Între subsemnații: LUPU NECULAI (CNP 1700115224491) și LUPU IULIANA (CNP 2690913224564), soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, conform extrasului nr. 149401 din 20.04.2016 eliberat de CNARNN-INFONOT-RNNRM, domiciliati în municipiul Pașcani, strada Mihail Kogălniceanu nr. 32, bloc J, scara A, etaj 3, apartament 11, județul Iași, în calitate de vânzători și Societatea APRODEX Societate cu Răspundere Limitată - persoană juridică română cu sediul social în municipiul Pașcani, strada Vatra nr. 9, județul Iași, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/188/21.02.2001, având Cod Unic de Înregistrare 13792786, conform raportului generat sub nr. 731417 în data de 20.04.2016 de către Oficiul Național al Registrului Comerțului de prin serviciul Recom Online, în calitate de cumpărător, reprezentată de asociat unic și administrator LUPU NECULAI (CNP 1700115224491), domiciliat în municipiul Pașcani, strada Mihail Kogălniceanu nr. 32, bloc J, scara A, etaj 3, apartament 11, județul Iași, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Noi LUPU NECULAI și LUPU IULIANA, vindem Societății APRODEX Societate cu Răspundere Limitată, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 57 m.p. teren, având categoria de folosință curți construite, proprietatea noastră, bun comun, situat în intravilanul municipiului Pașcani, Alea Parcului nr. 2, județul Iași, în T.53, parcela ICC, având numărul cadastral al corpului de proprietate 2356/2.

Imobilul are configurația, amplasamentul și vecinătățile, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit, verificat și recepționat de O.C.P.I. Iași, cu numărul de înregistrare 246 din 18.01.2008.

Noi LUPU NECULAI și LUPU IULIANA, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului prin cumpărare, în timpul căsătoriei noastre, cu contribuție egală și comună, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 547 din 31.01.2008 la acest birou notarial.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 61199 (provenită din cartea funciară de pe hârtie nr. 5977) UAT Pașcani, județul Iași, conform încheierii nr. 941 din 06.02.2008 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani.

Imobilul descris mai sus figurează în evidențele fiscale fără debite, conform certificatului de atestare fiscală nr. 9205 din 22.04.2016 eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul de Primăriei Municipiului Pașcani, județul Iași.

Imobilul nu este grevat de sarcini sau servituți și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 12627 din 11.04.2016 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași.

Noi LUPU NECULAI și LUPU IULIANA, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile din Codul Penal cu privire la fals în declarații, că imobilul s-a aflat în mod continuu și neîntrerupt de la data dobândirii și până în prezent, în proprietatea, posesia și folosința noastră, acesta este în circuitul civil, nu a trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu este afectat de nici o indisponibilitate legală sau convențională, nu este grevat de sarcini sau servituți și nici de constituirea altor drepturi cum ar fi, cu titlu de exemplu: uzufruct, suprafață, folosință, arendă, asociere, drepturi de preferință sau alte asemenea.



...nulare, nu a fost și nu este înstrăinat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu constituie obiectul vreunei promisiuni de vânzare-cumpărare, nu face obiectul vreunui litigiu de orice natură aflat pe rolul instanțelor judecătorești, nu a fost și nu face obiectul vreunei executări silite, nu a fost adus ca aport în natură în capitalul social al vreunei societăți comerciale, titlul său nu este și nu a fost în vreun fel contestat și nu am cunoștință de vreo împrejurare de natură să afecteze viciu de viciu în prezent sau viitor acest titlu și garantăm pe cumpărătoare de orice viciu care ar împiedica-o total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut, conform articolului nr. 1695 din Codul Civil și contra oricăror viciu ascunse care fac bunul vândut impropriu înțrebuintării la care este destinat sau care îl micșorează în asemenea măsură înțrebuintarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătoarea nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, în conformitate cu prevederile art. 1707 Cod Civil. Totodată, declarăm că imobilul ce face obiectul prezentului contract sunt cele indicate de către noi cumpărătoarei și sunt identice cu cele deschise în documentația cadastrală, iar amplasamentul și forma acestuia nu a fost modificat de noi sau reconfigurat de către Primărie, de Oficiul de Cadastru sau alte organe competente și de asemenea nu există suprapuneri de amplasament sau de drept de proprietate al imobilului care se înstrăinează cu proprietatea altor persoane fizice sau juridice.

Noi vânzătorii, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile din Codul Penal cu privire la fals în declarații că nu am primit și nu am avut cunoștință de nici o notificare potrivit căreia imobilul formează obiectul vreunei cereri de retrocedare, inclusiv în baza Legii 10/2001, nici că vreo astfel de retrocedare ar fi fost propusă și că imobilul nu se află în patrimoniul cultural, istoric al României și nu se supune Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Prețul vânzării stabilit de noi părțile contractante este de 25.518,90 lei (douăzeci și cinci de mii cincisute optzeci și 90 de bani) și a fost achitat integral prin virament bancar în contul vânzătoarei deschis la BRD - G.S.C. S.A. astăzi data autentificării prezentului contract.

Valoarea de circulație a imobilului stabilită conform expertizei este de 4.085 lei, stabilită conform expertizei de evaluare a imobilelor din județul Iași.

Transmisțiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi data autentificării contractului.

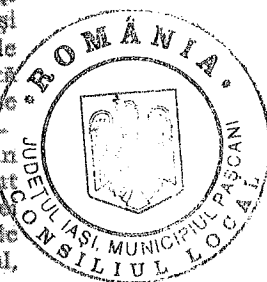
Predarea/preluarea terenului se face cu respectarea art. 1687 Cod Civil și a art. 1690 Cod Civil, conform cărora terenul se pune la dispoziția cumpărătoarei liber de orice bunuri ale vânzătorilor și bunul se predă în starea în care se află în momentul încheierii contractului, cumpărătoarea are obligația să verifice imediat după predare starea bunului și în situația constatării unor vicii aparente, aceasta are obligația să îl informeze pe vânzătorii despre acestea fără întârziere, iar în lipsa informării se consideră că vânzătorii și-au executat obligația de predare.

Cumpărătoarea va intra în stăpânirea de drept și de fapt a terenului cumpărat, începând de astăzi, data autentificării prezentului contract.

Cumpărătoarea cunoaște proveniența și situația juridică a imobilului cumpărat, știe că este în circuitul civil, nu este sechestrat, nu face obiectul vreunui litigiu, îl cumpără liber de sarcini sau servituți, însă nu scutește pe vânzătorii de garanția de viciu pe care și-au asumat-o.

Societatea APRODEX Societate cu Răspundere Limitată, prin asociat și administrator, cumpără imobilul descris mai sus, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut se declară de acord.

Eu, LUPU NECULAI, asociat unic și administrator, ca urmare a mențiunilor ce apar în certificatul constatator, cu privire la starea actuală a firmei



„amănare penală”, declar că nu s-a dispus nici o măsură de indisponibilizare asupra conturilor societății.

Taxele și impozitele către stat până astăzi, data autentificării, respectiv impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare, sunt în sarcina vânzătorilor, iar de la aceeași dată privesc pe cumpărătoare care va plăti și taxele de autentificare și intabulare.

Calculul impozitului, onorariului și al taxei de cadastru și publicitate imobiliară făcut la suma de 23.518,90 lei Lei, reprezentând prețul vânzării.

Noi vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei Societatea APRODEX Societate cu Răspundere Limitată, în cartea funciară a imobilului.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 247/2005 privind evaziunea fiscală, ale art. 1660 Cod Civil cu privire la răspunderea prețului, ale art. 8 din Legea 656/2002 pentru combaterea și prevenirea spălării banilor, ale art. 17 din Ordonanța nr. 62/1998 cu privire la aplicarea imobilelor la organele fiscale, cunoaștem consecințele ce decurg din încălcarea acestor prevederi legale și ne asumăm răspunderea pentru aceste încălcări.

Mandatăm Societatea Profesională Notarială - Zaharia Camelia Manuela și Zaharia Eugen, în vederea înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat, pe numele cumpărătoarei Societatea APRODEX Societate cu Răspundere Limitată.

Vânzătorii se obligă să achite la organele financiare competente, prin biroul notarial care a autentificat prezentul contract, sumele de bani reprezentând impozitul pe venitul din transferul proprietății imobiliare, în situația în care organele financiare vor constata existența unor diferențe de impozit neachitate.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit conținutul prezentului contract, al cărui conținut l-am înțeles pe deplin, urmărirea a lamuririlor date de biroul public din oficiu și la solicitarea noastră, suntem de acord și consimțim la autentificarea acestui înscris care reprezintă voința noastră.

Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Zaharia Camelia Manuela și Zaharia Eugen, cu sediul în municipiul Pașcani, strada Grădiniței, bloc G.I.B. parter, județul Iași, într-un singur exemplar original și patru duplicate, din care unul s-a oprit la arhiva biroului notarial, unul pentru biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, iar două s-au eliberat părților.

VÂNZĂTORI,
LUPU NECULAI

semnat

LUPU IULIANA
semnat

CUMPĂRĂTOARE,
Societatea APRODEX
Societate cu Răspundere Limitată
reprezentată de
LUPU NECULAI

- asociat unic și administrator -
semnat și aplicat ștampila

-urmează autentificarea-



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
ZAHARIA CAMELIA MANUELA și ZAHARIA EUGEN
Licența De Funcționare Nr. 2854/2509/15.12.2013
Pașcani str. Grădiniței bl. G.1.B județul Iași



ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1223

Anul 2016 luna aprilie ziua 22

Astăzi data prezentei încheieri,
în fața mea ZAHARIA EUGEN, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat personal:

1. LUPU NECULAI (CNP 1700115224491), domiciliat în municipiul Pașcani, strada Mihail Kogălniceanu nr. 32, bloc J, scara A, etaj 3, apartament 11, județul Iași, identificat prin carte de identitate seria MZ nr. 323819/16.09.2014 eliberată de SPCLEP Pașcani, în nume propriu și în calitate de asociat unic și administrator al Societății APRODEX Societate cu Răspundere Limitată, cu sediul social în municipiul Pașcani, strada Vatra nr. 9, județul Iași, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/188/21.02.2001, având Cod Unic de înregistrare 13792786;
2. LUPU IULIANA (CNP 2690913224564), domiciliată în municipiul Pașcani, strada Mihail Kogălniceanu nr. 32, bloc J, scara A, etaj 3, apartament 11, județul Iași, identificată prin carte de identitate seria MZ nr. 010769/14.09.2011 eliberată de SPCLEP Pașcani, în nume propriu;
care după ce au citit în întregime contractul de vânzare, declară că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat în fața mea, notar public, unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995 republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat impozit de 2% în sumă de 511 Lei cu bon fiscal nr. 21876/2016.

S-a încasat în contul O.C.P.L. Iași suma de 128 Lei - cod 2.3.1. - chit. nr. 0169248/2016.

S-a încasat onorariul de 628 Lei (include TVA) cu bon fiscal nr. 21877/2016.

NOTAR PUBLIC,
ZAHARIA EUGEN

semnat și aplicat ștampila

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare de Zaharia Eugen, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



DUPLICAT

- CONTRACT DE VÂNZARE -

Între subsemnatul: **NEGREA DAN** (CNP 1610410224501), căsătorit cu **NEGREA ELENA** (CNP 2640803224492), sub regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, conform extrasului nr. 149452 din data de 20.04.2016 eliberat de CNARNN-INFONOT-RNNRM, domiciliat în municipiul Pașcani, Aleea Parcului nr. 6, județul Iași, în calitate de vânzător și **Societatea APRODEX** Societate cu Răspundere Limitată - persoană juridică română cu sediul social în municipiul Pașcani, strada Vatra nr. 9, județul Iași, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/188/21.02.2001, având Cod Unic de Înregistrare 13792786, conform raportului generat sub nr. 731417 în data de 20.04.2016 de către Oficiul Național al Registrului Comerțului de prin serviciul Recom Online, în calitate de cumpărătoare, reprezentată de asociat unic și administrator **LUPU NECULAI** (CNP 1700115224491), domiciliat în municipiul Pașcani, strada Mihail Kogălniceanu nr. 32, bloc J, scara A, etaj 3, apartament 11, județul Iași, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condițiuni:

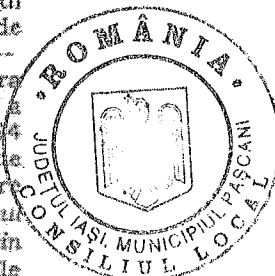
Eu **NEGREA DAN**, vând **Societății APRODEX** Societate cu Răspundere Limitată, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 36 mp., având categoria de folosință curți construcții, proprietatea mea, bun propriu, situat în intravilanul municipiului Pașcani, Aleea Parcului nr. 2, județul Iași, în T.53, parcela 100, având numărul cadastral al corpului de proprietate 64870.

Imobilul are configurația, amplasamentul și vecinătățile, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit, verificat și recepționat de O.C.P.I. Iași, la data de 05.04.2016.

Eu **NEGREA DAN**, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de Proprietate nr. 176786 din 17.02.1994 eliberat de Comisia Județeană Iași pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor și a fost dezmembrat, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 640 din 31.01.2008 la acest birou notarial. În prezent, terenul reprezintă Lotul 2 din actul de dezmembrare autentificat sub nr. 1195 din 20.04.2016 la acest birou notarial. Imobilul figurează înregistrat în evidențele fiscale fără debite, conform certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice nr. 8651 din 14.04.2016 eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul de Primăriei Municipiului Pașcani, județul Iași, respectiv în evidențele agricole, conform adeverinței nr. 7537 din 12.04.2016 eliberată de Registrul Agricol al Primăriei Municipiului Pașcani, județul Iași.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost înscris inițial în Cartea Funciară nr. 5813 a municipiului Pașcani, județul Iași, conform încheierii nr. 10051 din 29.11.2007 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași. Ca urmare a dezmembrării imobilului în baza actului de dezmembrare menționat anterior, dreptul de proprietate asupra terenului a fost înscris în Cartea Funciară nr. 5976 a municipiului Pașcani, județul Iași, conform încheierii nr. 940 din 06.02.2008 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, iar în prezent, ca urmare a conversiei de pe hârtie, dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 64847 UAT Pașcani, județul Iași.

Imobilul nu este grevat de sarcini sau servituți și nu s-au constituit



acțiuni reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 12264 din 07.04.2016 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași.

Eu NEGREA DAN, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile din Codul Penal cu privire la fals în declarații, că imobilul s-a aflat în mod continuu și neîntrerupt de la data dobândirii și până în prezent, în proprietatea posesia și folosința mea, acesta este în circuitul civil, nu a trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu este afectat de nici o indisponibilitate legală sau convențională, nu este grevat de sarcini sau servituți și nici de constituirea altor drepturi cum ar fi, cu titlu de exemplu: uzufruct, superficie, folosință,arendă, asocieri, drepturi de preferință sau alte asemenea similare, nu a fost și nu este înstrăinată în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu constituie obiectul vreunei promisiuni de vânzare-cumpărare, nu face obiectul vreunui litigiu de orice natură aflat pe rolul instanțelor judecătorești, nu a făcut și nu face obiectul vreunei executări silite, nu a fost adus ca aport în natură la capitalul social al vreunei societăți comerciale, titlul său nu este și nu a fost în vreun contestat și nu am cunoștință de vreo împrejurare de natură să afecteze în vreun fel în prezent sau viitor acest titlu și garantez pe cumpărătoare de orice evicțiune care ar împiedica-o total sau parțial în stăpânirea neîntăbuată a bunului vândut, conform articolului nr. 1695 din Codul Civil și contra oricăror vicii ascunse care pe bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îl micșorează în ascunderea măsură întrebuințarea sau valoarea încă, dacă le-ar cunoaște, cumpărătore nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, în conformitate cu prevederile art. 1707 Cod Civil. Totodată, declar că imobilul ce face obiectul prezentului contract este cel indicat de către mine cumpărătorei și este identic cu cel descris în documentația cadastrală, iar amplasamentul și forma acestuia nu a fost modificat de mine sau reconfigurat de către Primărie, de Oficiul de Cadastru sau alte organe competente și de asemenea nu există suprapuneri de amplasament sau de drept de proprietate al imobilului care se înstrăinează cu proprietatea altor persoane fizice sau juridice.

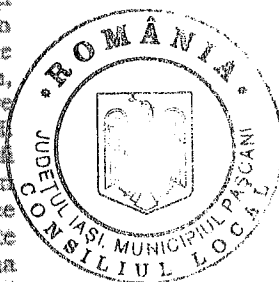
Eu vânzătorul, declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile din Codul Penal cu privire la fals în declarații că nu am primit și nu am avut cunoștință de nici o notificare potrivit căreia imobilul formează obiectul vreunei cereri de retrocedare, inclusiv în baza Legii 10/2001, nici că vreo astfel de retrocedare ar fi fost propusă și că imobilul nu se află în patrimoniul cultural, istoric al României și nu se supune Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Pretul stabilit de noi părțile contractante este de 16.132 Lei (șaisprezecemiiunăsutătreizecișidouă) Lei și a fost achitat integral, conform dispozițiilor de plată nr. 106 din 17.04.2016, nr. 107 din 18.04.2016, nr. 108 din 19.04.2016 și nr. 109 din 20.04.2016 emise de societatea cumpărătoare. Valoarea de circulație a imobilului stabilită conform expertizei este de 2.580 Lei, stabilită conform expertizei de evaluare a imobilelor din județul Iași.

Societatea cumpărătoare va intra în stăpânirea de drept și de fapt a terenului cumpărat, începând de astăzi, data autentificării prezentului contract.

Transmisivitatea proprietății cu toate atribuțiile sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi data autentificării contractului.

A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.



Predarea/prahuirea terenului se face cu respectarea art.1687 Cod Civil și a art.1680 Cod Civil, conform cărora terenul se pune la dispoziția cumpărătoarei de orice bunuri ale vânzătorului și bunul se predă în starea în care se află în momentul încheierii contractului; cumpărătoarea are obligația să verifice imediat după predare starea bunului și în situația constatării unor vicii aparente, aceasta are obligația să îl informeze pe vânzător despre acestea fără întârziere, iar în lipsa informării se consideră că vânzătorul și-a executat obligația de predare.

Societatea APRODEX Societate cu Răspundere Limitată, cumpărătorul descris mai sus, la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract, al cărui conținut se declară de acord. Cunoaște proveniența și situația juridică a obiectului cumpărat, știe că este în circuitul civil, nu este sechestrat, nu face obiectul vreunui litigiu, îl cumpără liber de sarcini sau servituți, însă nu scutește vânzător de garanția de evicțiune pe care și-a asumat-o.

Taxele și impozitele către stat până astăzi, data autentificării, respectiv titlul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare, sunt în sarcina vânzătorului, iar de la această dată privesc pe cumpărătoare care va plăti și taxele de autentificare și intabulare.

Calculul impozitului, al onorariului și al taxei de cadastru și publicitate înmădă, s-a făcut la suma de 16.132 Lei, reprezentând prețul vânzării.

Vânzătorul se declară în mod expres de acord cu intabularea titlului de proprietate asupra terenului ce formează obiectul prezentului contract pe numele Societății APRODEX Societate cu Răspundere Limitată.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 2005 privind evaziunea fiscală, ale art. 1660 Cod Civil cu privire la răspunderea președintelui, ale art. 8 din Legea 656/2002 pentru combaterea și prevenirea spălării banilor, ale art. 17 din Ordonanța nr. 62/1998 cu privire la arararea imobilelor la organele fiscale, cunoaștem consecințele ce decurg din încălcarea acestor prevederi legale și ne asumăm răspunderea pentru aceste fapte.

Mandatăm Societatea Profesională Notarială - Zaharia Camelia Manuela Zaharia Eugen, în vederea înscrisului în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat, pe numele Societății APRODEX Societate cu Răspundere Limitată.

Vânzătorul se obligă să achite la organele financiare competente, prin biroul notarial care a autentificat prezentul contract, sumele de bani reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare, în situația în care organele competente vor constata existența unor diferențe de impozit neachitate.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit conținutul prezentului contract, al cărui conținut l-am înțeles pe deplin, urmare a lămuririlor date de biroul public din oficiu și la solicitarea noastră, suntem de acord și consimțim la autentificarea acestui înscris care reprezintă voința noastră.

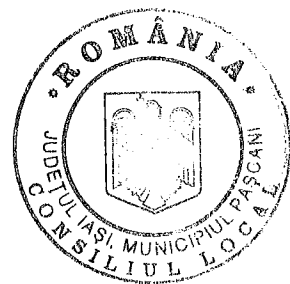
Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Zaharia Camelia Manuela și Zaharia Eugen, cu sediul în municipiul Pașcani, strada 11 din țării, bloc G.I.B, parter, județul Iași, într-un singur exemplar original și două duplicate, din care unul s-a dat la arhiva biroului notarial, unul pentru biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, iar două s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR
NEGREA DAN

CUMPARĂTOARE
Societatea APRODEX S.R.L.
reprezentată de asociat unic și administrator
LUPU NECULAI

semnat

semnat și aplicat ștampila





ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
ZAHARIA CAMELIA MANUELA și ZAHARIA EUGEN
Licența De Funcționare Nr. 2854/2509/18.12.2013
Pașcani str. Grădiniței bl. G.L.B Județul Iași



INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1196
Anul 2016 luna aprilie ziua 20

Astăzi data prezentei încheieri,

în fața mea ZAHARIA CAMELIA MANUELA, notar public, la sediul

biroului, s-au prezentat personal:

1. **NEGREA DAN** (CNP 1610410224501), domiciliat în municipiul Pașcani, Ale. Parcului nr. 6, județul Iași, identificat prin carte de identitate seria MX nr. 806812/08.04.2009 eliberată de SPCLEP Pașcani;

2. **LUPU NECULAI** (CNP 1700115224491), domiciliat în municipiul Pașcani, strada Mihail Kogălniceanu nr. 32, bloc J, scară A, etaj 3, apartament 11, județul Iași, identificat prin carte de identitate seria MZ nr. 323819/16.09.2014 eliberată de SPCLEP Pașcani, în calitate de asociat unic și administrator al Societății APRODEX Societate cu Răspundere Limitată, cu sediul social în municipiul Pașcani, strada Vatra nr. 9, județul Iași, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/188/21.02.2001, având Cod Unic de înregistrare 13792786;

care după ce au citit în întregime contractul de vânzare, declară că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat în fața mea, notar public, unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995 republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat impozit de 2% în sumă de 323 Lei cu bon fiscal nr. 21824/2016.

S-a încasat în contul O.C.P.I. Iași suma de 81 Lei - cod 2.3.1. - chit. nr. 0169241/2016.

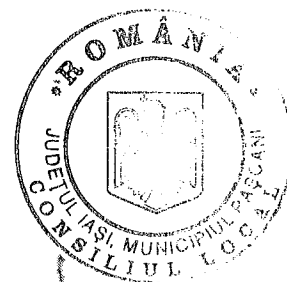
S-a încasat în contul CNARNN-INFONOT suma de 20 Lei (include TVA) cu bon fiscal nr. 21824/2016.

S-a încasat în contul RECOM suma de 20 Lei (include TVA) cu bon fiscal nr. 21824/2016.

S-a încasat onorariul de 350 Lei + TVA de 70 Lei cu bon fiscal nr. 21824/2016.

NOTAR PUBLIC,
ZAHARIA CAMELIA MANUELA
semnat și aplicat ștampila

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare de Zaharia Camelia Manuela, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



DUPLICAT

- ACT DE DEZMEMBRARE -

MUNICIPIUL PAȘCANI, județul Iași, reprezentat de Primar PANTAZI DUMITRU, domiciliat în municipiul Pașcani, strada Constantin Brâncoveanu nr. 5, județul Iași, CNP 1540127224503, prin împuternicit COSTESCU EMANUEL MARIAN, domiciliat în municipiul Pașcani, strada Ceferiștilor nr. 7, bloc B8-2, scara B, apartament 8, județul Iași, CNP 1740606224527, în baza împuternicirii nr. 15928 din 24.08.2016 emisă de această instituție, denumit în continuare proprietar, a hotărât **DEZMEMBRAREA SUPRAFETEI TOTALE DE 350 M.P. TEREN CURTI CONSTRUCTII**, domeniul public al Municipiului Pașcani, județul Iași, situată în intravilanul municipiului Pașcani, strada Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 13, județul Iași, în T.53, parcela 1CC (identie parcela 2292/1/2 din actele de proprietate), având numărul cadastral al corpului de proprietate 61746 (nr. cadastral vechi 2277/2);

după cum urmează:

- **LOTUL 1: suprafața totală de 140 m.p. teren curți construcții**, parcela 1CC, având numărul cadastral al corpului de proprietate 65088;
- **LOTUL 2: suprafața totală de 210 m.p. teren curți construcții**, parcela 1CC, având numărul cadastral al corpului de proprietate 65089;

Dezmembrarea imobilului cu număr cadastral 61746 s-a făcut în baza documentației cadastrale executată de Bucovanu Ovidiu, autorizat cu Certificatul de autorizare seria RO-IS-F nr. 0170 și avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași la data de 05.09.2016, documentație care reflectă, în mod fidel, amplasarea în spațiu, limitele de hotar și componența lor, ceea ce se recunoaște de către subscrisa, proprietară, și în conformitate cu care se vor face mențiunile în cartea funciară a municipiului Pașcani, județul Iași.

Acest teren face parte din domeniul public al Municipiului Pașcani, județul Iași, așa cum rezultă și din H.G. nr. 1354/2001 a inventarierii bunurilor care aparțin domeniului public. În prezent, terenul reprezintă LOTUL 2 din actul de dezmembrare autentificat sub nr. 5609 din 03.09.2007 la acest birou notarial.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost înscris inițial în **Cartea Funciară nr. 5587 a municipiului Pașcani**, județul Iași, conform încheierii nr. 7063 din 29.08.2007 eliberată de Biroul de Carte Funciară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași. Ca urmare a dezmembrării terenului, respectiv ca urmare a actualizării datelor tehnice cu privire la modificarea limitelor imobilului, dreptul de proprietate a fost înscris în **Cartea Funciară nr. 5599 Specială a municipiului Pașcani**, județul Iași, conform încheierilor nr. 3815/17.03.2011 și nr. 6726/03.05.2011 eliberate de Biroul de Carte Funciară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, iar în prezent, în urma conversiei de pe hârtie, dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în **Cartea Funciară nr. 61746 UAT Pașcani**, județul Iași.

Terenul este liber de sarcini sau servituți și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru**

autentificare nr. 32096 din 12.09.2016 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași.-----

Proprietarul, prin reprezentant legal, declară că imobilul s-a aflat în mod continuu și neîntrerupt de la data dobândirii și până în prezent, în proprietatea, posesia și folosința sa, acesta este în circuitul civil, nu este afectat de nici o indisponibilitate legală sau convențională, nu este grevat de sarcini sau servituți, nu este grevat de constituirea altor drepturi cum ar fi, cu titlu de exemplu: uzufruct, superficie, ipotecă, folosință, arendă, asociere, drepturi de preferință sau alte asemenea similare, nu a fost și nu este înstrăinat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu constituie obiectul vreunei promisiuni de vânzare-cumpărare, nu face obiectul vreunui litigiu de orice natură aflat pe rolul instanțelor judecătorești, nu a făcut și nu face obiectul vreunei executări silite, nu a fost adus ca aport în natură la capitalul social al vreunei societăți comerciale, titlul lui nu este și nu a fost în vreun fel contestat, nu are cunoștință de vreo împrejurare de natură să afecteze în vreun fel în prezent sau viitor acest titlu și își asumă întreaga responsabilitate în acest sens

Proprietarul, prin reprezentant legal, împuternicește notarul public să solicite Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, înscrierea în Cartea Funciară a prezentului act de dezmembrare, așa cum s-a dispus. -----

De asemenea, garantează sub sancțiunea legii penale, că situația de fapt și de drept pe care se întemeiază prezentul act este cea rezultată din actele pe care le-a prezentat notarului public, fiind singurul responsabil de eventualele neconcordanțe între acestea și realitate. -----

În vederea ducerii la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 90 din 31.05.2007, **MUNICIPIUL PAȘCANI**, împuternicește notarul public să solicite Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, înscrierea în cartea funciară în sensul treccii LOTULUI 1 - având nr. cadastral al corpului de proprietate 65088, din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Pașcani, județul Iași. -----

Prezentul act de dezmembrare se perfectează în scopul înscrierii dreptului de concesiune asupra LOTULUI 1 în suprafață de 140 m.p. teren curți construcții, având nr. cadastral al corpului de proprietate 65088, în favoarea Societății APRODEX S.R.L., în baza contractului de concesiune nr. 94 din 10.09.2007, înregistrat sub nr. 141 din 20.09.2007 la Primăria Municipiului Pașcani, județul Iași. -----

Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială **ZAHARIA CAMELIA MANUELA ȘI ZAHARIA EUGEN**, cu sediul în municipiul Pașcani, strada Grădinitei, bl. G.I.B., județul, într-un singur exemplar original și patru duplicate, astăzi data autentificării, din care un duplicat s-a păstrat la arhiva biroului notarial, un duplicat la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, iar două duplicate s-au eliberat părții. -----

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI
reprezentat de Primar PANTAZI DUMITRU
prin împuternicit COSTESCU EMANUEL MARIAN

semnat

- urmează încheierea de autentificare -



ROMANIA
 UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
 SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
 ZAHARIA CAMELIA-MANUELA și ZAHARIA EUGEN
 Licență de funcționare Nr. 2834/2509/18.12.2013
 Mun. Pașcani, str. Grădiniței, bl. G.1.B, Județul Iași



ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3104
 Anul 2016 luna septembrie ziua 14.

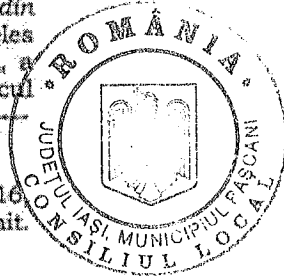
În fața mea **ZAHARIA CAMELIA MANUELA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat personal: **COSTESCU EMANUEL MARIAN**, domiciliat în municipiul Pașcani, strada Căferiștilor nr. 7, bloc B8-2, scara B, apartament 8, județul Iași, CNP 1740606224527, identificat prin carte de identitate seria MX nr. 785259/29.11.2008 eliberată de SPCLP Pașcani, în calitate de împuternicit pentru **PANTAZI DUMITRU**, domiciliat în municipiul Pașcani, strada Constantin Brâncoveanu nr. 5, județul Iași, CNP 1540127224503 - Primar al Municipiului Pașcani, în baza împuternicirii nr. 15928 din 24.08.2016, care după ce a citit actul de deznembrare, declară că l-a înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea acestuia și a semnat în fața mea, notar public, unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995 republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat în contul O.C.P.I. Iași suma de 120 Lei-cod 2.2.2.-chit. nr. 0195901/2016 suma de 60 Lei-cod 2.3.1.-chit. nr. 0195902/2016 și suma de 60 Lei-cod 2.4.2.-chit. nr. 0195903/2016.

S-a încasat onorariul de 450 Lei + TVA în sumă de 90 Lei cu bon fiscal datorat.

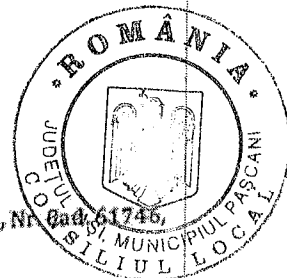
NOTAR PUBLIC,
ZAHARIA CAMELIA MANUELA
 semnat și aplicat ștampila



Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare de Zaharia Camelia Manuela, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



MEMORIU TEHNIC



1. Adresa imobilului

Corpul de proprietate situat în intravilan Mun. Pașcani, Str. Stefan cel Mare și Sfânt Nr. 13, Nr. Cad. 61746, Jud. Iași.

2. Tipul lucrării

Documentația tehnică cadastrală se execută în vederea dezlipirii terenului înscris în cartea funciara nr. 61746 a Mun. Pașcani.

3. Scurta prezentare a situației din teren:

Teren în suprafața totală de 350 mp din măsurători și 350 mp din acte, situat în intravilan Mun. Pașcani, Str. Stefan cel Mare și Sfânt Nr. 13, Nr. Cad. 61746, Jud. Iași.

*** NOTA: Documentația de dezlipire se întocmește datorită faptului că:

- Suprafața de 140 mp este concesionată din anul 2007 către SC APRODEX SRL;
 - Pe teren este edificată o clădire, în baza autorizației de construire emisă de Primăria Mun. Pașcani din anul 2008, clădire care se întinde și pe terenul cu Nr. Cad. 2356/2 (proprietatea SC APRODEX SRL);
 - După recepționarea documentației de dezmembrare și înscirarea contractului de concesiune în cartea funciara, se dorește alipirea terenurilor – lotul I din prezenta documentație de dezmembrare cu imobilul cu nr. cad. 2356/2 și imobilul cu nr. cad. 64870 - (condiționată de art. 100 din ordinul 700 / 2014) pentru a se întocmi documentația pentru înscirarea construcției în cartea funciara.
- Prin dosarul cu nr. de înregistrare 15621 / 2011, imobilul cu nr. cad. 61746 a fost dezmembrat în 2 loturi: 147 mp, nr. cad. 62870 și 203 mp, nr. cad. 203 mp. Însă, în anul 2016, s-a cerut anularea celor două numere cadastrale prin dosarul 30825 / 2016.

4. Situația juridică a imobilului:

Corpul de proprietate este deținut în baza Încheiere Nr. 6726 din 03.05.2011, documentația Cf anterioară.

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Pentru executarea lucrării de față s-a folosit metoda drumului sprijinită la un capăt pe punctul vechi din rețeaua geodezică (PG Blăgești Nord (Dig 58)), combinată cu puncte radiate. Măsurătorile de teren au fost efectuate cu stația totală Leica TC705.

Coordonatele punctelor de detaliu ce descriu detaliile planimetrice și altimetrice din interiorul respectiv exteriorul corpului de proprietate au fost determinate prin metoda punctelor radiate în sistem de proiecție Stereografic 1970.

Punctele topografice noi determinate se afla amplasate în teren conform schiței de reperaj anexate.

Precizia obținută se încadrează în toleranțele admise conform legislației în vigoare, $e_x=0.005m$; $e_y=0.010m$.

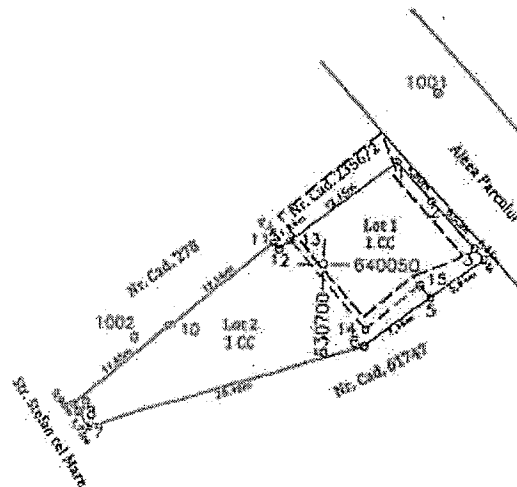
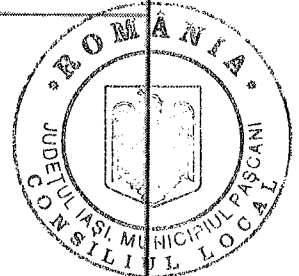
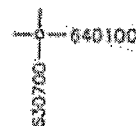
Data: August 2016



persoana autorizată
Bucovanu Ovidiu

Scara 1 : 500

Mr. Carlos Planchón
63746



Situatia actuala (inainte de dezastru)

Situata în zona primară de dezvoltare				Situata în zona secundară de dezvoltare			
Nr. Cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului	Nr. Cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului
61746	350	CC	T. 53, P. 2272/1/2	65088	140	CC	LOT 1
				65089	210	CC	LOT 2
Total	350			Total	350		



Conform executării măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Don
Starr

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
1491
VANCEA MARIAN
CRIMINAL

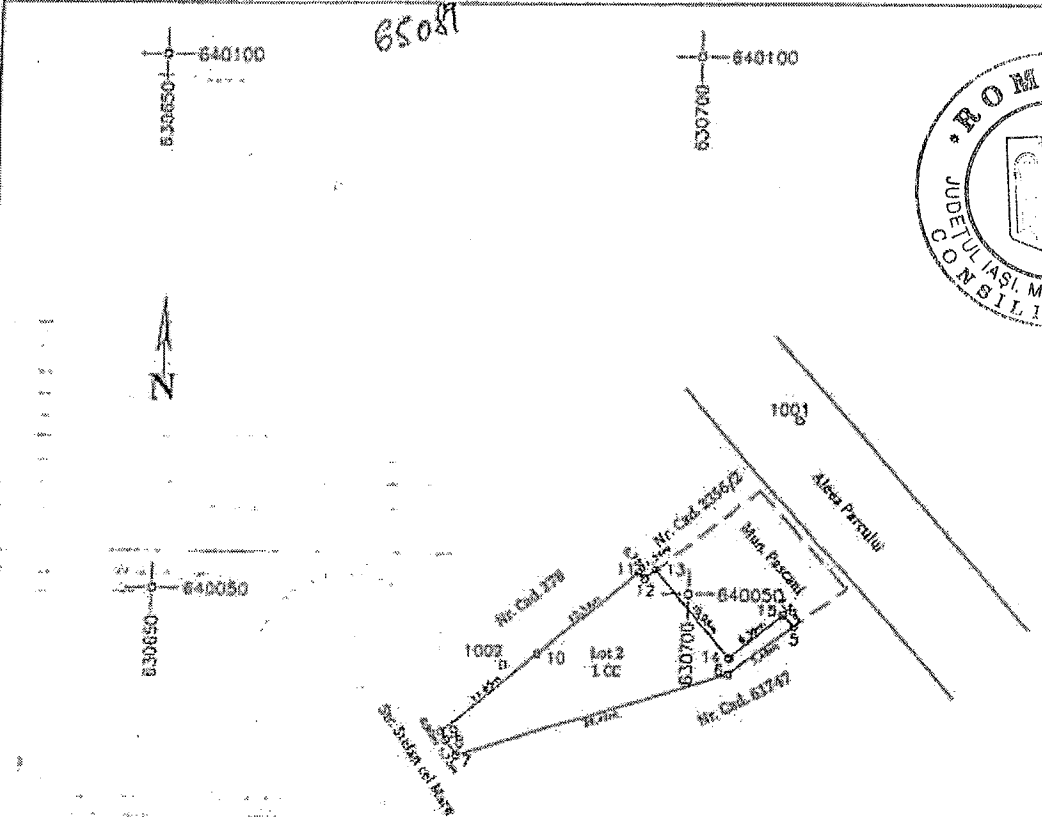
03 SEP 2016
01 SEP 2016

Confirmă introducerea imobilizării în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI - LOT 2

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului 210 mp	Adresa imobilului Intravilan Miza, Pusceni, Str. Stefan cel Mare si Sfint Nr. 13, Jud. Iasi
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (U. A. T.) Miza, Pusceni	



A: Date referitoare la teren			
Nr. Parvela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Meniune
1	CC	210	Teren partial impavimentat
Total		210	
B: Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la pui (mp)	Meniune
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 210 mp			
Suprafata din act = 210 mp			

Executant: Bucovanu Ovidiu
Data: August 2016



Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Inspector

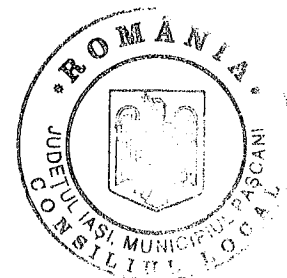
Data: 05 SEP 2016
Stampila: Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară IASI
VANCEA MARLAN
CONSILIER

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si arhivarea numerarului cadastral

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

PUNCTE NOI					
Nr. punct	X (m)	Y (m)	Nr. punct	X (m)	Y (m)
1001	640066.2184	630709.0634	1002	640043.0159	630682.8302

PUNCTE DE DETALIU					
Nr. punct	X (m)	Y (m)	Nr. punct	X (m)	Y (m)
1	640059.7430	630705.4630	9	640036.5816	630677.1610
2	640056.1280	630709.6200	10	640044.0920	630686.0640
3	640051.6060	630713.6140	11	640051.9860	630695.2890
4	640050.6111	630714.5002	12	640051.4340	630695.8390
5	640046.9480	630709.8221	13	640052.2578	630696.8923
6	640042.3487	630703.9484	14	640043.8883	630704.0202
7	640034.4291	630678.6746	15	640048.0770	630708.8411
8	640035.8450	630677.6790			



Calculul suprafeței corpului de proprietate - ICC Lot 1							
Nr. punct	X (m)	Y (m)	Nr. punct	X (m)	Y (m)	Nr. punct	X (m)
1	640059.7430	630705.4630	4	640050.6111	630714.5002	14	640043.8883
2	640056.1280	630709.6200	5	640046.9480	630709.8221	13	640052.2578
3	640051.6060	630713.6140	15	640048.0770	630708.8411		
Suprafața = 140 mp							

Calculul suprafeței corpului de proprietate - ICC Lot 2							
Nr. punct	X (m)	Y (m)	Nr. punct	X (m)	Y (m)	Nr. punct	X (m)
5	640046.9480	630709.8221	9	640036.5816	630677.1610	13	640052.2578
6	640042.3487	630703.9484	10	640044.0920	630686.0640	14	640043.8883
7	640034.4291	630678.6746	11	640051.9860	630695.2890	15	640048.0770
8	640035.8450	630677.6790	12	640051.4340	630695.8390		
Suprafața = 210 mp							



nr. 94/10.09.2007

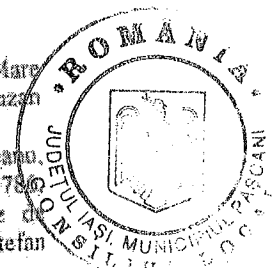


CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

Între Consiliul Local al municipiului Pânceni, cu sediul în strada Ștefan cel Mare nr. 7, județul Iași, reprezentat prin Rașoi Neculai având funcția de Primar și Zuzan Mircea având funcția de secretar în calitate de concedent, pe de o parte, și SC APRODEX SRL cu sediul în mun. Pânceni, str. Mihail Kogălniceanu, bl. I, sc. A, ap. 11, jud. Iași, J22/188/21.02.2001, Cod unic de înregistrare RO13792780, reprezentată prin Lupu Neculai, având funcția de administrator, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 10.09.2007, la sediul concedentului str. Ștefan cel Mare nr. 7, municipiul Pânceni, județul Iași.

În temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, și al Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii nr. 90/31.05.2007 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.



II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1.

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui teren în suprafața de 140mp, situat în aleea Parcului, nr. 5, mun. Pânceni, jud. Iași, în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

a) construire imobil cu destinația de birouri firmă

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: teren în suprafața de 140mp situat în aleea Parcului, nr. 5, mun. Pânceni, jud. Iași.

b) bunurile proprii: investiția realizată pe acest teren.

III. Termenul

Art. 2.

(1) Durata concesiunii este de 20 ani, începând de la data de 10.09.2007

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Redevența

Art. 3.

Redevența este de 7397.98 lei, plătită anual, în conformitate cu procesul verbal de adjudicare a licitației nr. 10937/06.08.2007

V. Plata redevenței

Art. 4.

Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO53TREZ40721300205XXXXX, deschis la Trezoreria municipiului Pașcani;
- contul concesionarului nr. RO 71BRDE240SV64170832400 deschis la BRD Agentia Pașcani.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la penalizări conform legilor în vigoare.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 5.

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6.

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții: notificarea se va face cu 24 ore înainte și numai în prezența concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art. 7.

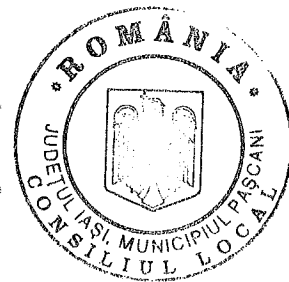
(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconceda bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.



(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplina proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(7) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de 3698,99 lei, reprezentând o cota-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(9) Concesionarul se obligă să plătească - % din prima de asigurare.

(10) Alte clauze.

Obligațiile concedentului

Art. 8.

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 9.

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

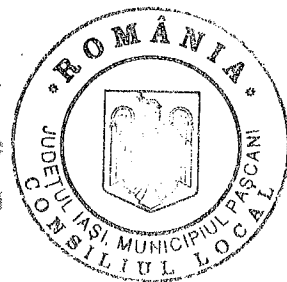
e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur: teren în suprafața de 140mp, alcea Parcului, nr. 5, mun. Pâncani, jud. Iași

b) bunuri proprii: Investiția realizată pe acest teren.



IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10
Responsabilitatea de mediu intra în sarcina concesionarului.

X. Răspunderea contractuală

Art. 11
Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

XI. Litigii

Art. 12
(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.
(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

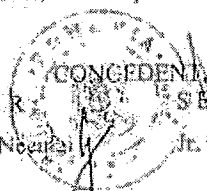
XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

Art. 13
Concesionarul se obliga să contruiască imobilul în termen de 1 an de zile de la data primirii contractului de concesiune.

XIII. Definiții

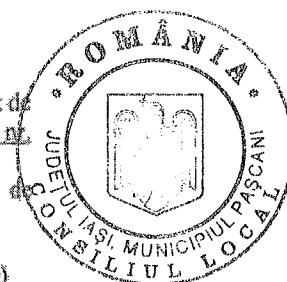
Art. 14
(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.
(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.
Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare din care 1 exemplar la concedent, 1 exemplar la concesionar, 1 exemplar la Serviciul Finanțe Publice Locale.

PRIMĂR
Ec. Răzoi Nicolae



Jr. Zuzan Mircea

CONCESIONAR,
SC APRODEX SRL
Lupu Neculai



MUNICIPIUL PAȘCANI
Str. Ștefan cel Mare, nr. 16
Nr. 23781/22.12.2017

ACT ADIȚIONAL nr. 1
La contractul de concesiune nr. 94/10.09.2007

Preambul:

Având în vedere prevederile:

- Adresei nr. 1079/22.12.2016 din partea S.C. Aproxex S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 23781/22.12.2016;
- Art. 41 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 36, alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Contractului de concesiune nr. 94/10.09.2007;
- Copia după cartea de identitate, seria MZ, nr. 323819, eliberată la data de 16.09.2014, de către PCLEP Pașcani, având CNP: 1700115224491, pe numele d-lui Lupu Neculai;
- Certificatului de Atestare Fiscală nr. 26890 din data de 22.12.2016, emis de Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Pașcani;
- Adresei nr. 242/09.01.2017 din partea Serviciului Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Pașcani prin care se comunică cuantumul redevinței, aferente anului 2016 pentru contractul de concesiune nr. 94/10.09.2007, în valoare de 8.988,42 lei;
- Certificatului de înregistrare seria B, nr. 1509074 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași, având numărul de ordine în registrul comerțului: 522/188/21.02.2001, CUI: 13792786;

Art. I. Contractul de concesiune nr. 94/10.09.2007, se modifică și se completează după cum urmează:

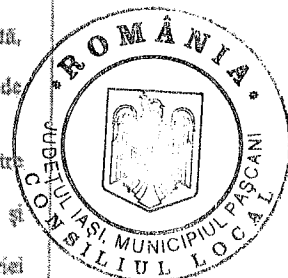
1. La cap. I. Partile contractante - se modifică și va avea următorul cuprins:

"Între, **MUNICIPIUL PAȘCANI**, cu sediul în strada Ștefan cel Mare, nr.16, județul Iași, reprezentat prin Ing. Dumitru Pantazi, având funcția de Primar al Municipiului Pașcani și Cons. Jr. Irina Iliaru, având funcția de Secretar al Municipiului Pașcani, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

și
S.C. APRODEX S.R.L., cu sediul social în Municipiul Pașcani, strada Vatra, nr. 9, județul Iași, reprezentată de d-nul Lupu Neculai cu domiciliul în strada Mihail Kogălniceanu, nr. 32, bl. I, sc. A, et. 3, ap. 11, Municipiul Pașcani, județul Iași, legitimat cu C.I. MZ, nr. 323819, eliberată la data de 16.09.2014, de către SPICLEP Pașcani, având CNP: 1700115224491, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte".

2. La cap. XII Alte cauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale), Art. 13 se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art. 13 Concesionarul se obligă să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construirea imobilului în termen de 1 an de zile de la data obținerii actului de concesionare a terenului".

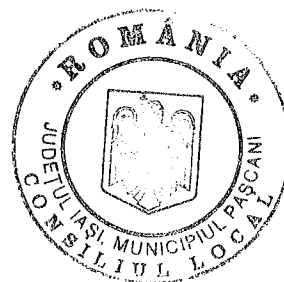


Art. II. Restul punctelor din contractul de concesiune nr. 94/10.09.2007, rămân valabile.
Prezentul Act adițional la contractul de concesiune nr. 94/10.09.2007, a fost încheiat astăzi
11.11.2007 în 3 (trei) exemplare, respectiv 1 (unul) pentru concesionar, 1 (unul) pentru concedent și
1 (unul) pentru Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Pâșcani.

CONCEDENT,
PRIMAR
Ing. DUMITRU PANTAZI

CONCESIONAR,

S.C. APRODEX S.R.L.,
LUFU NECULAI,
Director General



SECRETAR
Cons. Jr. IRINA JITARU

DIRECȚIA ECONOMICĂ
Cons. ANGELICA LABONTU

COMPARTIMENTUL PATRIMONIU ȘI CONTRACTE
Cons. MARIAN COSTESCU

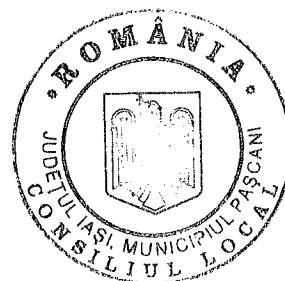
COMPARTIMENTUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS
Cons. Jr. PAUL APOSTOL

P.D.M.E.
Ex. 3
C. XX-3



11.11.2007
11.11.2007

ROMANIA
JUDETUL IASI
MUNICIPIULUI
PRIMARIA ORASULUI PASCANI



Primar
Nr. 8968 din 18.06.2008

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFINTARE
Nr. 64 din 18.06.2008

Urmare cererii adresate de*1 S.C. APRODEX S.R.L. adm. LUPU NECULAI
cu domiciliul*2/sediul în județul IASI municipiul/orasul PASCANI
comuna/satul sectorul cod postal 705200
strada M. KOGALNICEANU nr. 32 bl. 5 sc. A et. 3 ap. 11 telefon /fi
e-mail înregistrata la nr. 8968 din 13.06.2008

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE/DESFINTARE pentru:

*3) CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI REGIM DE ÎNĂLȚIME DEMISOL + PARTER +
MEZANIN + 3 ETAJE, ALIMENTARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI (ELECTRIC, GAZ, METAN,
APA CANAL)

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul IASI municipiul/orasul
PASCANI comuna/satul sectorul cod postal 705200
strada ALEEA PARCULUI Nr. 5 bl. - sc. - et. - ap. -

Carta funciara/Fisa bunului imobil sau nr. cadastral*4) _____

În valoare*5) de 212500 EURO = 780385 LEI

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (PAC)/desființare
(PAD) nr*6): 3/2008 elaborat de S.C. ARHICON DESIGN S.R.L. cu sediul în județul
IASI municipiul/orasul/comuna PASCANI sectorul/satul cod postal 705200
strada AURORA 2 nr. 12 bl. - sc. - et. - Ap. -

Taxa de autorizare in valoare de lei 7804.00 LEI
a fost achitata conform chitanței nr OP nr. 388 / 14.06. 2008
Prezentă autorizatie a fost transmisă solicitantului direct/prin posta la data
de 06.10.2008 insoțita de 1 (UNA) exemplar(e) din documentația tehnică,
împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare
*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării
teritoriului și urbanismului
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, cu modificările și completările ulterioare,



**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZATIEI
DE CONSTRUIRE/DESFINTARE**

de la data de 23.05.2011 până la data de 28.05.2012

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină
în condițiile legii, o altă autorizatie de construire/deșfiintare



SECRETAR,
(numele și prenumele,

semnatura)

ARHITECT ȘEF*)
(numele și prenumele,

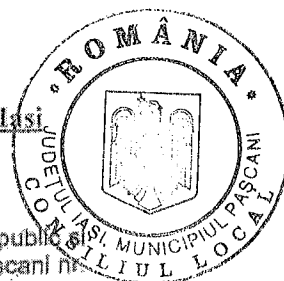
semnatura)

Data prelungirii valabilității: 25.05.2011
Achitat taxa de: 2342 lei, conform chitanței nr 13439/PJ din 24.05.2011
Transmis solicitantului la data de 20.05.2011 direct/prin posta.

HOTĂRÂREA NR. 130

Din 20.12.2011

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

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

- Avizul Comisiei pentru prognoze economico-sociale, buget, finante, industrie, agricultura, silvicultura, prestari servicii, comerț si IMM-uri, inregistrat sub nr. 1279/19.12.2011;

- Avizul Comisiei juridice, ordine publica, drepturile omului si libertăți cetățenesti, 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;

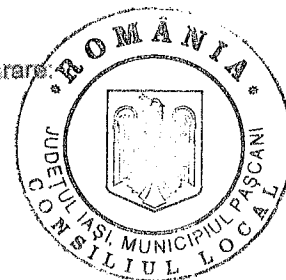
Pe baza prevederilor art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1. Se însușesc bunurile din proprietatea privată a Municipiului Pâncani, prevăzute în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Serviciul Administrație Publică va comunica în copie prezenta hotărâre:

- Institutiei Prefectului județului Iași;
- Primarului municipiului Pâncani;
- Compartimentului Patrimoniu și Contracte;
- Compartimentului Juridic și Contencios;
- Direcției Economice;
- Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului;



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, IORDACHIOAIA-CRISTINEL



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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Păscani
Adresă: LOC. PĂSCANI, BVD ȘTEFAN CEL MARE NR. 10 COD POSTAL: 705200 TEL: 0232/718995

Nr.	37313
Zisă	24
Luna	10
Anul	2016

REFERAT DE ADMITERE
(Altre imobile)

Dominul/Doaamna Municipiului Păscani
Domiciliul Loc. Păscani, Str Ștefan Cel Mare, Nr. 16, Jud. Iasi

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 37313 din data 26-10-2016, vă informăm:

Imobilele:

- 61139 situat în Loc. Păscani, Al Parcului, Nr. 2, Jud. Iasi, UAT Păscani având suprafața măsurată 60 mp;
- 64870 situat în Loc. Păscani, Al Parcului, Nr. 2, Jud. Iasi, UAT Păscani având suprafața măsurată 36 mp;
- 65086 situat în Loc. Păscani, Str Ștefan Cel Mare și Ștefan, Nr. 13, Jud. Iasi, UAT Păscani având suprafața măsurată 140 mp;

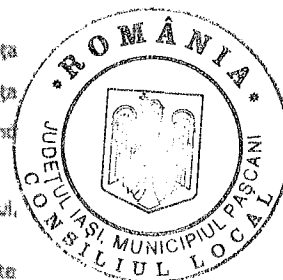
Au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral 65169, situat în Loc. Păscani, Al Parcului, Nr. 2, Jud. Iasi, UAT Păscani având suprafața măsurată 236 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 07-11-2016.

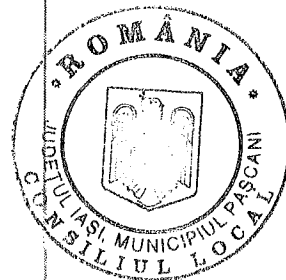
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate,
ALEXANDRU-GEORGE LAZAR

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
LAZAR ALEXANDRU-GEORGE
CONSILIER



Incadrare in zona
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 65199 / UAT Păscani

Date referitoare la teren

Cr. r.	Categoria de folosință	Intr. a.	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	00	53	2390	
2	curti construcții	DA	35	53	2290	Teren împărțit parțial cu gard lemn, gard lemn vechi și tarus din lemn.
3	curti construcții	DA	140	53	2292/1/2	
	TOTAL		235			

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.994
2	3	6.387
3	4	1.498
4	5	5.941
5	6	1.332
6	7	6.033
7	8	4.799
8	9	0.583
9	10	3.09
10	11	1.439
11	12	2.5
12	13	14.442
13	14	2.5
14	15	2.801
15	16	0.319
16	17	0.779
17	1	1.337

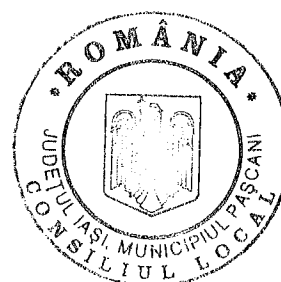
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sterea 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 26/10/2016
Situatia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

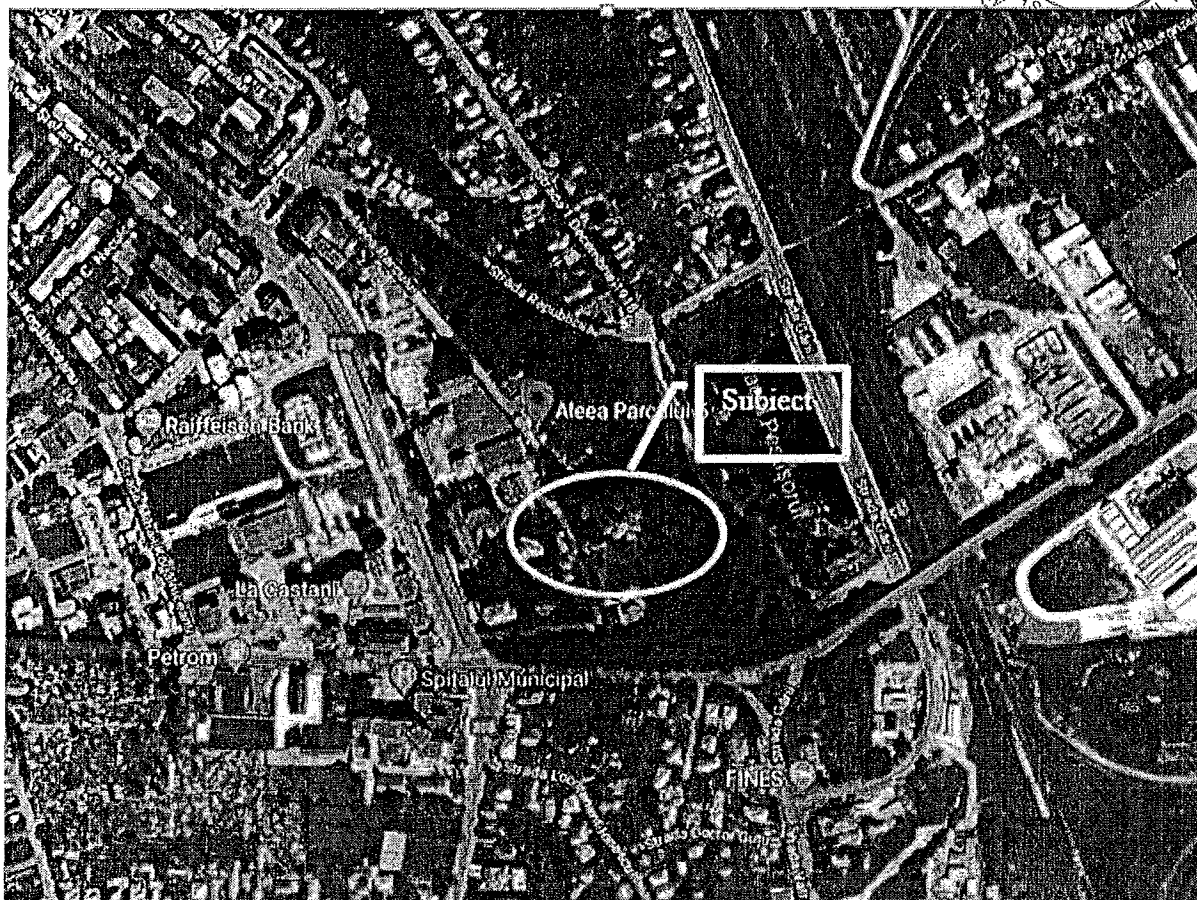
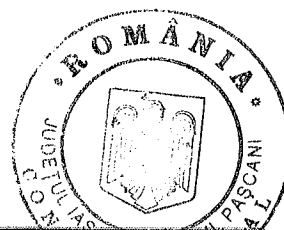
Consilier/Inspector de specialitate,

Alexandru-George LAZAR

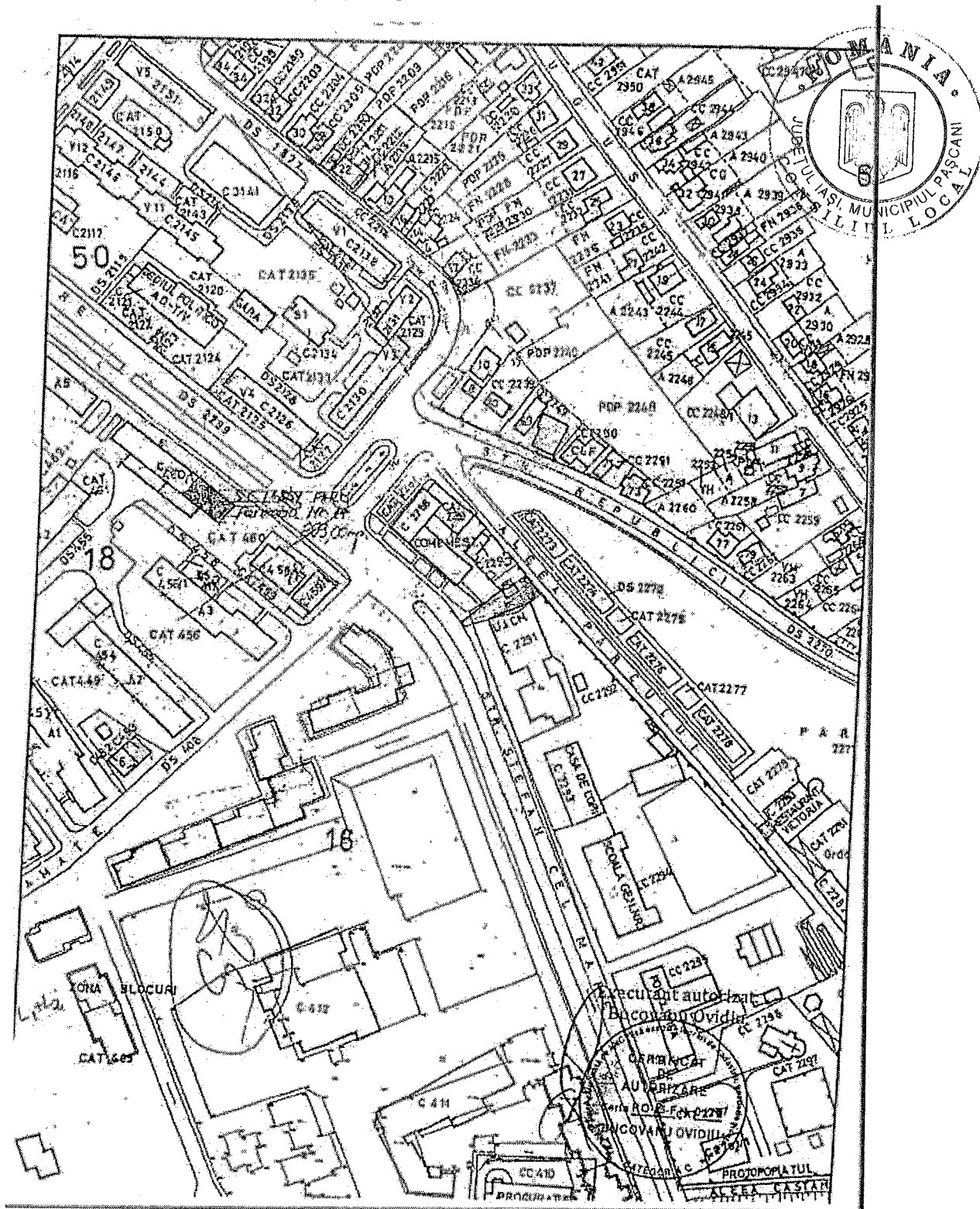
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
IASI
LAZAR ALEXANDRU-GEORGE
CONSILIER



7.4 Localizare, amplasarea în zonă



7.5 Schițe, planuri ale proprietății



Scale 1: 200



10

3062

Simetria verticala (înălțime de câmp)

Simulium vittiger (deposits all over)

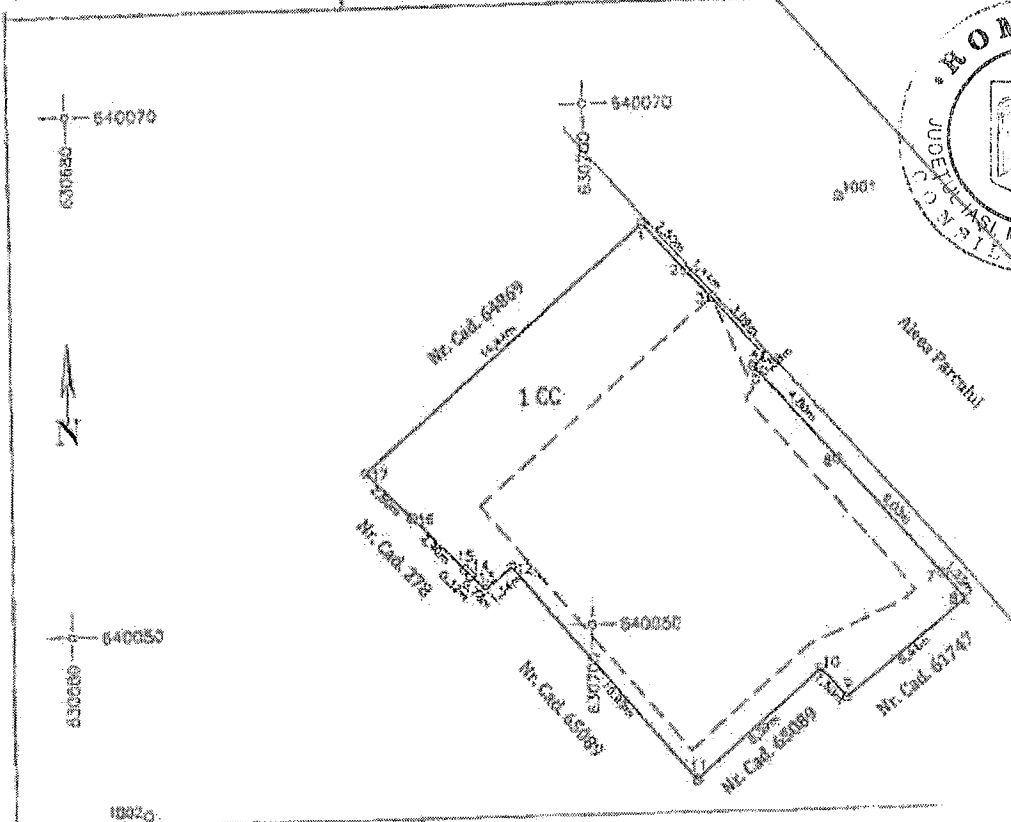
Importance of the study

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
IASI
LAZĂR ALEXANDRU, GEORGE
CONȘAȘ

Conținutul prezentei imobiliare în baza de date integrată și arhivarea
numerelor telefonice

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
65169	236 mp	Intervilau Mun. Pascani, Al. Parcani Nr. 2, Str. Stefan cel Mare Nr. 13, Jud. Iasi
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativa Teritoriala (U. A. T.)	
	Mun. Pascani	



A: Date referitoare la teren			Marfă
Nr. Parcela	Categoriile de folosință	Suprafata (mp)	
1	CC	236	
Total		236	

B: Date referitoare la construcții			Marfă
Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 236 mp
Suprafata din act = 236 mp

Secretar: Bucovanu Ovidiu
Data: Octombrie 2016



Inspector: 7.11.2016

Data: 7.11.2016
Scara: 1:200
Numele si Prenumele Inregistrat
LAZAR ANDRU-GEORGE
CONSILIER

Conținutul prezentei măsurători în teren, corectându-se la nevoie
#neconcordanțele cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren

Conținutul prezentei măsurători în teren, corectându-se la nevoie
#neconcordanțele cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren

Scara 1 : 500

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea
numarului cadastral