

HOTĂRÂREA Nr. 135
din data de 30.07.2020

privind vânzarea directă a terenurilor în suprafață totală de 1400 mp(850 mp + 550 mp), situate în Municipiul Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12 B și nr. 12 C, jud. Iasi, Nr. Cad. 61819 și respectiv Nr. Cad. 61820, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Barcău Cristina – Iulia și Barcău Costel

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași:

Având în vedere adresele înregistrate la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 8044/2016 și respectiv sub nr. 21357/2016 prin care numitul Barcău Costel, în calitate de proprietar al imobilelor construcție (parter + etaj) și remiza metalică situate în Municipiul Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12 B și nr. 12 C, jud. Iasi, solicită cumpararea terenului în suprafață totală de 1400 mp (compus din 850 mp. aferent construcției + 550 mp. aferent remizei metalice), situat la aceeași adresă;

Având în vedere Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 12512/23.07.2020, întocmit de către Primarul Municipiului Pașcani, Ing. Dumitru Pantazi;

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. 1650 alin. (1) coroborat cu art. 1673, alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. 87, alin. (5), coroborat cu art. 129, alin.(1), alin. (2), litera c) și alin. (6), litera b), art. 354 și art. 364, alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 865 din data de 29 august 2012;

Având în vedere contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1489 din data de 25 septembrie 2015;

Având în vedere contractul de concesiune înregistrat la Primaria Municipiului Pașcani sub nr. 10240 din data de 24.06.2003, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere actul de dezmembrare autentificat sub nr. 1168 din data de 25 martie 2011;

Având în vedere extrasele de carte funciară nr. 12666 din 17.07.2020, nr. 12667 din 17.07.2020, nr. 12664 din 17.07.2020 și respectiv nr. 12665 din 17.07.2020;

Având în vedere Rapoartele de evaluare înregistrate la Unitatea Administrativ Teritorială Pașcani sub nr. 12035 din 17.07.2020 și respectiv sub nr. 12033/17.07.2020 întocmite 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. 12513/23.07.2020;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale următoarelor comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Pașcani:

- Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu, înregistrat sub nr. 785/29.07.2020;

- 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. 769/29.07.2020;

- Comisiei juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr. 749/28.07.2020;

În temeiul dispozițiilor art. 139, alin (1) și ale art. 196 alin (1), lit a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de totală de 1400 mp (850 mp + 550 mp), situat în Municipiul Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12 B și nr. 12 C, jud. Iasi, Nr. Cad. 61819 și respectiv Nr. Cad. 61820, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Barcău Cristina – Iulia și Barcău Costel, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate prezentat în Anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește raportul de evaluare înregistrat la Unitatea Administrativ Teritorială Pașcani sub nr. 12035 din 17.07.2020, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Grecu Iulian, pentru terenul în suprafață de 850 mp situat în Municipiul Pașcani, str. Dragos Voda, nr. 12 B, jud. Iași, proprietate privată a Municipiului Pașcani, prezentat în Anexa nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.3 Se însușește raportul de evaluare înregistrat la Unitatea Administrativ Teritorială Pașcani sub nr. 12033/17.07.2020, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Grecu Iulian, pentru terenul în suprafață de 550 mp situat în Municipiul Pașcani str. Dragos Voda, nr. 12 C, jud. Iași, proprietate privată a Municipiului Pașcani, prezentat în Anexa nr. 3, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă prețul de vânzare al terenului menționat la art. 1 în sumă totală de 18000 Euro (11000 Euro + 7000 Euro), plătit în lei la cursul comunicat de BNR în ziua plății, în conformitate cu Rapoartele de evaluare menționate la articolele 2 și 3.

Art.5 Contractul de vânzare – cumpărare se întocmește în forma autentică sub sancțiunea nulității absolute, în termen de 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art.6 Plata se va efectua integral, iar sumele rezultate din tranzacție se fac venit la bugetul local.

Art.7 Taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de către persoanele fizice Barcău Cristina – Iulia și Barcău Costel.

Art.8 Se împuternicește Primarul 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.9 După efectuarea transferului de proprietate a imobilului - terenului menționat la art 1. – direcțiile, serviciile și compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Pașcani vor proceda la rezilierea contractului de concesiune ce a avut ca obiect preluarea acestuia în concesiune, precum și la scoaterea lui din inventarul proprietății private a Municipiului Pașcani.

Art.10 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.11 Serviciul administrației publice 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
- Persoanele fizice Barcău Cristina – Iulia și Barcău Costel.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
UNGUREANU VASILICĂ-COȘMIN



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL,
cons. jr. **JITARU IRINA**

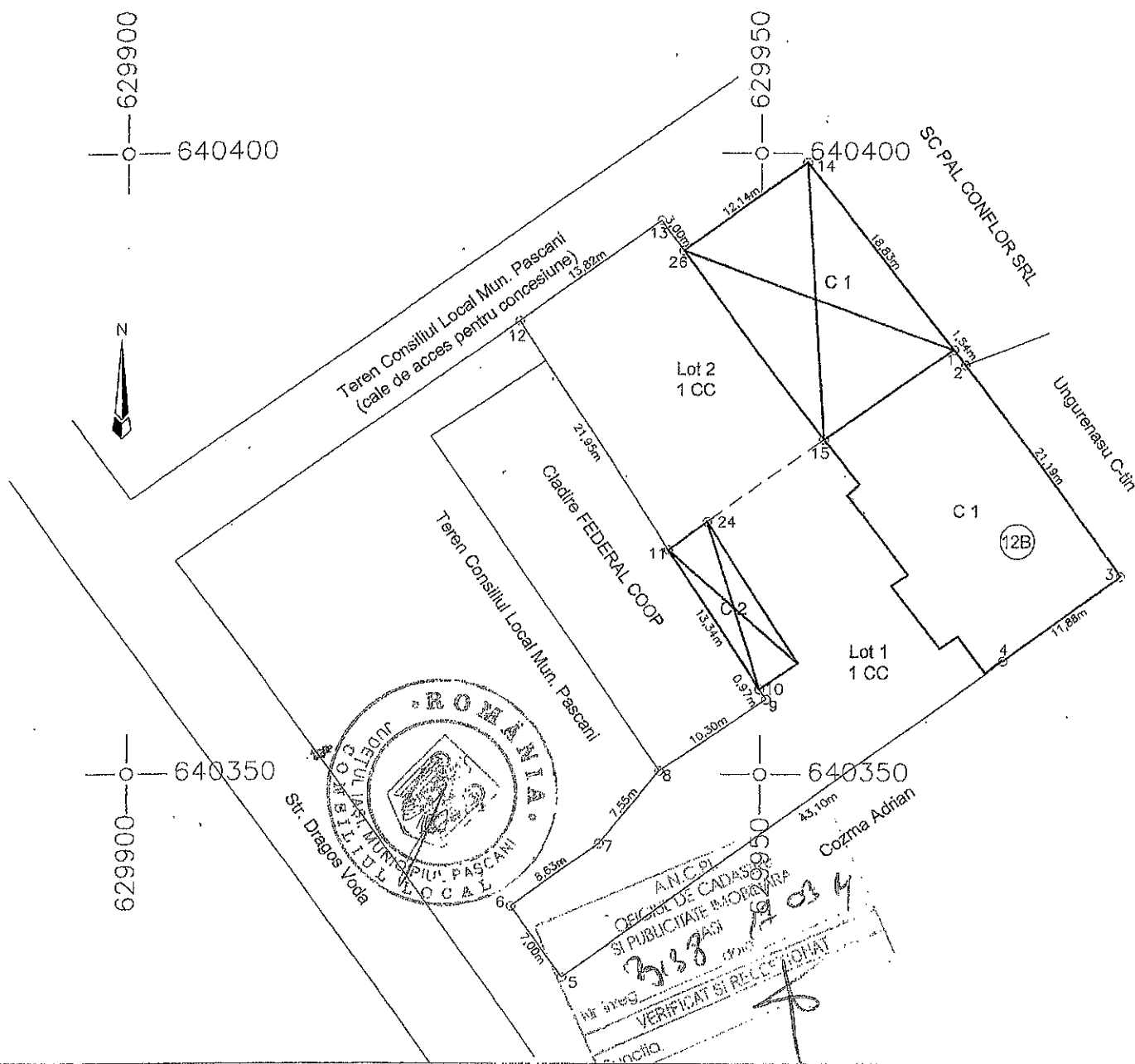
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'I' and 'R' followed by a horizontal line.

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1 : 500

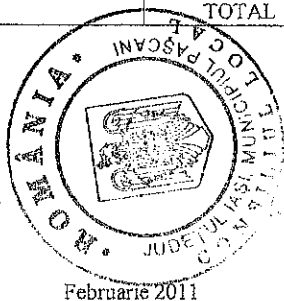
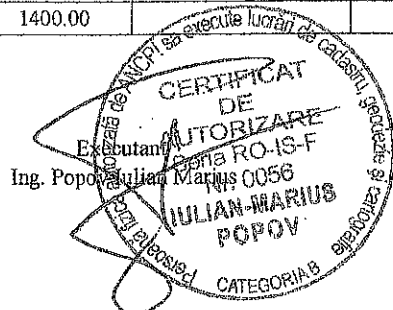
ANEXA NR. 1
la HCL nr. 135/30.07.2020

Nr. Cadastral	Suprafata Masurata	Adresa imobilului	
	1400.00 mp	Intravilan Mun. Pascani, Str. Dragos Voda Nr. 12B, Jud. Iasi	
Cartea Funciara Nr.	60374	U. A. T.	Mun. Pascani



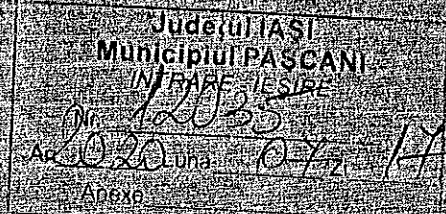
Tabel de miscare parcelara cu propunerea pentru dezlipirea imobilului

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. Cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. Cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
60374	1400.00	CC	Teren imprejmuit cu gard		850.00	CC	Lot 1
					550.00	CC	Lot 2
TOTAL	1400.00			TOTAL	1400.00		



Receptionat:
O.C.P.I. Iași

Februarie 2011



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

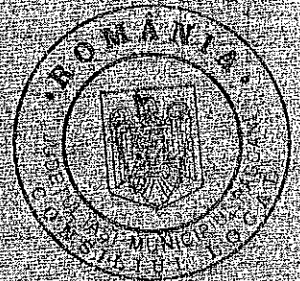
Adresa proprietății: Pascani, Str. Dragos Vodă nr. 12 B, Jud. Iasi

Proprietar: MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat

CLIENT: UAT MUNICIPIUL PASCANI

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

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL PASCANI



Evaluator: Grecu Iulian
legitimatie ANEVAR: 12987 - valabila 2020
Data predării raportului: 17 iulie 2020
Nr. identificare raport: P1/ 17 iulie 2020

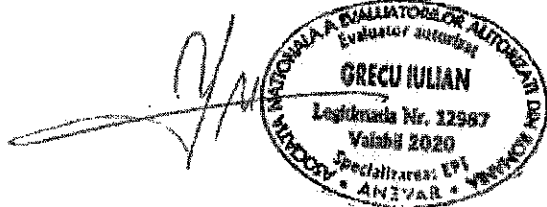
ANEXA 1

REZUMAT BUNURI IMOBILE	
Executant raport de evaluare	PFA GRECU IULIAN
Reprezentant legal	GRECU
Nume	
Prenume	IULIAN
Data	16.07.2020
Semnatura	
Stampila	

Evaluator autorizat	
Nume	Grecu
Prenume	Iulian
Nr.legitimatie	12987 - valabila 2020
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	CF 61819 Pascani, jud. Iasi
Cadastral / topografic	Cad teren 61819
Adresa (judet , localitate , strada nr., bloc, scara, apartament, etc	Pascani, Str. Dragos Vodă nr. 12 B, Jud. Iasi
Proprietar conform CF	MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat
Valoarea de piata a Proprietatii	11.000 € echivalent 53.300 lei
Client	UAT MUNICIPIUL PASCANI
Denumire	
Utilizator	UAT MUNICIPIUL PASCANI

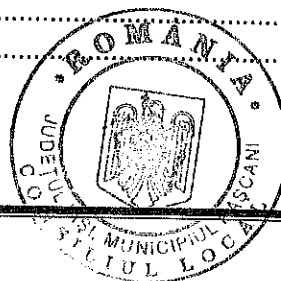


CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptica : conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan in suprafata de 850 mp, ocupat de constructii.
Identificare factica : conform inspectie	Conform cu identificarea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Integral (deplin)
Amplasare in localitate :	median
Denumire cartier	Zona Stadionului
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 constructie utilizat de Barcau Costel
CMBU : actuala/vitoare	Teren construit
Teren	
Intravilan / extravilan : conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta : conform CF	Teren curti constructii
Suprafata : mp/ha	850 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	7 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.....	8
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.....	10
	Teren	10
	Constructii – nu sunt.....	11
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	13
3.4	Analiza ofertei.....	14
3.5	Echilibrul pieței	15
3.6	Analiza preturilor	15
4	Cea mai bună utilizare.....	16
5	Evaluare	20
5.1	Abordarea prin comparație – metoda comparației directe	20
	Estimarea valorii terenului	20
5.2	Abordarea prin venit – capitalizarea directă	24
5.3	Abordarea prin cost	25
5.4	Grile notariale	25
6	Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii	26
7	Anexe.....	27
7.1	Fotografii ale proprietății.....	27
7.2	Natura și sursa informațiilor utilizate	28
7.3	Documente ale proprietății	35
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 2020.

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.

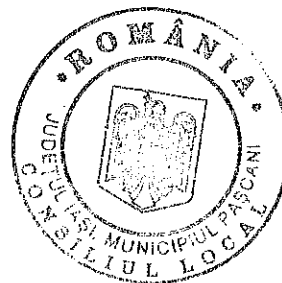
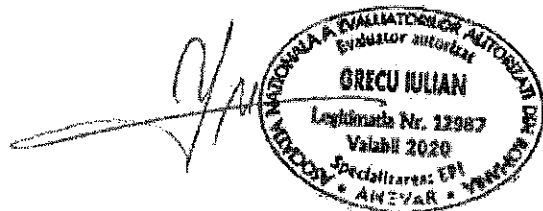
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

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. P1//16 iulie 2020 în baza de date a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru vanzare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

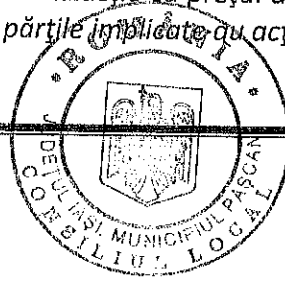
▪ Teren intravilan în suprafață de 850 mp, ocupat de construcții, proprietate înscrisă în CF 61819 Pascani, jud. Iași, cad/top: Cad teren 61819;	
▪ Identificare cu ocazia inspecției: Conform cu identificarea din CF	
Adresa proprietății:	▪ Pascani, Str. Dragos Vodă nr. 12 B, Jud. Iasi
Proprietari:	▪ MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat
Dreptul de proprietate evaluat	
▪ Dreptul deplin de proprietatea asupra proprietății înscrise în în CF 61819 Pascani, jud. Iași	
o Cad teren 61819;	
▪ Înscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale:	
o Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani	
o Act de dezmembrare nr. 1168 din 25.03.2011	
▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară:	
o Nu sunt	
Alte mențiuni ale evaluatorului	
▪ Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 61819 Pascani, jud. Iași	
▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;	
▪ Imobilul este grevat de contract de concesiune.	
▪ Imobilul are o deschidere de 7 ml ceea ce îi restricționează utilitatea.	

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 € = 4,8429 lei.

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 17 iulie 2020

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator Grecu Iulian în prezența proprietarului, UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamna Apetrei Alexandru la data de 16.07.2020;

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
 - Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
 - Act de dezmembrare nr. 1168/25.03.2011
 - Documentație topo
 - Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
 - Plan de amplasament în zona
 - Extras de CF 61819 Pascani, jud. Iași
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurat de către, UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamna 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

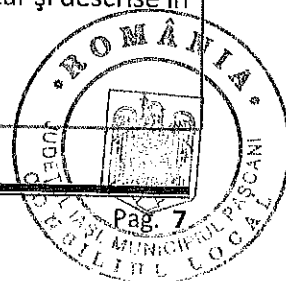
1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

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 a examinat, CF 61819 Pascani, jud. Iași 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, neexpușe 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 prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare



- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate;
- GRECU IULIAN, evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

1.13 Riscul de Garanție Nu este cazul

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

- Proprietatea evaluată: Teren intravilan în suprafață de 850 mp, ocupat de construcții, situată în Pâșcani, Str. Dragos Vodă nr. 12 B, Jud. Iași.
- Identificarea faptică (cu ocazia inspecției): Conform cu identificarea din CF.

2.2 Descrierea Juridică

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan în suprafață de 850 mp, ocupat de construcții nr. cadastral/nr. topografic: Cad teren 61819, cuprins în CF 61819 Pâșcani, jud. Iași.
 - Conform act de dezmembrare, dreptul de proprietate aparține MUNICIPIUL PÂȘCANI-domeniul privat, 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)

Prezentă evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară.

2.4 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată Pâșcani, Str. Dragos Vodă nr. 12 B, Jud. Iași. Pâșcani este un municipiu în județul Iași, Moldova, România, format din localitățile componente Blăgești, Boșteni, Gâștești, Lunca, Pâșcani (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

☐

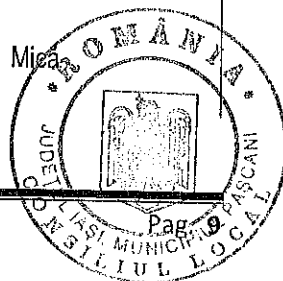
Mare

☒

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: <i>buna , Asfalt/pavele beton</i>			
Accesul în zonă	☒ Auto	☐ Naval	☐ Tramvai
	☐ Drum „trafic greu”	☐ Centura loc..	☐ Autostrada
		☐ Cale ferata	
Vârsta construcțiilor în zonă	☐ ~10 ani	☐ ~ 20 ani	☒ >30 ani
Utilitati edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă	☒ Rețea gaz
	☒ Telefonie, cablu, internet	☐ altele	☒ Reț.termoficare
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 scadere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 -12 luni	☐ >12 luni
Lichiditate	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Concluzii generale privind zona de amplasare	▪ În zonă sunt construite spatii rezidențiale și industriale-comerciale vechi; ▪ Dotări și rețele edilitare suficiente; ▪ Ambient civilizat. liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative; ▪ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă ▪ Imobilul evaluat nu se află în zonă inundabilă.		

2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren

Identificare	▪ Parcela de teren înscrisă în CF 61819 Pascani, jud. Iași
Tipul	▪ Intravilan, categoria de folosință
Utilitati:	▪ La limită

¹ Economia localității



Suprafata

Conform extras CF 61819 Pascani, jud. Iași

Cota ☐ **Indiviză**

Proprietate

Forma

Planeitate

- Ziduri de sprijin
- Canale de desecare
- Terasare pe porțiuni
- Alte instalații

Amenajări

Suprafata totala este de 850 mp din care suprafata ce face obiectul prezentului raport este de 850 mp

☒ Exclusivă teren

x De stat

☐ Personală

☐ neregulată

x regulată

☐ inclinat

x plan

☐ da

x nu

da

☒ nu

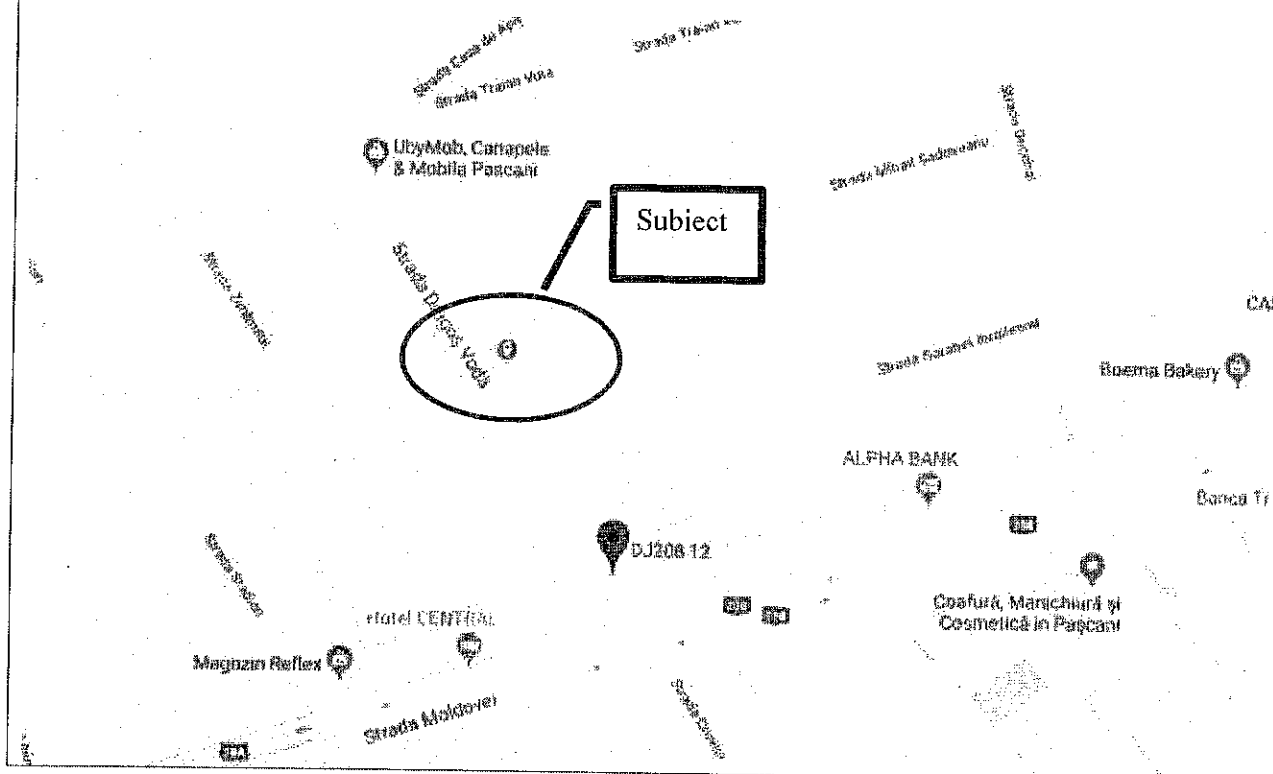
da

☒ nu

da

X nu

Terenul aferent proprietății este schițat în localitate astfel:



Constructii – Nu fac obiectul evaluării

Identificare ■ In CF 61819 Pascani, jud. Iasi

Utilizare prezentă

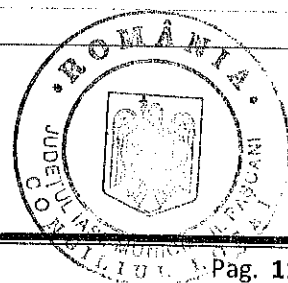
Proprietate pe lista monumentelor istorice
$$\boxed{X} \text{ Nu}$$

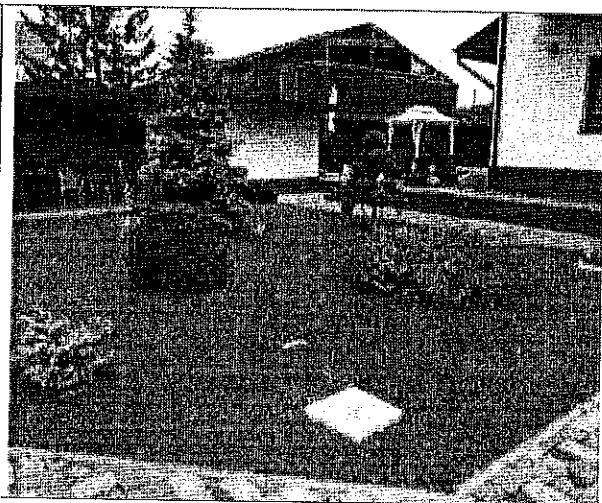
Da

Proprietate pe lista cladirilor cu risc seismic ridicat

$$\boxed{\text{X}} \text{Nu}$$

Da





Alte fotografii sunt prezentate în anexă

**Concluzii
generale**

- Stare fizică generală bună, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: fara canalizare;
- 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 Moșca (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 Hărmanești, Todirești, Balș și Cotnari (unde se termină în DN28B).[6] Orașul este nod feroviar, Gara sa de pe calea ferată Suceava-Roman fiind punctul de la care se ramifică o altă cale ferată importantă spre Iași (Magistrala CFR 606), precum și una secundară spre Târgu Neamț. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Pașcani se ridică la 33.745 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 42.057 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (91,08%), cu o minoritate de romi (1,48%). Pentru 7,21% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (87,45%), cu o minoritate de romano-catolici (2,39%).

Mediul economic al municipiului Pașcani are un caracter predominant industrial, cu un declin pronunțat după 1989. Unele întreprinderi de tradiție pentru această zonă s-au închis sau și-au restrâns activitatea, însă au apărut și numeroase firme noi, care au obiecte de activitate în acord cu cerințele pieței. Comerțul a luat amploare, devenind foarte activ în domeniile: materiale de construcții, echipamente industriale, perdele și materiale textile, produse de panificație, produse agroalimentare, produse nealimentare, etc.

Se poate considera că au crescut interrelațiile dintre oraș și localitățile rurale din administrativul municipiului Pașcani. Pe de o parte, satele componente continuă să furnizeze produse agricole către piața orașului, pe de altă parte, prezența slabă a activităților de prelucrare locale determină o deplasare continuă spre oraș, care asigură cea mai mare parte a mărfurilor alimentare și nealimentare necesare consumului populației

Nu au fost disponibile informații privitoare la 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. Dragos Vodă nr. 12 B, Jud. Iași;

Tip proprietate: Teren intravilan în suprafață de 850 mp, ocupat de construcții;

Terenul aferent proprietății are o suprafață totală de 850 mp și are următoarele vecinătăți:

- Alpha Bank, Lidl, Penny, Casa de Cultura, Profi,

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

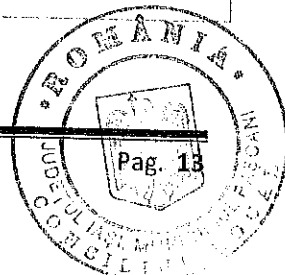
Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din aria com. ☐ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☒ avantaj

Venitul pe gospodărie ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională

Puterea de cumpărare² ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională

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



Rata vanzarilor³ ☐ In scadere ☒ stagnare ☐ In crestere

Accesul in zona ☒ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☐ avantaj

Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☒ avantaj

Cresterea econ. a zonei ☒ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☐ avantaj

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

3.4 Analiza ofertei

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

Cantitatea prop. competitive ☐ mare ☒ medie ☐ mica

Calitate prop. competitive ☐ Noi ☒ Vechi

Disponibilitatea terenului liber ☒ Mare ☐ Medie ☐ Mica

Tendinta pretului terenului ☐ scadere ☐ stagnare ☒ crestere

Costuri de construire ☐ scadere ☐ stagnare ☒ crestere

Nr. proprietati similar existente ☒ mic ☐ mediu ☐ mare

Grad de ocupare al proprietatilor similare ☐ mic ☒ mediu ☐ mare

Conversia spre utilizari alternative ☒ Putin probabila ☐ Destul de probabila ☐ Nu

Conditii si circumstante economice speciale:

a. Conditile politice ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

b. Conditile juridice ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

c. Conditile econ.generale ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

d. Conditile sociale ☐ favorabile ☐ neinfluentabile ☒ dezavantajoase

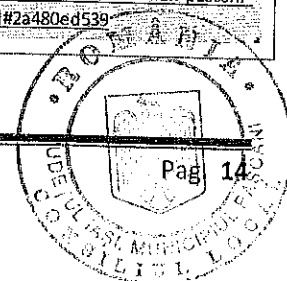
Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finantare /creditare ☐ mica ☒ medie ☐ mare

Analiza de plata terenuri rezidentiale Pascani

Nr. Cr.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Fa	Sursa
A	Pascani, str. Varful Dealului	Intravilan rezidential	2,900	34,800	12	la limita	22	https://www.imoradar24.ro/anunturi/2900-mp-teren-vanzare-pascani-30064797
B	Pascani str. Rozelor, Aerodrom	Intravilan rezidential	700	15,400	22	la limita	12.5	https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-casa-pe-aerodrom-pascani-rozelor-IDe8Sk.html#b158f00cb
C	Pascani zona Vatra	Intravilan rezidential	1,670	25,000	15	la limita	25	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcVJKo.html#2a480ed539
D	Pascani, Pakmaya	Intravilan rezidential/comercial	2,200	25,000	11	la limita	30	https://www.olx.ro/oferta/teren-in-pascani-ID8DmHh.html#2a480ed539
E	Pascani, zona Vale	Intravilan rezidential/comercial	1,031	25,000	24	la limita	20	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-pascani-1031-mp-IDcxl7X.html#2a480ed539

³ Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala



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	<i>Piața activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
NU	<i>Piață în declin: 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>

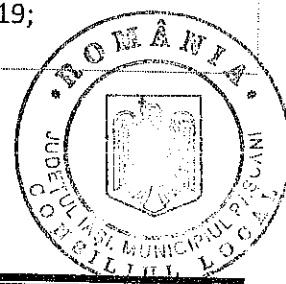
Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

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: 11 € / m² ▪ Max: 20 € / 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 înghețare a prețului în piață datorită pandemiei Covid 19; ▪ 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.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este esențială pentru procesul de evaluare a unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare, competitivă, în care poate fi pusă proprietatea.

- **Permisă legal**

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- **Posibilă fizic**

Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- **Fezabilă financiar**

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

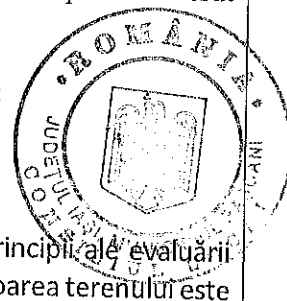
- **Maxim productivă**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru cea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber
- Cea mai bună utilizare a terenului construit

Anticiparea, schimbarea, oferta și cererea, substituția și echilibrul sunt principii ale evaluării care influențează valoarea terenului. Oferta de teren este relativ stabilă. Valoarea terenului este



afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

Conform principiului substituției, nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o parcelă de teren decât pentru una similară, cu aceeași utilitate.

De asemenea, trebuie analizate tipurile de utilizare a terenului în zonă, reglementările privind zonarea precum și profitabilitatea construcțiilor existente sau propuse. Cantitatea și caracterul datelor cuprinse în analiza CMBU sunt determinate de scopul și utilizarea propusă a rezultatului evaluării.

Dacă cea mai bună utilizare implică realizarea unor construcții atunci evaluatorul trebuie să determine tipul și caracteristicile construcției: numărul de etaje, dimensiuni și utilități, nivelul chiriei plus al cheltuielilor de exploatare și costul construcției.

Cea mai bună utilizare este afectată de măsura în care construcțiile existente contribuie la valoarea proprietății imobiliare. În unele situații acestea necesită a fi demolate, ceea ce va implica și costuri de demolare, transport al materialelor rezultate. Excepție, în această situație este atunci când construcțiile existente pot fi supuse unor activități de reconversie, câpătând o altă destinație, acest lucru creând implicit costuri ce se iau în calcul, scăzându-se din valoare.

Caracteristicile fizice ale terenului (mărimea, forma, deschiderea, topografia, localizarea, înclinația, drenajul etc.), utilitățile disponibile (apă, canalizare, gaze, electricitate, cablu telefonie, TV etc.) și amenajările terenului afectează valoarea acestuia.

Terenul devine amplasament atunci când este amenajat și este pregătit pentru a fi utilizat într-un anumit scop. Amenajările pot fi interne și/sau externe și aduc valoare terenului, prin contribuția la valoarea de piață a amplasamentului.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

În această ipoteză, se identifică utilizări care pot crea valoare acestuia. În practică există două modalități de identificare a celei mai bune utilizări a terenului liber, și anume:

- estimarea separată a valorii terenului;
- compararea valorii terenului evaluat cu valoarea altor terenuri similare.

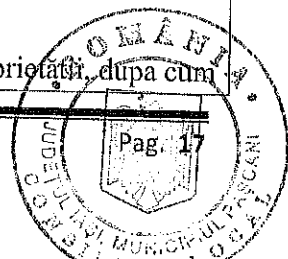
Terenul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, în suprafață de 850 mp (considerat liber), este situat în jud. Iași, intravilanul localității Pascani, în zona mediana. Proprietatea evaluată se consideră a fi deplin stăpânită de către proprietar, fără servituți sau drepturi de trecere, fără alte restricții.

În urma analizei și identificării proprietăților comparabile cât și identificarea utilizărilor ce pot crea valoare, în cazul de față, se propune compararea valorii terenului ce rezultă în cazul terenului liber păstrat în starea curentă, în cazul închirierii terenului și cu valoarea terenului ce rezultă în cazul construirii unei proprietăți rezidențiale.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului considerat ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă construcția, subîmpărțirea sau unirea; în mod alternativ, terenul poate fi păstrat la starea curentă pentru investiție.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum



urmează :

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Arabila	nu	nu	nu	nu
Industrială	nu	da	nu	nu
Comercială/Birouri	da	da	da	nu
Rezidentială	da	da	da	da

Urmare a rezultatelor obținute se concluzionează că terenul construit va aduce o valoare mai mare terenului decât cel păstrat liber (conservat).

CMBU este terenul considerat 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 11 €/mp - 20 €/mp. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes mediu 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:

- rezidential
- comercial

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 (rezidentială).

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

Proprietatea evaluată este una rezidentială 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).

Construcția ideală trebuie să îndeplinească următoarele condiții/teste ale CMBU :

Testul permisivității legale a proprietății imobiliare ca fiind construită este pozitiv, deoarece din documentațiile existente reiese faptul că este permisă construcția unei clădiri

Testul posibilității fizice a proprietății imobiliare ca fiind construită este îndeplinit deoarece nu există caracteristici funcționale sau fizice care să afecteze cea mai bună utilizare teren considerat construit (mărimea, localizarea, designul).



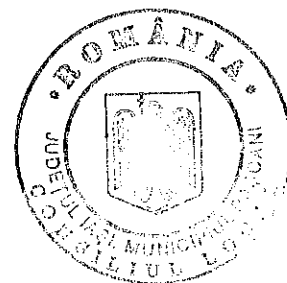
Testul fezabilității financiare a proprietății imobiliare ca fiind construită analizează cererea pentru proprietatea imobiliară în cauză, în starea curentă a acesteia.

Având în vedere faptul că utilizarea ca proprietate rezidențială, determină recuperarea investiției, și asigurarea unor beneficii net superioare cheltuielilor necesar, atunci terenul construit este fezabil financiar.

Testul productivității maxime a proprietății imobiliare ca fiind construită analizează care dintre construcțiile alternative, în cazul nostru locuință sau spațiu comercial, vor face proprietatea mai valoroasă.

→ Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai bună utilizare este cea actuală (rezidențială), schimbarea acesteia ducând la costuri suplimentare semnificative cu investițiile sau/si cu modernizarile.

Construcția unei proprietăți rezidențiale



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 estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

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

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

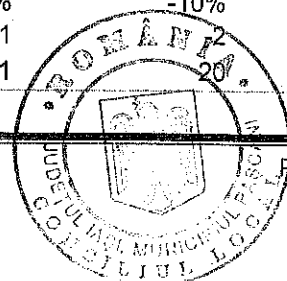
Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața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

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

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Sursa Informației		https://www.imoradar2.ro/anunturi/2900-mp-teren-vanzare-pascani-30064797	https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-casa-pe-aerodrom-pascani-rozelor-IDq8Sk.html#b158f000cb	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcVJKo.html#2a480ed539
Preț de oferta/vanzare €		34,800	15,400	25,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		12	22	15
Suprafata teren mp		2,900	700	1,670
Localizare (Cartier/Zona):	Dragos voda	Pascani, str. Varful Dealului	Pascani str. Rozelor, Aerodrom	Pascani zona Vatra
Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinație/Utilizare:	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric si Apa	la limita	la limita	la limita
Suprafata (mp):		2,900	700	1,670
Front stradal:		22	12.5	25
Raport laturi		5.99	4.48	2.67
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Nu	nu	nu	nu

Grila de piață se prezintă astfel:

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	850		2,900	700	1,670
Pret oferta/vanzare €/mp			12	22	15
Tipul tranzacției			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-1	-1	-1
Pret ajustat €			11	20	13

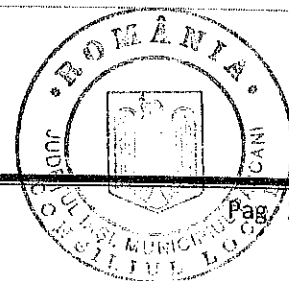


Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0	0
Pret ajustat €		11	20	13	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0	0
Pret ajustat €		11	20	13	
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0	0
Pret ajustat €		11	20	13	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%
	Abs	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat €		11	20	13	
Condiții de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0	0
Pret ajustat €		11	20	13	

Ajustari specifice proprietatii				
Localizare (Cartier/Zona):	Dragos voda	Pascani, str. Varful Dealului	Pascani str. Rozelor, Aerodrom	Pascani zona Vatra
Ajustari	%	5%	-10%	-5%
	Abs	0.54	-1.98	-0.67

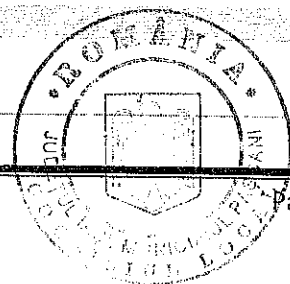
Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Strada asfaltata
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0.00	0.00	0.00

Destinatie/Utilizare:	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0.00	0.00	0.00



Utilitati:	la limita	la limita	la limita	la limita
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0.0	0.0	0.0
Suprafata (mp):	850	2,900	700	1,670
	%	5%	0%	3%
Ajustari	Abs	1	0	0
Front stradal:	7.00 m	22	13	25
Raport laturi	4.11	5.99	4.48	2.67
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0.00	0.00	0.00
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Nu	nu	nu	nu
	%	0%	0%	0%
Ajustari	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		11.9	17.8	13.2
Ajustare totală netă €		1.1	-2.0	-0.3
Ajustare totală netă (%)		10%	-10%	-2%
Ajustare totală brută €		1	2	1
Ajustare totală brută (%)		10.00%	10.00%	8.00%
Numar ajustari		2	1	2
Valoare estimata (€)	11,000 €			
Valoare estimata (€/mp)	13.2 €/mp			
Valoare estimata (lei)	53,300 lei			

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

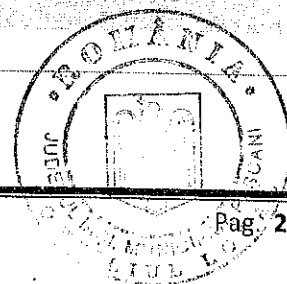


C

Explicare corectii

ELEMENTE DE COMPARATIE		Explicatii ajustari
Tipul tranzactiei	Ajustari	Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in plata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari specifice tranzactiei		
Drepturi de proprietate transmise	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale.
Conditii de finantare	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash.
Conditii de vanzare	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere.
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele au fost selectate fara cheltuieli de amenajare.
Conditii de plata	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de plata actuale.
Ajustari specifice proprietatii		
Localizare (Cartier/Zona):	Ajustari	Comparabila A a fost ajustata cu 5% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului. Comparabila B a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului. Comparabila C a fost ajustata cu -5% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului.
Acces	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similar cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.
Destinatie/Utilizare:	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabil A fiind similara cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabil B fiind similara cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabil C fiind similara cu cea a subiectului.
Utilitati:	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati. Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
Suprafata (mp):	Ajustari	Comparabila A a fost ajustata cu 5% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand suprafata similara cu cea a subiectului. Comparabila C a fost ajustata cu 3% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.
Front stradal:	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand front stradal si raportul latunilor similar cu cel al subiectului.
Raport laturi	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand front stradal si raportul latunilor similar cu cel al subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul latunilor similar cu cel al subiectului.
Topografie:	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind similara dpdv al elementelor (imprejurire, constructie demolabila, amenajari). Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind similara dpdv al elementelor (imprejurire, constructie demolabila, amenajari). Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind similara dpdv al elementelor (imprejurire, constructie demolabila, amenajari).

V_{piata} = 11.000 € echivalent 53.300 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 ($\text{profit} / \text{capital investit} \cdot 100$) 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.

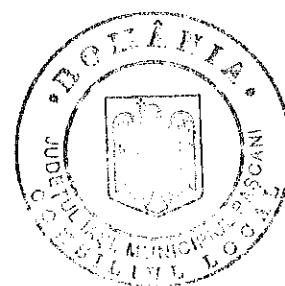


În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, această metodă nu este rezonabilă a fi aplicată

5.3 Abordarea prin cost

Neaplicabilă, datorită caracteristicilor proprietății și lipsei informațiilor relevante

5.4 Grile notariale Nu determina valoarea de piata



6 Reconcilierea valorilor obținute. Declaraarea valorii

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

	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Rezultate obținute:	11.000 €	neaplicabilă	neaplicabilă
echivalent a (rotunjit) :	53.300 lei		
<i>În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:</i>			
<i>Adecvarea metodei</i>	bună	neadecvată	neaplicată
<i>Precizia</i>	bună	slabă	slabă
<i>Cantitatea informațiilor</i>	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

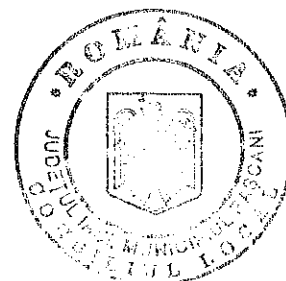
11.000 € echivalent 53.300 lei

Valoarea nu cuprinde TVA

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

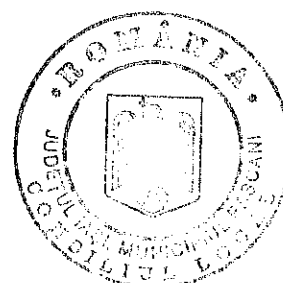
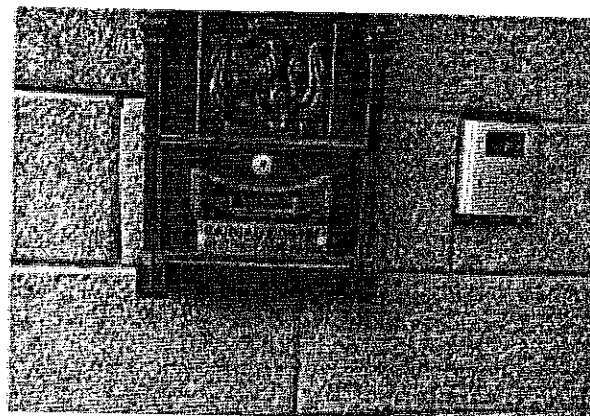
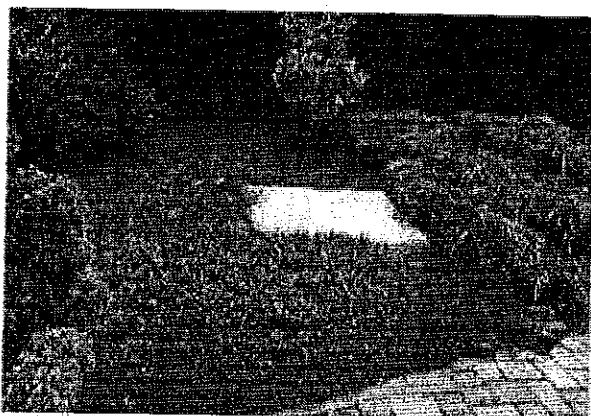
Evaluator
Grecu Iulian



7 Anexe

7.1 Fotografii ale proprietății



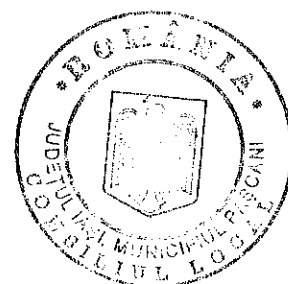
7.2 Natura si sursa informațiilor utilizate

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.publi24.ro, www.terenuri-devanzare.ro, etc..

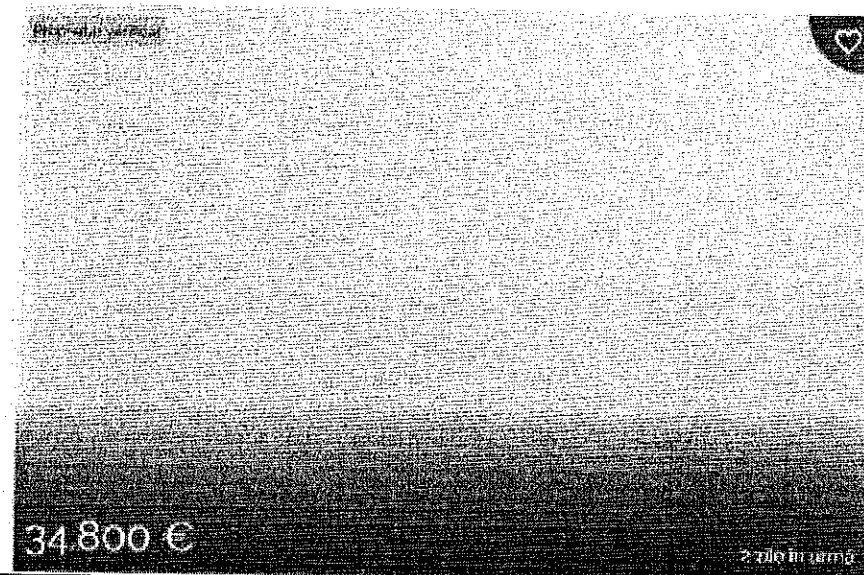


Comparabile folosite

Comparabila A <https://www.imoradar24.ro/anunturi/2900-mp-teren-vanzare-pascani-30064797>
Verificata telephonic, marja de negociere 10%

Teren de vânzare cu 2900 mp

🏠 - Iasi - Pascani - Teren de vanzare



34.800 €

2 zile în urmă

Teren de vanzare

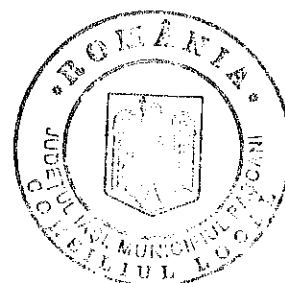
Seizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	12 €	Suprafață utilă	2900 m²
Comision	Nu	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii	Etaj	Nespecificat

Descriere

Vand 2900 mp teren intravilan, situat la iesirea din Pascani spre Stolnieni Prajescu, strada Varful Dealului paralel cu str. Stefan cel Mare. Pret 12 euro/mp.



Comparabila B <https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-casa-pe-aerodrom-pascani-rozelor-IDg8Sk.html#b158f000cb>
Verificata telefonic, marja de negociere 10%

Teren pentru casa pe Aerodrom Pascani Rozelor

📍 (Județul Iași), Pascani

12 600 €
18 €/m²



Andrei
0746 996 106

12 600 €

12 700 m²

📍 (Județul Iași), Pascani

🔒 Salvare

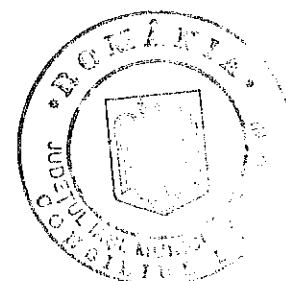


Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 700 m²

Descriere anunt

Vand teren plat pentru casa, parcelabil dupa nevoile clientului, pe Aerodrom Pascani. Parcela are profunzimea de aproximativ 90 m, iar frontul stradal variaza in functie de suprafata pe care o doreti. Spe exemplu, daca doreti o parcela de 700 mp, aceasta va avea latimea la strada de 12.5 metri. Terenul are in compunere atat teren intravilan cat si extravilan. Pretul diferă in functie de tipul terenului, 22 €/mp intravilan respectiv 18 €/mp cel extravilan. Important de menționat este ca dețin titlu de proprietate, fapt care permite tranzacția rapid și fără nici un compromis sau risc, lucru care o să îl întâlnești destul de rar în zona.



Teren pentru casa pe Aerodrom Pascani Rozelor



12 600 €



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **700 m²**

Descriere

Vand teren plat pentru casa, parcelabil dupa nevoile clientului, pe Aerodrom Pascani. Parcela are profunzimea de aproximativ 56 m, iar frontul stradal variaza in functie de suprafata pe care o doriti. Spre exemplu, daca doriti o parcela de 700 mp, aceasta va avea latimea la strada de 12.5 metri. Terenul are in compunere atat teren intravilan cat si extravilan. Prețul diferă in functie de tipul terenului, 22 e/mp intravilan respectiv 18 e/mp cel extravilan. Important de menționat este ca dețin titlu de proprietate, fapt care permite tranzactia rapid si fara nici un compromis sau risc, lucru care o sa il intalniti destul de rar in zona.

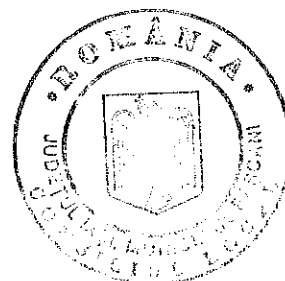
Adaugat La 11:13, 17 Iunie 2020

Vizualizari: 11102

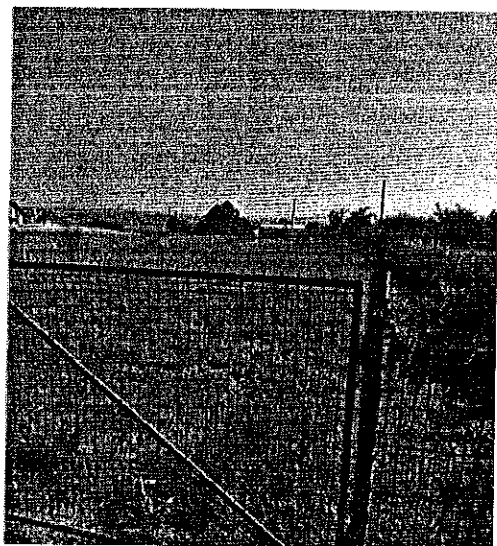
Numar anunt: 41944275

Imi place 0

Distribuiți



Comparabila C <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcVJKo.html#2a480ed539>
Verificata telefonic, marja de negociere 10%



Vanzator



Gabriela

Pe site din sep 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

📍 Pascani, Judet Iasi



Vand teren

25 000 € Negociabil

🔖 PROMOVEAZA ANUNTUL

🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Suprafata utila: **1 670 m²**

Descriere

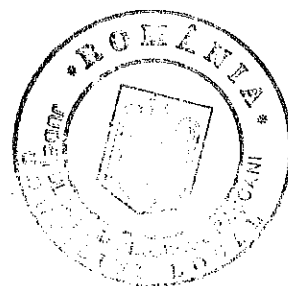
Vand teren in vatra pascani, 1670mp imprejmuit cu gard,doua cai de acces,utilitati.

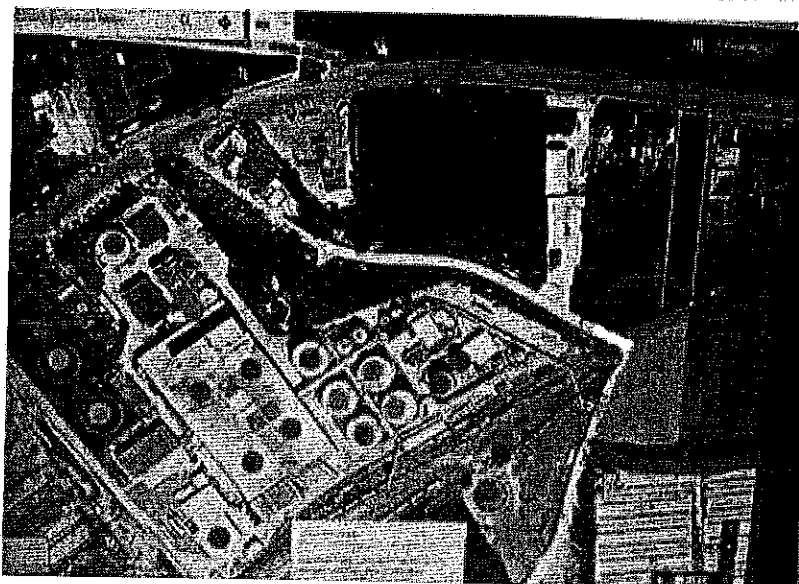
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

📱 Adaugat de pe telefon La 20:29, 28 iunie 2020

Vizualizari: 2956

Numar anunt: 191314912





Vanzator



PAUL

Pe site din 17 iul 2020

Avanturita utilizatorului

Trimite mesaj

0030 694 6892274

Loc de intalnire

Pascani, judet Iasi



Teren in Pascani

25 000 €



PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **2 200 m²**

Descriere

Intravilan ideal pentru parcare tiruri sau camioane, sediu firma , hala, servis sau park auto, depozit. deschidere 50 de metri , In Pascani langa PAKMAYA 2200 m

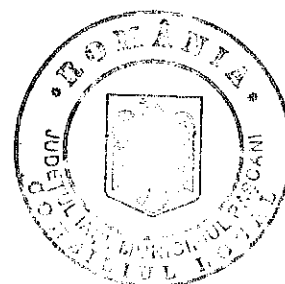
Adaugat La 17:26, 11 Iulie 2020

Vizualizari: 1410

Numar anunt: 127592731

Imi place 0

Distribuie



7.1 Documente ale proprietății



Nr. cerere	13833
Ziua	22
Luna	06
Anul	2012

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCARA NR. 61819
Comuna/Oras/Municipiu: Pascani

TEREN intravilan

Adresa: Pascani, Strada Dragoș Voda, nr. 128

Nr. Crt.	Identificator / Suprafață* Nrtopografic (mp)	Observatii / Referinte
A1	61819 Din acte: 850; Masurata: 850	CONSTRUCTIILE: CI IN CF 61819-CI

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 61819
Comuna/Oras/Municipiu: Pascani

Inscrieri privilegiate la proprietate	Observatii / Referinte
13833 / 22.06.2012	
Act notarial nr. act de dezmembrare aut.nr. 1168, din 25.03.2011, emis de BNP ISACHI MIHAJ	
1 Se infățește cartea funcara 61819 a imobilului cu numărul cadastral 61819/ Pascani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1650 (Identificator electronic 60374) înscris în cartea funcara SPECIALA (Identificator electronic 60374);	A1
Lege nr. 213 DIN 1998	
2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cote actuale 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL PASCANI	poziție transcrisă din CF 60374/ Pascani, înscrisă prin încheierea nr. 3022 din 12/12/2005;

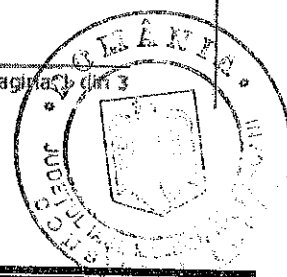
C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 61819
Comuna/Oras/Municipiu: Pascani

Inscrieri privilegiate la sarcini	Observatii / Referinte
13833 / 22.06.2012	
Contract de concesiune nr. 10240, din 24.06.2003	
1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, PE O PERIOADA DE 25 ANI ÎNCEPÂND CU DATA DE 01.06.2003, dobândit prin Convenție, cote actuale 1 / 1	A1
1 ISACHI DRAGOS	poziție transcrisă din CF 60374/ Pascani, înscrisă prin încheierea nr. 3022 din 12/12/2005;
Inscris sub semnatura privata nr. act aditional nr 10236, din 01.06.2012, emis de MUNICIPIUL PASCANI, ISACHI DRAGOS, la contractul de concesiune nr 10240/24.06.2003	
2 Se înțelege actul editat la contractul de concesiune nr 10240/24.06.2003, în sensul ca s-au schimbat partile contractante, fost concesionar - SC ABAC BIG SRL, actual concesionar - ISACHI DRAGOS	A1
	poziție transcrisă din CF 60374/ Pascani, înscrisă prin încheierea nr. 13685 din 20/06/2012;

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

Pagina 3 din 3



Anexa Nr. 1 la Partea I

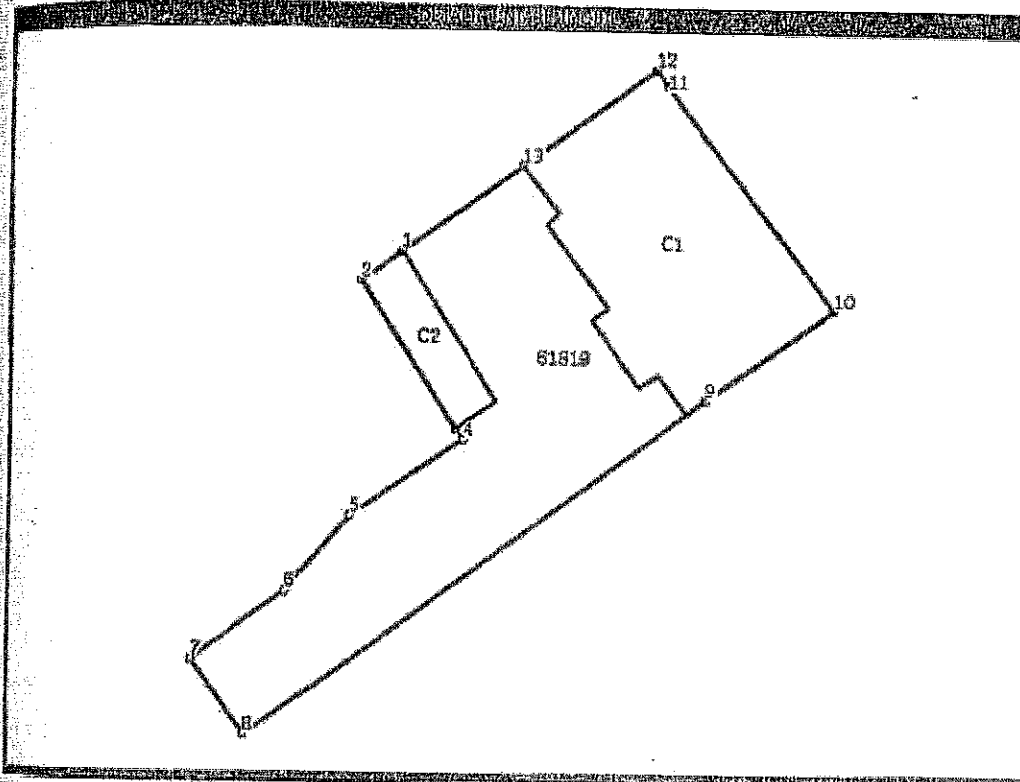
CARTE FUNCIARA NR. 61819
Comuna/Oras/Municipiu Pascani

TEREN intravilan

Adresa: Pascani, Strada Dragos Voda, nr. 12B

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
61819	850	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 61819-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. lot	Nr. parcela topografica	Nr. Para acte	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	850	47	-	-	Lot 1

Date referitoare la constructii

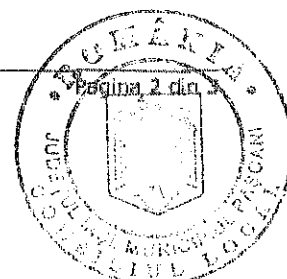
Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
1.1	61819-C2	constructii anexe	50	Para acte	Magazie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungimea segment (m)
1	2	4,0
2	3	13,0
3	4	1,0
4	5	10,0

Document care contine date cu caracter personal, protejata de prevederile Legii nr. 677/2001.



Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	8,0
6	7	9,0
7	8	7,0
8	9	43,0
9	10	12,0
10	11	21,0
11	12	2,0
12	13	13,0
13	1	11,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la metru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notar public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanța nr. IS0519016/22-06-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
03/07/2012

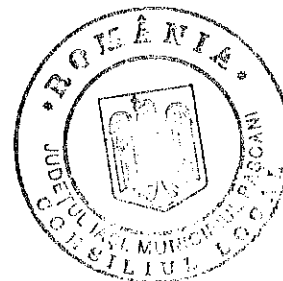
Asistent-registratar,
Cecilia Raileanu

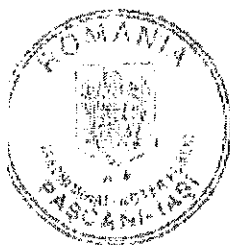
Data eliberării,
/ /

(semnătură)

Referent
AVĂDANEI SERGIU CONSTANTIN
REFERENT
(nume și semnătură)

*Suprafața este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiecte în planul de referință Stereo 70, în conformitate cu art. 22 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.





ACT DE DEZMEMBRARE

Parte contractantă: **MUNICIPIUL PAȘCANI, JUD. IAȘI**, având cod fiscal 4541360, reprezentat de D^l **APETREI ALEXANDRU**, cetățean român, CNP 1600930224491, domiciliat în Mun. Pașcani, Cal. Iașului, nr. 9, bl. O1, sc. A, et. 4, ap. 14, jud. Iași, jud. Iași, în baza Delegației nr. 6819 din 25.03.2011, eliberată de Consiliul Local al Mun. Pașcani, jud. Iași în calitate de proprietar al suprafeței totale de 1.400 (una mie patru sute) mp teren curți construcții, nr. parcelă 1 Ce (în T 47, parcela 1994/f), situată în intravilanul Mun. Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12B, jud. Iași, având nr. cadastral 60374, înscrisă în Cartea Funciară nr. 60374 a Mun. Pașcani, jud. Iași (Nr. CF vechi: Nr. Specială, nr. cadastral vechi: CAD 1660).

Pe acești teren se află amplasate construcțiile, C1, sediu firmă fiind înscrisă în Cartea Funciară nr. 60374-C1 a Mun. Pașcani, jud. Iași și o magazie, C3, neînscrisă în Cartea Funciară, proprietatea SC „ABAC BIG” SRL și o remiză metalică, C2, neînscrisă în Cartea Funciară.

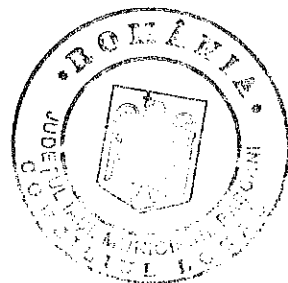
A hotărât dezmembra terenului descris mai sus după cum urmează:

LOTUL I – nr. cadastral 61819: Suprafața de 850 (opt sute cincizeci) mp teren curți construcții, nr. parcelă 1 CC situată în intravilanul Municipiului Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12B, jud. Iași, având vecinii: la nord-teren Consiliul Local Mun. Pașcani, Clădire Federal Coop și teren Consiliul Local Mun. Pașcani lot 2, nr. cadastral 61820 (concesiune Cozma Cătălin), la sud- Cozma Adrian, la vest - str. Dragoș Vodă și la est- Ungurenașu C-tin, conform documentației cadastrale anexă, întocmită și înregistrată sub nr. 3138 din 17.03.2011, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, ce face parte integrantă din prezentul contract;

Pe acest teren se află amplasate două construcții: C1, sediu firmă fiind înscrisă în Cartea Funciară nr. 60374-C1 a Mun. Pașcani, jud. Iași și o magazie, C2, neînscrisă în Cartea Funciară, proprietatea SC „ABAC BIG” SRL.

LOTUL II – nr. cadastral 61820: Suprafața de 550 (cinci sute cincizeci) mp teren curți construcții, nr. parcelă 1 CC situată în intravilanul Municipiului Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12B, jud. Iași, având vecinii: la nord-teren Consiliul Local Mun. Pașcani (cale de acces pentru concesiune), la sud- teren Consiliul Local Mun. Pașcani (concesiune SC ABAC BIG SRL), la vest Clădire Federal Coop și teren Consiliul Local Mun. Pașcani, și la est- SC PAL CONFLOR SRL și Ungurenașu C-tin;

Accesul la acest lot se face pe terenul Consiliului Local al Mun. Pașcani, jud. Iași (Cale de acces pentru concesiune) conform documentației



cadastrale anexă, întocmită și înregistrată sub nr. 3138 din 17.03.2011, de către **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași**, ce face parte integrantă din prezentul contract -----

Pe acest teren se află amplasată o remiză metalică, C1, -----

Terenul este în circuitul civil, nu a trecut în proprietatea statului prin vreun act normativ și are sarcini, așa cum rezultă din **extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 4000 din 22.03.2011**, eliberat de Biroul de Carte Funciară Pașcani, din cadrul **Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași**, notat sub nr. 3022 din 12.12.2005, act de concesiune 10240 din 24.06.2006, concesiune pe o perioadă de 25 de ani, începând cu data de 01.06.2003, în favoarea S.C. „ABAC BIG” SRL, atașat la prezentul act de dezmembrare, iar eu, **Apetrei Alexandru**, în numele și pentru **MUNICIPIUL PAȘCANI, JUD. IAȘI**, garantez pentru orice evicțiune totală sau parțială, conform art.1337 cod civil.-----

Terenul este în domeniul privat al Municipiului Pașcani, jud. Iași, în baza Legii nr. 213/17.11.1998. Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr. 60374 a Mun. Pașcani, jud. Iași (provenită din conversa de pe hârtie a CF nr. Specială)**.-----

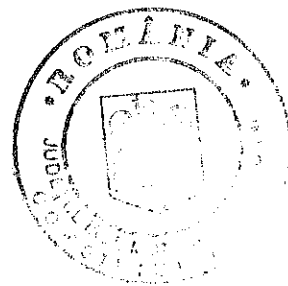
Valoarea de circulație a terenului stabilită conform expertizei avizată de Camera Notarilor Publici Iași și de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județene Iași este în sumă de 99.960 (nouăzeci și nouă de mii nouă sute șasezeci) lei.-----

Eu, **Apetrei Alexandru**, în calitate de reprezentant al **MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI**, declar sub sancțiunile art.292 Cod Penal privind infracțiunea de fals în declarații că: acesta este unicul proprietar al acestui teren, pe care nu l-a mai vândut, donat sau ipotecat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu a încheiat antecontract sau convenție, nu are litigii cu vecinii sau cu alte persoane fizice sau juridice privind acest imobil.-----

Eu, **Apetrei Alexandru**, în calitate de reprezentant al **MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI**, consimt la intabularea în Cartea Funciară a Mun. Pașcani, jud. Iași, a terenului dezmembrat mai sus, prin notarul public care a instrumentat prezentul act de dezmembrare.-----

Am luat cunoștință de conținutul prezentului act și consimt la autentificarea lui, întrucât exprimă voința mea.-----

Eu, **Apetrei Alexandru**, în calitate de reprezentant al **MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI** declar că am înțeles sensul termenilor utilizați în conținutul prezentului act de dezmembrare și consecințele ce decurg din executarea acestuia, în urma lămuririlor date din oficiu de notarul public și la solicitarea mea.-----



Eu, *Apetrei Alexandru*, în calitate de reprezentant al
MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI, garantez sub sancțiunea legii
penale că: situația de fapt și de drept pe care se întemeiază prezentul act de
dezmembrare este cea rezultată din actele pe care le-am prezentat notarului
public, eu, fiind unicul responsabil de eventualele neconcordanțe între
acestea și realitate;

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Notarilor Publici
Asociați *Isachi Mihai & Crucianu Mihaela Oana* din Mun. Pașcani str.
Castanilor nr.1, Jud. Iași, în șase exemplare, azi data autentificării, la care
s-a atașat și documentația cadastrală anexă, întocmită și înregistrată sub
nr.3138 din 17.03.2011, de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași,
în trei exemplare din care: un exemplar a rămas la Arhiva acestui birou
notarial, un exemplar la Biroul de Carte Funciară Pașcani, iar un exemplar
s-a eliberat părților.

Parte contractantă,
MUNICIPIUL PAȘCANI, JUD. IAȘI
reprezentat de domnul *Apetrei Alexandru*,



ROMÂNIA

Biroul Notarilor Publici Asociați

Isachi Mihai & Crucianu Mihaela Oana

☑ Mun. Pașcani str. Castanilor nr.1, Județul Iași

Operator de date cu caracter personal nr. 8010

E-mail: isachi_mihai@yahoo.com

☎ 0232/76.02.80

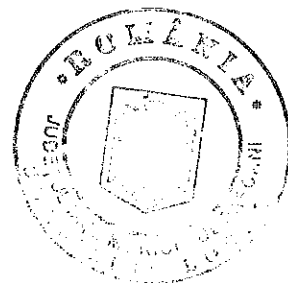


ÎNCHEIERE de AUTENTIFICARE NR. 1168
din 25 martie 2011

În fața mea **ISACHI MIHAI**, notar public,

s-a prezentat la sediul biroului notarial public:

1. **APETREI ALEXANDRU**, cetățean român, CNP 1600930224491,
domiciliat în Mun. Pașcani, Cal. Iașului, nr. 9, bl. Ol, sc. A, et. 4, ap. 14, jud. Iași,
a cărui identitate s-a stabilit cu CI seria MX, nr. 496720, eliberată la data de
13.10.2004, de Pol. Mun. Pașcani, în calitate de reprezentant legal al



MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI, având cod fiscal 4341360, în baza
Delegației nr. 6819 din 25.03.2011, eliberată de Consiliul Local al Mun.
Pașcani, jud. Iași

care după citirea actului, a consimțit la autentificare, semnând toate
exemplarele lui;

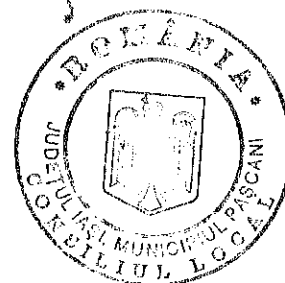
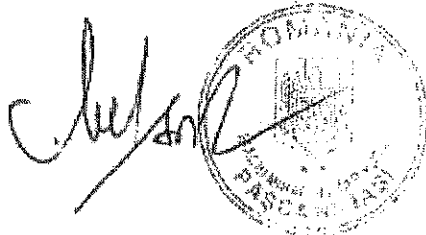
În temeiul art. 8 lit.b din Legea 36/1995.

SE DECLARA AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul (inclus TVA) în sumă de 400 lei, cu chit. nr. 1787/2011

*Prezentul înscris a fost trecut în Cartea Funciară nr. _____ și
nr. _____ a Mun. Pașcani, jud. Iași*

NOTAR PUBLIC,
ISACHI MIHAI,

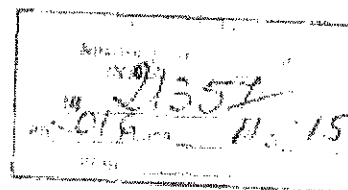


18.11.2016

Camp Petriceni

12.11
2016

[Signature]



Domnule Primar,

Subsemnatul, **BARCĂU COSTEL**, cetățean român, domiciliat în Mun. Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr.12B, jud. Iași, având CNP 175092522+532, posesorul CI seria MZ, nr. 228446, în calitate de proprietar al:

- casei CI (parter + etaj), situată în intravilanul Municipiului Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr.12B, jud. Iași, conform Contractului de vânzare -cumpărare autentificat sub nr. 865 din 29.08.2012, pe terenul în suprafață de 850 m.p., având nr. cadastral 61819, înscris în Cartea Funciară Electronică nr. 61819 a Mun. Pașcani, jud. Iași, teren proprietatea Municipiului Pașcani, jud. Iași, teren concesionat de la acesta conform Actului adițional nr.4/24.09.2012, la Contractul de concesiune nr.10240/24.06.2003 și

- halei (remiză metalică), situată în Municipiul Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12C (fost nr. 12B), jud. Iași, conform Contractului de vânzare nr. 1489 din 25.09.2015, pe terenul în suprafață de 550 m.p., având nr. cadastral 61820, înscris în Cartea Funciară Electronică nr. 61820 a Mun. Pașcani, jud. Iași, teren proprietatea Municipiului Pașcani, jud. Iași, teren concesionat de la acesta conform Actului adițional nr.5/13.10.2015, la Contractul de concesiune nr.10240/24.06.2003;

prin prezenta vă solicit să aprobați vânzarea terenului concesionat de către mine, menționat mai sus.

Vă mulțumesc !

Anexez următoarele acte:

- Contractele de vânzare cumpărare;
- Actele adiționale la contractul de concesiune;
- Certificat fiscal;
- CI

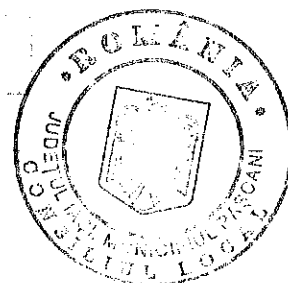
Data,

15.11.2016

Semnătura,

[Signature]

9675
15.11.16



Comp. patrimonial

1504

2016 Domnule Primar

L. I. Cristescu
Raz. Comptabil. Doron, an 2016

Județul IASI
Municipiul PASCANI
INTRARE - IESIRE
Nr. 8059
Anoara 04.04.16
Anoara

Subsemnatul Barcau Costel, domiciliat in Mun. Pascani, str. Dragos Voda, nr. 12B, legitimate cu C.I. Seria MZ, nr. 228446, revin la cererea mea privind cumpararea terenului in suprafata de 1400 m.p. concesionat in baza urmatoarelor documente

1. - Teren in suprafata de 850m.p. din mun. Pascani, str. Dragos Voda, nr. 12B
 - a- Contract vanzare-cumparare
 - b- Contract concesiune
 - c- Act additional la contractual de concesiune

550 Rubric

2. - Teren in suprafata de 450 m.p. din mun. Pascani, str. Dragos Voda, nr. 12c
 - a- Contract vanzare cumparare
 - b- Contract concesiune
 - d- Act additional la contractual de concesiune

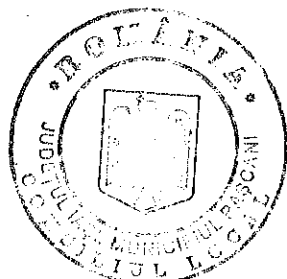
0742110700

DATA : 14.04.2016

BARCAU COSTEL



4283
14.04.16
13.05.16



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între subsemnații:

* ISACHI DRAGOȘ, cetățean român, CNP 1831018225914, căsătorit, domiciliat în Mun. Pașcani, str. Stamate Eugen, nr. 1, bl. D2, sc. D, ap. 14, jud. Iași, a cărui identitate s-a stabilit cu CI seria MZ, nr. 098958, eliberată la data de 07.08.2012, de SPCLFP Pașcani, în calitate de vânzător;

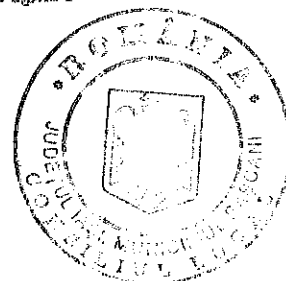
* BARCĂU COSTEL, cetățean român, CNP 1750925224532, căsătorit cu BARCĂU CRISTINA-IULIA, cetățeană română, CNP 2760704224513, domiciliat în Mun. Pașcani, str. Mihail Eminescu, nr. 9, bl. B9, sc. A, ap. 14, județul Iași, identificat cu carte de identitate având seria MX, numărul 744226/2008, eliberată de către SPCLFP Pașcani, în calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

Subsemnatul, ISACHI DRAGOȘ, vând numitului BARCĂU COSTEL, imobilul aflat în proprietatea mea, situat în intravilanul Mun. Pașcani str. Dragoș Vodă, nr. 12B, județul Iași, format din:

* o construcție - C1 (parter + etaj), având nr. cadastral 61819-C1, în suprafață construită de 314,98 m.p., alcătuită din: parter-C1/0, compus din șapte încăperi, cu o suprafață utilă de 116,11 m.p. + o terasă în suprafață de 148,50 m.p. și etaj-C1/1, compus din șase încăperi, cu o suprafață utilă de 120,42 m.p. + două balcoane în suprafață de 3,30 m.p. și respectiv 5,20 m.p.; imobil fiind înscris în Cartea Funciară numărul 61819-C1 a Mun. Pașcani, jud. Iași;

* o construcție - C3 (magazin), cu o suprafață construită la sol de 49,90 m.p., neintabulată în cartea funciară, urmând ca demersurile necesare intabulării să rămână în sarcina, pe seama și riscul cumpărătorului, Barcău Costel;

Construcțiile sunt situate pe terenul în suprafață de 850 m.p., teren categoria „urzi construcții”, parcela 1 CC, având nr. cadastral 61819, înscris în Cartea Funciară nr. 61819 a Mun. Pașcani, jud. Iași, care nu face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare, fiind în proprietatea Municipiului Pașcani, jud. Iași, teren pentru care vânzătorul a încheiat act adițional nr. 2 din 06.08.2012, la contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003, înregistrat sub nr. 13479/1/06.08.2012 de Primăria Mun. Pașcani, urmând ca în baza prezentului contract de vânzare-cumpărare să fie întocmit un nou act adițional la contractul de concesiune, pe numele cumpărătorului.



Concomitent se transmite cumpărătorului și dreptul de concesiune până la data de 31.05.2028, asupra terenului aferent construcțiilor, teren proprietatea Municipiului Pașcani, în suprafață de 850 metri pătrați, categoria „curți construcții” parcela ICC, având nr. cadastral 61819, înscrisă în Cartea Funciară nr. 61819 a Mun. Pașcani, jud. Iași. Terenul a fost dat în concesiune vânzătorului, în temeiul actului adițional nr. 2 din 06.08.2012, la contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003, încheiat cu Municipiul Pașcani și înregistrat sub nr. 13479/1/06.08.2012 de Primăria Mun. Pașcani, jud. Iași.

În virtutea art. 41 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, concesiunea se transmite de drept, iar cumpărătorul preia necondiționat toate drepturile și obligațiile prevăzute în contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003 și în actul adițional nr. 2 din 06.08.2012, la contractul de concesiune.

Sarcina notificării concedentului despre schimbarea concesionarului, revine cumpărătorului.

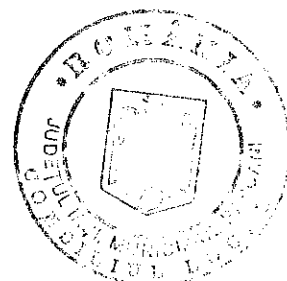
Subsemnatul, Isachi Dragoș declară că am dobândit imobilul descris mai sus, ca bun propriu, înainte de căsătorie, în baza procesului verbal de adjudecare nr. 5090 din 12.04.2012, întocmit în baza art. 120 alin 2 din legea nr. 85/2006 și a contractului de vânzare cumpărare a unui imobil (construcții), în cadrul procedurii falimentului, autentificat sub nr. 995 din 18.04.2012, de Biroul Notarial TOMA. Toma Ioan, Toma I. Ioan și Toma Mihai, din Mun. Iași, jud. Iași.

Prețul total stabilit de către noi părțile contractante este în sumă de 270.000 (două sute șaptezeci de mii) lei, sumă pe care eu, vânzătorul, Isachi Dragoș, declar că am primit-o, în întregime și în numerar, de la cumpărătorul, Barcău Costel, astăzi data semnării și autentificării prezentului contract de vânzare cumpărare.

Valoarea de circulație a construcțiilor stabilită conform expertizei avizată de către Camera Notarilor Publici Iași și de către Direcția Generală a Finanțelor Publice Județene Iași, este în sumă de 465.750 lei.

Construcțiile au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 31730 din 16.08.2012, eliberat de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul primăriei Mun. Pașcani, jud. Iași.

Construcțiile nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 17961 din 23.08.2012, eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani, județul Iași, din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași.



Cumpărătorul, va intra în stăpânirea de drept și de fapt, asupra construcțiilor, începând de astăzi data semnării și autentificării prezentului contract.

Transmisțiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea construcțiilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care le-am eliberat de toate daturile mobile ale subsemnatului vânzător, se face astăzi data autentificării contractului.

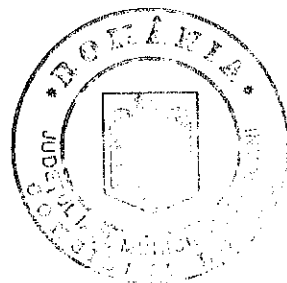
Eu, vânzătorul, declar sub sancțiunile art. 292 Cod Penal că: sunt unicul proprietar al construcțiilor ce formează obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare și că aceste construcții nu au mai fost vândute, donate sau ipotecate în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu am încheiat antecontract sau convenție, nu există litigii cu vecinii sau cu alte persoane fizice sau juridice privind aceste construcții.

Noi, părțile contractante, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele cu privire la falsul în declarații că am fost informați de notarul public de dispozițiile Legii nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunoscând obligația proprietarului, de a pune la dispoziția cumpărătorului, certificatul de performanță energetică a clădirilor, iar eu, cumpărătorul, consimt să dobândesc construcțiile, asumându-mi orice răspundere, cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică al clădirii.

Eu, vânzătorul, garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor construcțiilor conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Noul Cod civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află construcțiile pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul am obligația, să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnatul, BARCĂU COSTEL, cumpăr de la numitul, ISACH DRAGOȘ, construcțiile descrise mai sus, la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subsemnatul, BARCĂU COSTEL, declar pe proprie răspundere că sunt căsătorit cu numita, BARCĂU CRISTINA- IULIA, CNP 2760704224513, sub regimul comunității legale, căsătoria încheiată în data de 07.07.2001, în Mun. Pașcani, jud. Iași, așa cum rezultă din certificatul de căsătorie seria CB, nr. 778236, eliberat de Primăria Mun. Pașcani, jud. Iași, în baza actului de căsătorie înregistrat sub nr. 105 din 07.07.2001, la Primăria Mun. Pașcani, jud. Iași, nu am încheiat nici o convenție matrimonială, iar bunul dobândit are regimul juridic de bun comun cu soția, Barcău Cristina-Iulia, în devălmășie, în condițiile art. 339 din noul Cod civil.



* Eu, cumpărătorul, Barcău Costel declar, că mă oblig, să închei un act adițional pe numele meu, pentru terenul în suprafață de 850 m.p., aferent construcțiilor, dobândite prin prezentul contract, cu Municipiul Pașcani, jud. Iași, în termen de 30 de zile.

Impozitul asupra veniturii realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de către vânzător, în condițiile Codului fiscal art. 77.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se afla și cheftuielile de intabulare.

Eu, vânzătorul, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a construcțiilor, ce formează obiectul prezentului înscris.

* Eu, cumpărătorul, declar că, mi s-a adus la cunoștință, de către notarul public, care a autentificat acest contract, să înregistrez construcțiile dobândite, în evidențele Primăriei Mun. Pașcani, jud. Iași, pe numele meu, Barcău Costel și al soției mele, Barcău Cristina-Iulia, în termen de 30 de zile.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit prezentul contract, am înțeles conținutul și suntem de acord cu acesta, el exprimând voința noastră și consimțim la autentificarea acestuia, cunoscând prevederile art. 1303 Cod Civil, conform cărora prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți. De asemenea cunoaștem că nedeclararea prețului real constituie fals în declarații și ne asumăm toate consecințele ce decurg din aceasta. În caz de litigiu, evicțiune sau orice neînțelegere ce decurg din reașă credință a părților sau declarații false privind prezentul contract, nu vom formula nici o pretenție de nici o natură asupra notarului public, renunțând la toate căile de atac împotriva acestuia. Am luat cunoștință de prevederile Legii de combatere a evaziunii fiscale.

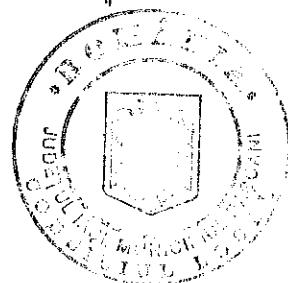
Tehnoredactat și autentificat la Biroul Notarului Public URZICEANU LEONARD-ROBERT, cu sediul în orașul Tîrgu Frumos, strada Cuza Vodă, numărul 126, județul Iași, în 6 (șase) exemplare, din care 3 (trei) exemplare s-au eliberat părților, astăzi, data autentificării.

VÂNZĂTOR,
ISACHI DRAGOȘ

CUMPĂRĂTOR,
BARCĂU COSTEL

Biroul Notarului Public Leonard-Robert Urziceanu

Pagină 4



BIROUL NOTARULUI PUBLIC LEONARD ROBERT URZICEANU

Sediul: oraşul Tirgu Frumos, strada Cuza Vodă, numărul 126, judeţul Iaşi

Număr de telefon: 0232/712059

Fax: 0232/766033

Operator de date cu caracter personal numărul 10632

Număr de înregistrare: 1631/2012

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.865

Anul 2012 luna august ziua 29

În faţa mea, **LEONARD-ROBERT URZICEANU**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat personal:

1. **ISACHI DRAGOŞ**, CNP 1831018225914, domiciliat în Mun. Paşcani, str. Stămate Eugen, nr. 1, bl. B2, sc. D, ap. 14, jud. Iaşi, a cărui identitate s-a stabilit cu CI seria MZ, nr. 098958, eliberată la data de 07.08.2012, de SPCLP Paşcani, în nume propriu.

2. **BARCĂU COSTEL**, CNP 1750925224532, domiciliat în Mun. Paşcani, str. Mihail Eminescu, nr. 9, bl. B9, sc. A, ap. 14, judeţul Iaşi, identificat cu carte de identitate având seria MX, numărul 744226/2008, eliberată de către SPCLP Paşcani, în nume propriu.

care, după citirea actului, au înţeles conţinutul acestuia, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele redactate.

În temeiul art. 8, lit. "b", din Legea 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

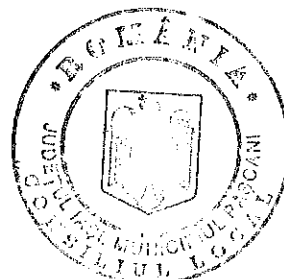
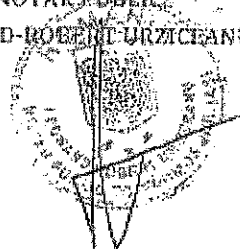
S-a achitat în contul C.C.P. suma de 829 lei, cod 2.3.2, cu chitanţa numărul 0535058/2012.

S-a achitat impozit pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare de 12.313 lei cu chitanţa numărul 1688/2012.

S-a achitat onorariu de 5200 lei cu chitanţa numărul 12539/2012

NOTAR PUBLIC

LEONARD-ROBERT URZICEANU



Județul IAȘI
Primăria Municipiului PASCANI
INTRARE - IESIRE
Nr. 10240
Anul 2003, luna 06, zi 25
Anexa

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PASCANI, cu sediul in str. Stefan cel Mare, nr. 7, municipiul Pascani, judetul Iasi, reprezentat prin domnul Ratoiu Neculai, avand functia de primar si domnul Zazan Mircea, avand functia de secretar, in calitate de concedent, pe de o parte, si S.C. ABAC BIG S.R.L. cu sediul in Pascani strada Dragos Voda nr. 16 judetul Iasi, reprezentata prin doamna Sarbu Mariana Camelia, in calitate de concesionar, pe de alta parte, la data de : 01.06.2003 In sediul CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI PASCANI in temeiul Hotararii Consiliului Local al municipiului Pascani nr. 17 din 2003 si a procesului verbal nr. 8253/2003 s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea terenului in suprafata de 1400 m.p. in Municipiul Pascani, astfel :

1400 mp. teren situat in Dragos Voda nr. 12 B - prin realizarea unei constructii spatii pentru sediu firma

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

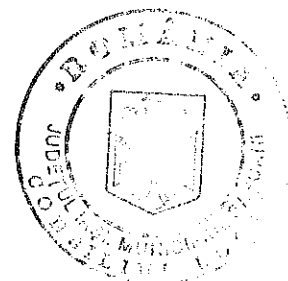
a) bunuri de retur - terenul in suprafata de 1400 m.p. inclusiv investitia realizata pe acesta

b) bunuri de preluare - bunuri ce apartin concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

III. TERMENUL

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 ani, incepand de la data de 01.06.2003.

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



Art.3.[1] Redeventa este de 19.000.000 lei/an, platita anual.

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

V.PLATA REDEVENTEI

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

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

Contul concesionarului nr.2511.1-21.1/ROL BCR PASCANI

[2] Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la plata penalitatilor zilnice de 0,15% pe zi intarziere , incepand cu prima zi dupa data scadenta a platii obligatiei bugetare.

VI.DREPTURILE PARTILOR

DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

Drepturile concedentului

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

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

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

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

VII.OBLIGATIILE PARTILOR

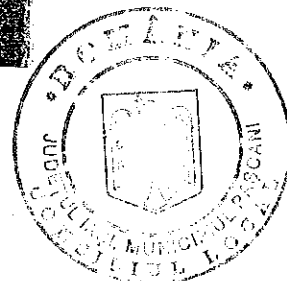
Art.7.[1] Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea a terenului concesionat.

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

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

[4] Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

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



[6] La încheierea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare, având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în contractul de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

[7] În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună ca titlu de garanție, o sumă de 2.000.000 lei, reprezentând o cota parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

Obligațiile concedentului

Art. 8.[1] Concedentul este obligat să nu îi tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

[2] Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevăzute expres de lege.

[3] Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor concesionarului.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9.[1] Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații :

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii ;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin demnitatea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului ;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionar ;

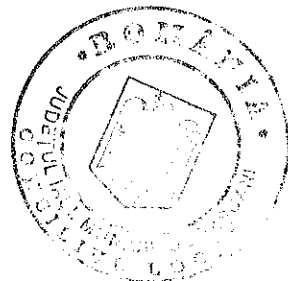
d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului ;

În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

[2] La încetarea contractului, 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 - suprafața de teren de 1400 mp, inclusiv investiția realizată ;

b) bunuri de preluare - bunuri ce aparțin concesionarului ;



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

Art.10. Sarcinile si responsabilitatile de mediu cad in sarcina si responsabilitatea concesiionarului.

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

X. LITIGII

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

XI. DEFINITII

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

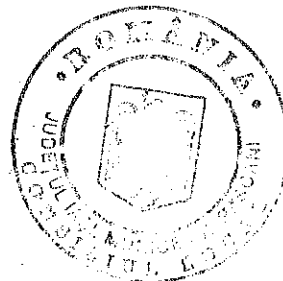
[2] Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia partii in cauza, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 3 exemplare.



SECRETAR,
MIRCEA ZUZAN

CONCESIONAR,
ADMINISTRATOR,
Sarbuleasa Mariu



MUNICIPIULUI PASCANI

17164/24.06.2012

ACT ADIȚIONAL nr. 4

La contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003

4.16
24.09.2012

Preambul

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 30/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată;
- Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, actualizată;
- Legii nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată;
- Contractului de concesiune nr. 10240/24.06.2003;
- Actului adițional înregistrat sub nr. 10236/01.06.2012;
- Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 995/18.04.2012;
- Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1168 din 25.03.2011;
- Încheierii OCPI nr. 13833/22.06.2012;
- Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 865/29.08.2012.

Art.1. Contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003 se modifică și se completează după cum urmează:

1. La cap. I - PARTILE CONTRACTANTE

Contractul se încheie între Municipiul Pascani cu sediul în strada Ștefan cel Mare, nr.16 municipiul Pascani, jud. Iași reprezentat prin domnul Dumitru Pantazi, având funcția de Primar al municipiului Pascani și domnul Mircea Zuzan, având funcția de Secretar al municipiului Pascani, în calitate de proprietar (concedent) și Barcău Costel, cu domiciliul în municipiul Pascani str. M. Eminescu, nr. 9, bl. B9, sc. A, ap.14, județul Iași, în calitate de concesionar.

2. La cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1, alin. (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea terenului în suprafața de 850 mp, proprietate privată a municipiului Pascani, de către Barcău Costel, teren situat în municipiul Pascani, strada Dragoș Vodă, nr.12B, nr. cadastral 61819, jud. Iași, identificat conform planul de amplasament și delimitarea corpului de proprietate schitei prezentate în anexa nr.1, la prezentul act adițional, dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 865/29.08.2012.

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

- a) bunuri de retur - terenul în suprafața de 850 mp.

3. La cap. III - REDEVENȚA

Redevența este de 1153.60 lei/an

Art.2 Restul punctelor din Contractul nr. 10240/24.06.2012 raman valabile.

Încheiat astăzi 24.09.2012 în trei exemplare, unul pentru concesionar, unul la concedent și unul la Serviciul Taxe și Impozite Locale Pascani

LOCATOR.

PRIMAR,
Dumitru Pantazi

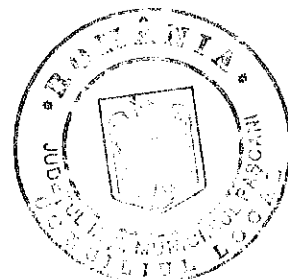
SECRETAR,
Mircea Zuzan

LOCATAR.

BARCAU COSTEL

COM. PATRIMONIUL
Postolache Silvia

COM. JURIDIC,
Lucia Calocaru



HOTĂRÂREA NR. 130

Din 20.12.2011

Privind însușirea proprietății private a Municipiului Păscani, județul Iași

Consiliul Local al Municipiului Păscani:

Având în vedere Procesul verbal al Comisiei de inventariere a domeniului public și privat al municipiului Păscani constituită prin Dispoziția Primarului municipiului Păscani nr. 2086/2011, cu modificări și completări ulterioare, înregistrat sub nr. 21392/07.12.2011;

În conformitate cu prevederile art. 4 și art. 6, alin.(1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

Având în vedere prevederile Legii nr. 18/1991, legea fondului funciar, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36, alin.(1), alin(2), lit c) și art.121 din Legea nr. 15/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere propunerea primarului municipiului Păscani, în calitate de initiator al proiectului de hotărâre și expunerea de motive a initiatorului, înregistrată sub nr. 21798/14.12.2011;

Având în vedere Raportul comun de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte, Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Păscani, înregistrat sub nr. 21799/14.12.2011;

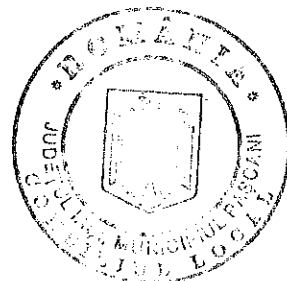
Având în vedere următoarele avize ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Păscani:

- Avizul Comisiei pentru prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, înregistrat sub nr. 1279/19.12.2011;

- Avizul Comisiei juridice, ordine publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr.1261/19.12.2011;

- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizare lucrări publice, conservarea monumentelor istorice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu și administrație publică, înregistrat sub nr. 1256/19.12.2011;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Păscani nr.102 din 29.09.2011 privind trecerea unor bunuri din proprietatea publică a municipiului Păscani, județul Iași în proprietatea privată a municipiului Păscani,



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

HOTĂRĂȘTE:

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

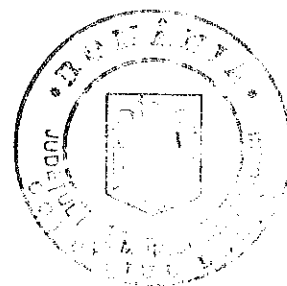
Art. 2. Serviciul Administrație Publică va comunica în copie prezenta hotărâre:

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

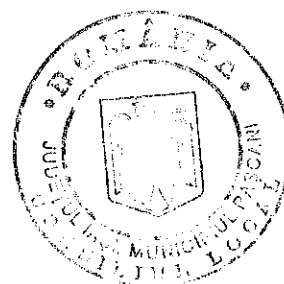
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, IORDACHIOAIA CRISTINEL



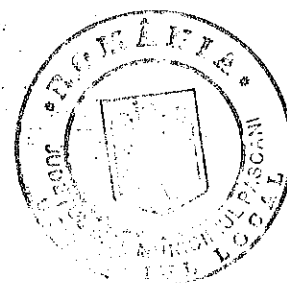
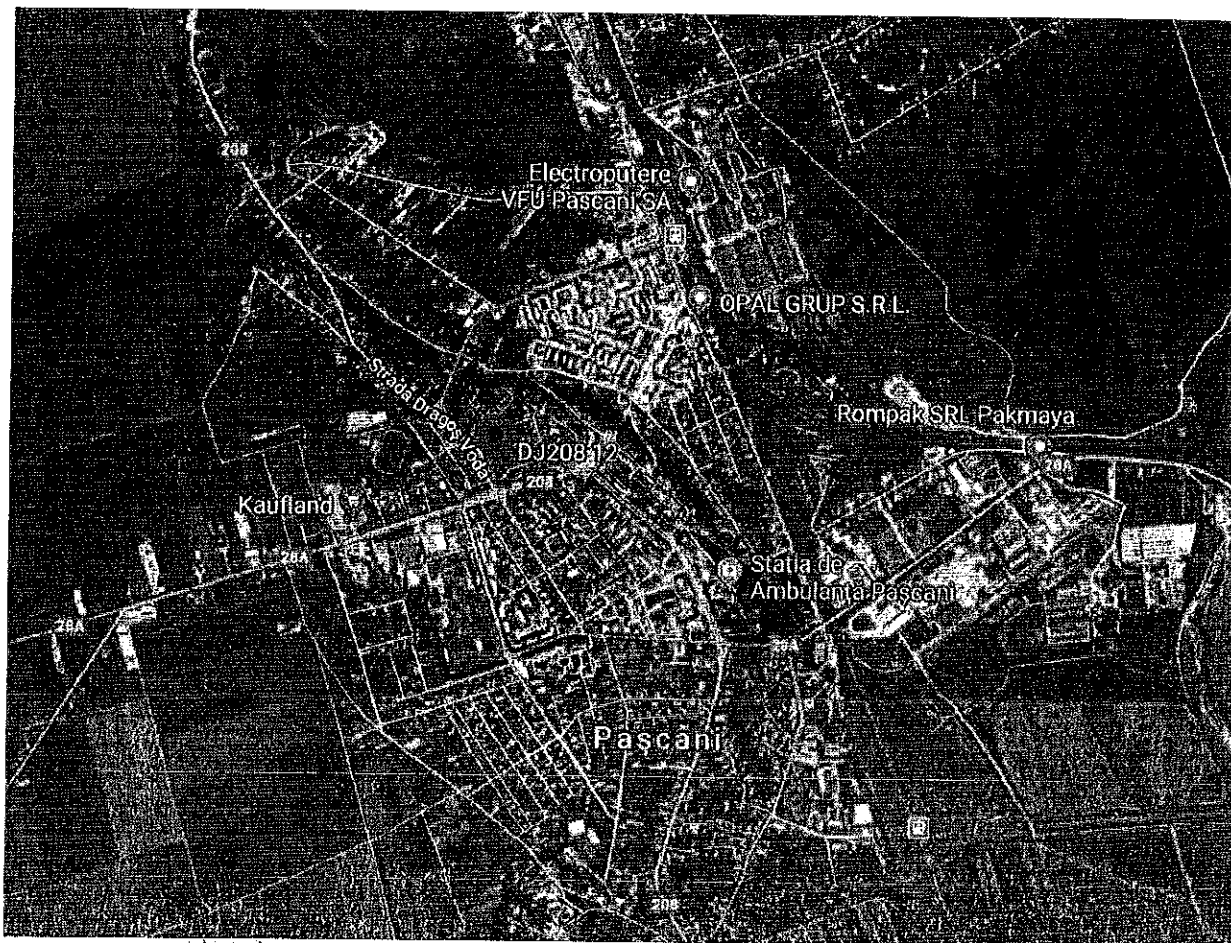
Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI,
Cons. Jr. MIRCEA ZUZAN



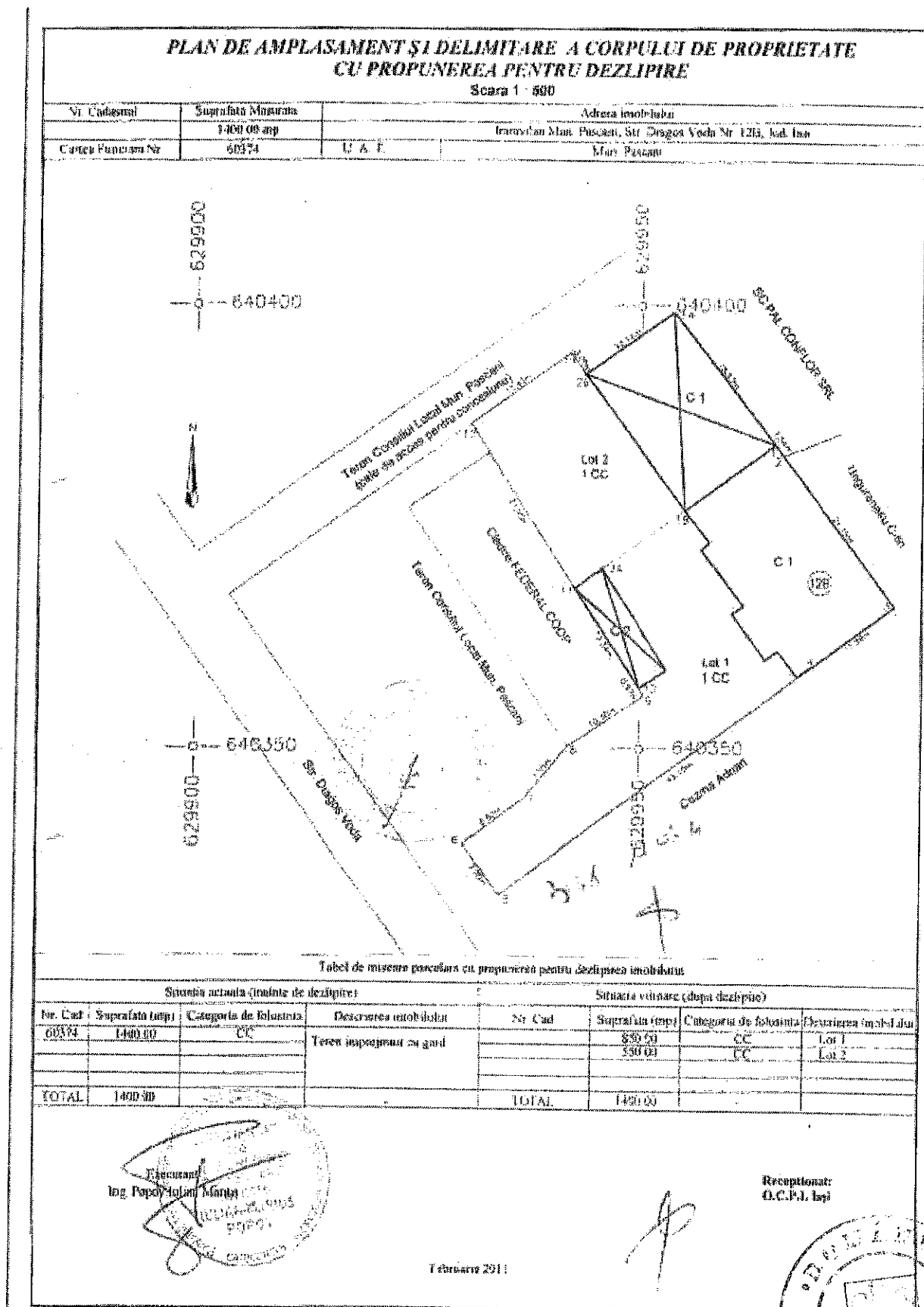
8	1	3	1	4	5	6	7
70			Teren S- 638 mp	Str. 22 Decembrie, nr 20, 137, parcela 1414/2/2		34.230,79	Prop. privata
71			Teren S- 200 mp (canta la moarte)	Str. 22 Decembrie, 166, C.C. 2877		21.297,98	Prop. privata
72			Teren S- 343 mp	Str. Azota Pucioi, nr. 5	1003	6.238,68	Prop. privata
73	793		Teren Str. Moara	Str. Moara, S-13, 712, 13 mp	3009	2.236.150,00	Prop. privata
74			Teren str. Pictor	F 23, F 1136, S-33 117 mp	2003	174.017,33	Prop. privata
75			Teren str. Pictor	F 23, F 1137, S-6 163 mp	2003	45.534,95	Prop. privata
76			Teren str. Dealul Spirit	F 66/1, A1816, S-1 209 mp	2003	34.173,83	Prop. privata
77			Teren str. Dealul Spirit	F 86/1, A1888, S-6 098 mp	2003	65.912,78	Prop. privata
78			Teren str. Dealul Spirit	F 86/1, F 1837/1, S-43 706 mp	2003	145.903,08	Prop. privata
79			Teren	Str. Stefan cel Mare, nr. 13, S-63, 71mp		1.664,75	Prop. privata
80			Teren	Str. Dragoi Voda, nr. 16, F 47, C.C. 19/4, S-7 352 mp		16.740,38	Prop. privata
81			Teren	Str. 1 Decembrie 1918, nr. 20, S-203 mp		18.653,47	Prop. privata
82			Teren	13 Decembrie, nr 24 S-4129 mp		72.556,80	Prop. privata
83			Teren	Str. Cuna Voda, nr. 7, bl. 13, nr. B, parter, S-19 mp		209,96	Prop. privata
84			Spatiu comercial	Str. Cuna (in fata ex. Dapner) S-02 30 mp		26.080,03	Prop. privata
85			Teren	Str. Avram Iancu, nr candituf 62134, Turbina 1, nr. parcela 32, S-283 mp		4.500,30	Prop. privata
86			Teren	Parcela 1, nr. cadastrel 62142, S-200 mp		3.100,00	Prop. privata
87			Teren	Parcela 1, nr. cadastrel 62146		1.000,00	Prop. privata
88			Teren	Str. Moara, nr 26, S- 1669 mp		117.842,40	Prop. privata
			Total			4.316.410,92	



7.2 Localizare, amplasarea în zonă

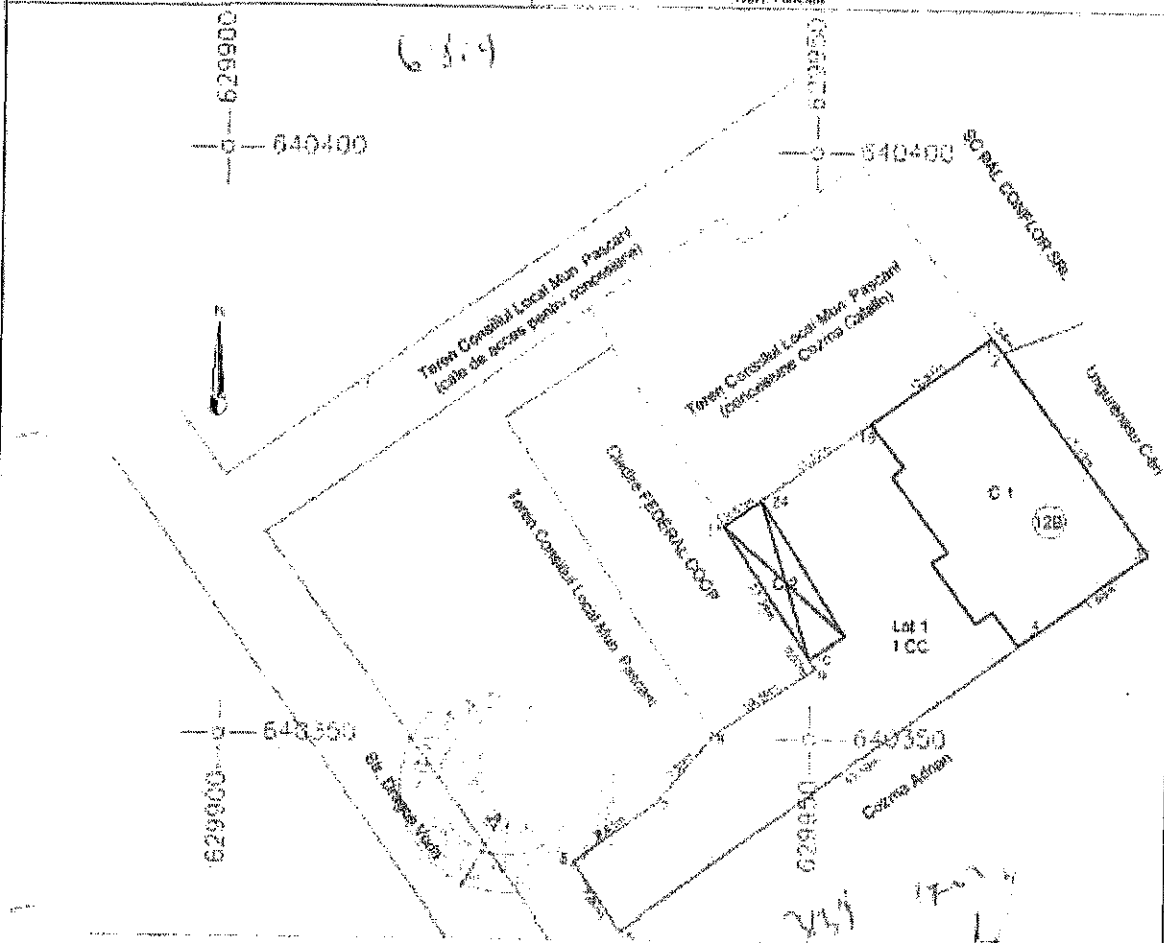


7.3 Schițe, planuri ale proprietății



Beta 1 : 500

No. C. adunării	Suprafața măsurată - 850 00 mp	Adresa beneficiarului Interconexiune Mun. Păcâni, Str. Dumbrăvescu Nr. 12B, Jude. Iași	
Chiriac Pătrășanu M.		G. A. T.	Mun. Păcâni



A. Étant révisé la 1000

Nr. Persoana	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inapoiata (lei)	Mechanism
1	LC	894.00	71.500.00	
TOTAL		894.00	71.500.00	

Lot 1: Teren amplasat in gard. Valoarea de inapoiata si Raportul de evaluare Nr. 197 / 07.01.2010, $V_{in} = 4.2$ RON

II. Date exferitoare la construirea

Cost constructiv		Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de incalzire (lei)	Mentii
C1	Sedii Firma	115.00		Asigurate de constructii Nr. 7 din 01.06.2005 pentru C1
C2	Magazin	70.00		
TOTAL		185.00		

Inventory de coordonate

Sistemi de protecție. București: 1970

Nr	Posy	M (m)	E (m)	Nr	Posy	M (m)	E (m)
1	640135	2536	639924	6	640336	0170	639843
2	640138	0340	639955	10	640338	3480	639843
3	640336	0750	639978	11	640336	1983	639843
4	640339	1470	639988	23	640370	3443	639843
5	640333	0020	639954	25	640376	8888	639854
6	640339	1120	639930				
7	640344	4220	639977				
8	640330	2580	639841				

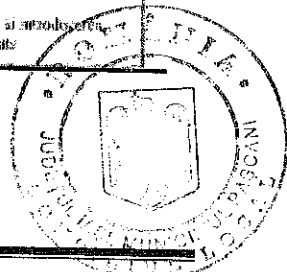
Suplemen totala masurana = 830.00 mgp
Suplemen din aer = 950.00 mgp

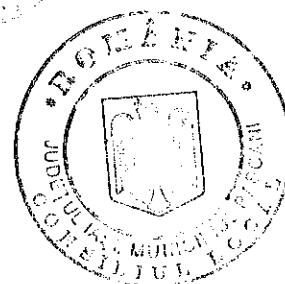
Se confirmă încheierea din măsuratori ai amplitudinii
măsurată în Banca de Date

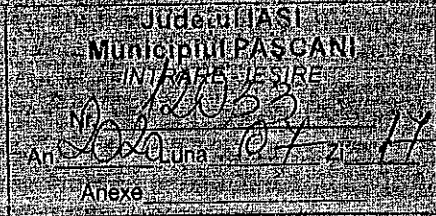
Excerpta
log Papae Iulian Maritima

Data collected: February 2011

Se confirmă încheierea din măsuratori ai amplitudinii
măsurată în Banca de Date







RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

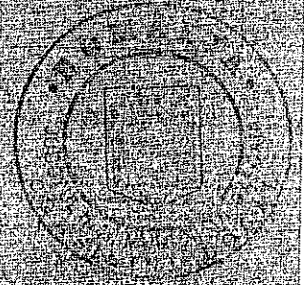
Adresa proprietății: Pascani, Str. Dragos Vodă nr. 12 C, Jud. Iasi

Proprietar: MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat

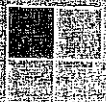
CLIENT: UAT MUNICIPIUL PASCANI

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

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL PASCANI



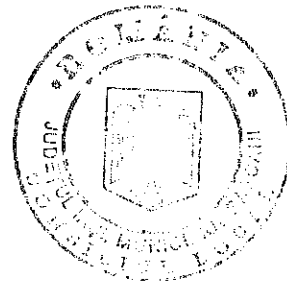
Evaluator: Grecu-Iulian
legitimatia ANEVAR: 12987 - valabila 2020
Data predării raportului: 17 Iulie 2020
Nr. Identificare raport: P1.2/ 17 Iulie 2020



ANEXA 1**REZUMAT BUNURI IMOBILE**

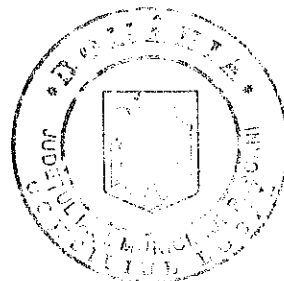
Executant raport de evaluare	PFA GRECU IULIAN
Reprezentant legal	GRECU
Nume	
Prenume	IULIAN
Data	16.07.2020
Semnatura	
Stampila	

Evaluator autorizat	
Nume	Greco
Prenume	Iulian
Nr.legitimatie	12987 - valabila 2020
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	CF 61820 Pascani, jud. Iasi
Cadastral / topografic	Cad teren 61820
Adresa (judet , localitate , strada nr., bloc, scara, apartament, etc	Pascani, Str. Dragos Vodă nr. 12 C, Jud. Iasi
Proprietar conform CF	MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat
Valoarea de piata a Proprietatii	7.000 € echivalent 33.900 lei
Client	UAT MUNICIPIUL PASCANI
Denumire	
Utilizator	UAT MUNICIPIUL PASCANI



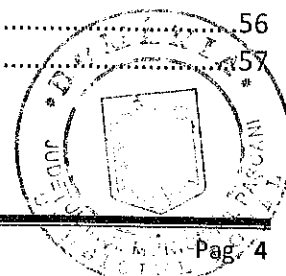
CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptica : conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan in suprafata de 550 mp, ocupat de constructii.
Identificare factica : conform inspectie	Conform cu identificarea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Integral (deplin)
Amplasare in localitate :	median
Denumire cartier	Zona Stadionului
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 constructie utilizat de Barcau Costel
CMBU : actuala/vitoare	Teren construit
Teren	
Intravilan / extravilan : conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta : conform CF	Teren curti constructii
Suprafata : mp/ha	550 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	12 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.....	8
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.....	10
	Teren	10
	Constructii – nu sunt.....	11
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	13
3.4	Analiza ofertei.....	14
3.5	Echilibrul pieței	15
3.6	Analiza preturilor	15
4	Cea mai bună utilizare.....	16
5	Evaluare	20
5.1	Abordarea prin comparație – metoda comparației directe	20
	Estimarea valorii terenului	20
5.2	Abordarea prin venit – capitalizarea directă	24
5.3	Abordarea prin cost	25
5.4	Grile notariale	25
6	Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii	26
7	Anexe.....	27
7.1	Fotografii ale proprietății.....	27
7.2	Natura și sursa informațiilor utilizate	27
7.3	Documente ale proprietății	34
7.4	Localizare, amplasarea în zonă	56
7.5	Schițe, planuri ale proprietății	57



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 2020.

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.

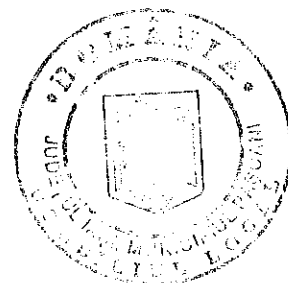
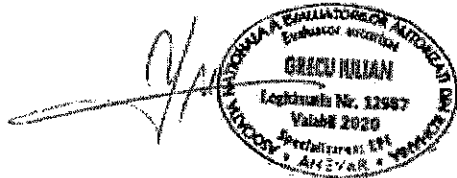
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

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. P1.2//16 iulie 2020 în baza de date a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru vanzare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

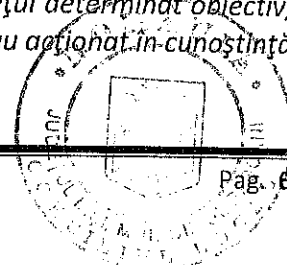
▪ Teren intravilan în suprafață de 550 mp, ocupat de construcții , proprietate înscrisă în CF 61820 Pascani, jud. Iași ,cad/top: Cad teren 61820;	
▪ Identificare cu ocazia inspecției: Conform cu identificarea din CF	
Adresa proprietății:	▪ Pascani, Str. Dragos Vodă nr. 12 C, Jud. Iasi
Proprietari:	▪ MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat
Dreptul de proprietate evaluat	
▪ Dreptul deplin de proprietatea asupra proprietății înscrise în în CF 61820 Pascani, jud. Iași	
○ Cad teren 61820;	
▪ Înscrisi 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 nr. 1168 din 25.03.2011	
▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară:	
○ Nu sunt	
Alte mențiuni ale evaluatorului	
▪ Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 61820 Pascani, jud. Iași	
▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;	
▪ Imobilul este grevat de contract de concesiune.	
▪ Terenul are deschidere de 12 ml la un drum comun ceea ce ii limiteaza utilitatea.	

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 $1 \text{ €} = 4,8429 \text{ lei}$.

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 17 iulie 2020

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator Grecu Iulian în prezența proprietarului, UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamna Apetrei Alexandru la data de 16.07.2020;

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
 - Act administrativ nr 130 din 20.12.2011 emis de Primaria Municipiului Pascani
 - Act de dezmembrare nr. 1168/25.03.2011
 - Documentație topo
 - Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
 - Plan de amplasament în zona
 - Extras de CF 61820 Pascani, jud. Iași, nr. cerere 13833/22.06.2012
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurat de către, UAT MUNICIPIUL PASCANI, reprezentat de doamna 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 a examinat, CF 61820 Pascani, jud. Iași 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;

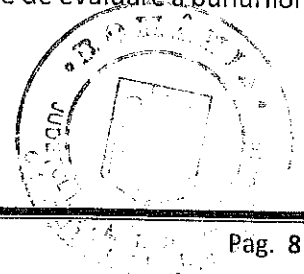
Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii juste – evaluarea a fost efectuată în ipoteza că terenul este liber de construcții, fără certificat de urbanism cu acordul utilizatorului.

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 prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare



- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate;
- GRECU IULIAN, evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

1.13 Riscul de Garanție Nu este cazul

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

- Proprietatea evaluată: Teren intravilan în suprafață de 550 mp, ocupat de construcții, situată în Pâșcani, Str. Dragos Vodă nr. 12 C, Jud. Iași.
- Identificarea faptică (cu ocazia inspecției): Conform cu identificarea din CF.

2.2 Descrierea Juridică

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan în suprafață de 550 mp, ocupat de construcții nr. cadastral/nr. topografic: Cad teren 61820, cuprins în CF 61820 Pâșcani, jud. Iași.
- Conform act de dezmembrare, dreptul de proprietate aparține MUNICIPIUL PASCANI-domeniul privat, 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 Pâșcani, Str. Dragos Vodă nr. 12 C, Jud. Iași. Pâșcani este un municipiu în județul Iași, Moldova, România, format din localitățile componente Blăgești, Boșteni, Gâștești, Lunca, Pâșcani (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

☐

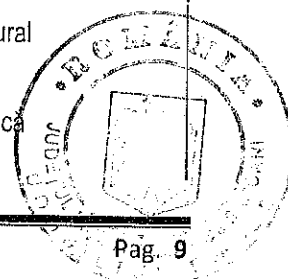
Mare

☒

Medie

☐

Mică



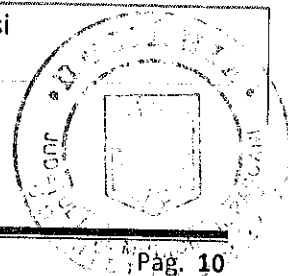
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei	☒ Mixt	☐ Rezidențial	☐ Comercial
Infrastructură	☒ Bună	☐ Medie	☐ Curs realizare
Tipul drumului de acces la proprietate: <i>bună , Asfalt/pavele beton</i>			
Accesul în zonă	☒ Auto	☐ Naval	☐ Tramvai
	☐ Drum „trafic greu”	☐ Centura loc..	☐ 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; ▪ 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 61820 Pascani, jud. Iași
Tipul	▪ Intravilan, categoria de folosință
Utilități:	▪ La limită

¹ Economia localității



Suprafata

Conform extras CF 61820 Pascani, jud. Iași

Cota ☐ **Indiviză**

Proprietate

Forma

Planeitate

- *Ziduri de sprijin*

- *Canale de desecare*

- *Terasare pe porțiuni*

- Alte instalații

Amenajări

Suprafata totala este de 550 mp din care suprafata ce face obiectul prezentului raport este de 550 mp

x Exclusivă teren

x De stat

☐ neregulată

☐ inclinat

da

da

da

da

☐ Personală

x regulată

x plan

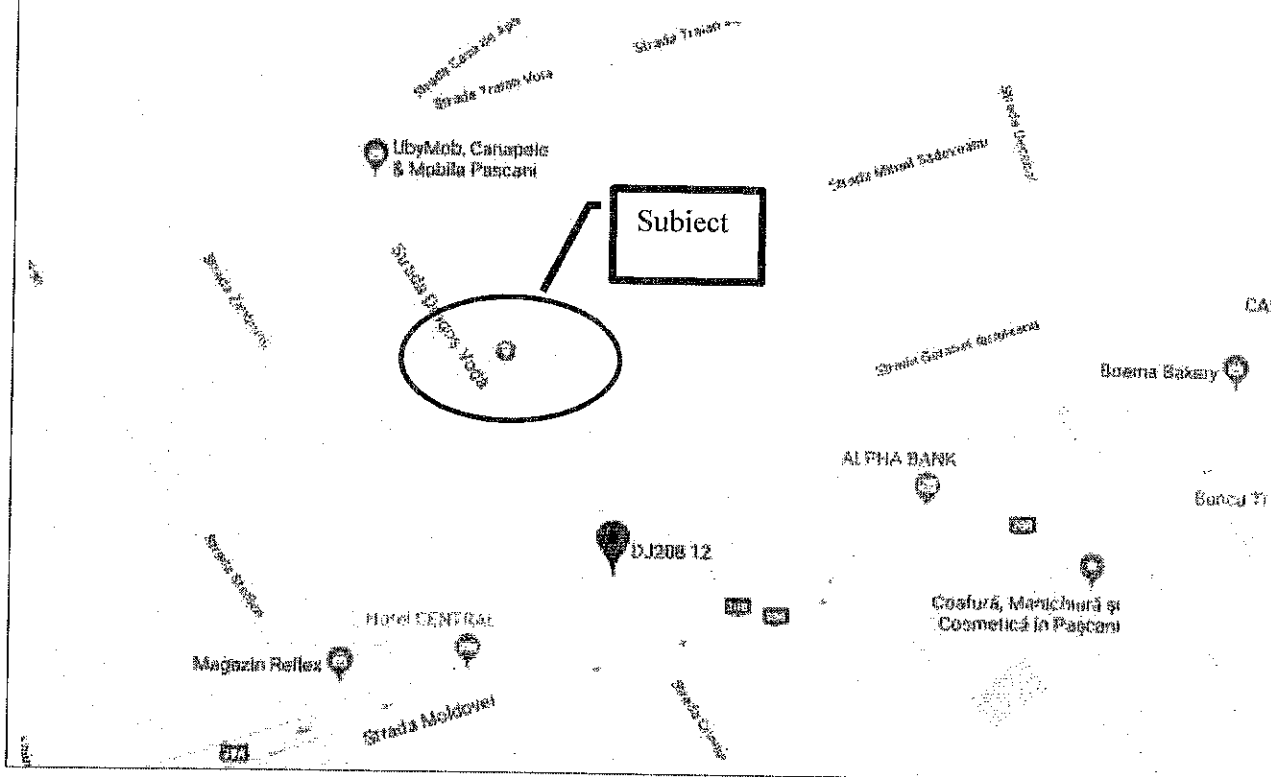
x nu

☒ nu

☒ nu

x ny

Terenul aferent proprietății este schițat în localitate astfel:



Constructii – Nu fac obiectul evaluării

Identificare ▪ In CF 61820 Pascani, jud. Iasi

Utilizare prezentă ■ Spațiu comercial

Proprietate pe lista monumentelor istorice

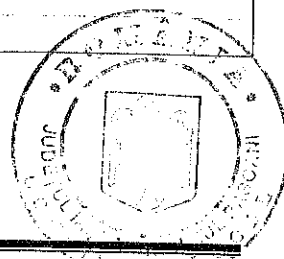
X Nu

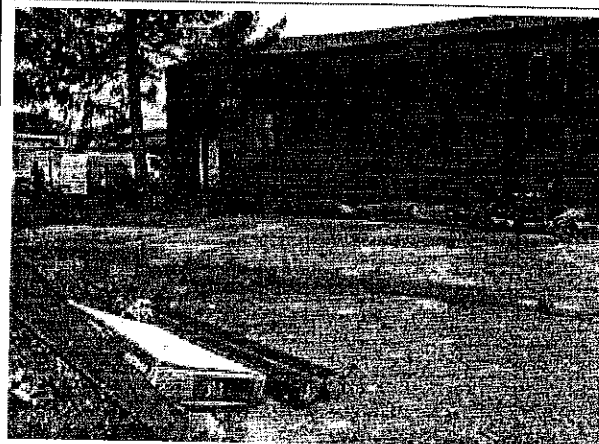
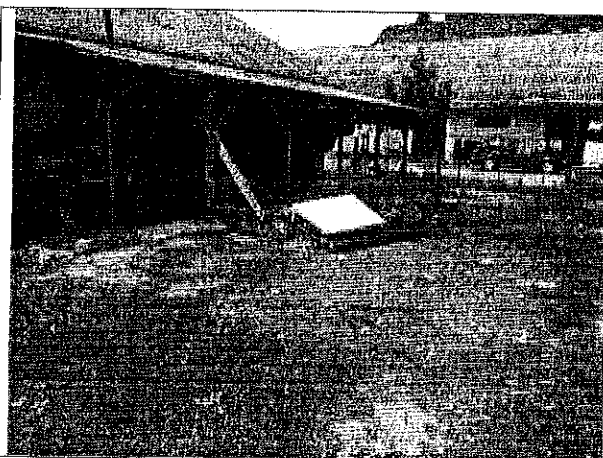
Da

Proprietate pe lista cladirilor cu risc seismic ridicat

X Nu

☐ Da





Alte fotografii sunt prezentate în anexă

**Concluzii
generale**

- Stare fizică generală bună, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: fara canalizare, acces indirect la strada principala;
- Necesar de lucrari pentru aducerea în stare de functiune: 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 Hărmanești, Todirești, Balș și Cotnari (unde se termină în DN28B).[6] Orașul este nod

feroviar, Gara sa de pe calea ferată Suceava-Roman fiind punctul de la care se ramifică o altă cale ferată importantă spre Iași (Magistrala CFR 606), precum și una secundară spre Târgu Neamț. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Pașcani se ridică la 33.745 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 42.057 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (91,08%), cu o minoritate de romi (1,48%). Pentru 7,21% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (87,45%), cu o minoritate de romano-catolici (2,39%).

Mediul economic al municipiului Pașcani are un caracter predominant industrial, cu un declin pronunțat după 1989. Unele întreprinderi de tradiție pentru această zonă s-au închis sau și-au restrâns activitatea, însă au apărut și numeroase firme noi, care au obiecte de activitate în acord cu cerințele pieței. Comerțul a luat amploare, devenind foarte activ în domeniile: materiale de construcții, echipamente industriale, perdele și materiale textile, produse de panificație, produse agroalimentare, produse nealimentare, etc.

Se poate considera că au crescut interrelațiile dintre oraș și localitățile rurale din administrativul municipiului Pașcani. Pe de o parte, satele componente continuă să furnizeze produse agricole către piața orașului, pe de altă parte, prezența slabă a activităților de prelucrare locale determină o deplasare continuă spre oraș, care asigură cea mai mare parte a mărfurilor alimentare și nealimentare necesare consumului populației

Nu au fost disponibile informații privitoare la 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. Dragos Vodă nr. 12 C, Jud. Iași;
 Tip proprietate: Teren intravilan în suprafață de 550 mp, ocupat de construcții;
 Terenul aferent proprietății are o suprafață totală de 550 mp și are următoarele vecinătăți:
 - Alpha Bank, Lidl, Penny, Casa de Cultura, Profi,
 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 cumpărare²	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională

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

Rata vanzarilor³ ☐ In scadere ☒ stagnare ☐ In crestere

Accesul in zona ☒ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☐ avantaj

Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☒ avantaj

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

Cantitatea prop. competitive ☐ mare ☒ medie ☐ mica

Calitate prop. competitive ☐ Noi ☒ Vechi

Disponibilitatea terenului liber ☒ Mare ☐ Medie ☐ Mica

Tendinta pretului terenului ☐ scadere ☐ stagnare ☒ crestere

Costuri de construire ☐ scadere ☐ stagnare ☒ crestere

Nr. proprietati similar existente ☒ mic ☐ mediu ☐ mare

Grad de ocupare al proprietatilor similare ☐ mic ☒ mediu ☐ mare

Conversia spre utilizari alternative ☒ Putin probabila ☐ Destul de probabila ☐ Nu

Conditii si circumstante economice speciale:

a. Conditile politice ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

b. Conditile juridice ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

c. Conditile econ.generale ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

d. Conditile sociale ☐ favorabile ☐ neinfluentabile ☒ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finantare /creditare ☐ mica ☒ medie ☐ mare

Analiza de piata terenuri rezidentiale Pascani

Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitat.	Fc	Sursa
A	Pascani, str. Varful Dealului	Intravilan rezidential	2,900	34,800	12	la limita	22	https://www.imoradar24.ro/anunturi/2900-mp-teren-vanzare-pascani-30064797
B	Pascani str. Rozelor, Aerodrom	Intravilan rezidential	700	15,400	22	la limita	12.5	https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-casa-pe-aerodrom-pascani-rozelor-IDe8Sk.html#b158f000cb
C	Pascani zona Vatra	Intravilan rezidential	1,670	25,000	15	la limita	25	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcVJKo.html#2a480ed539
D	Pascani, Pakmaya	Intravilan rezidential/comercial	2,200	25,000	11	la limita	30	https://www.olx.ro/oferta/teren-lin-pascani-ID8DmHh.html#2a480ed539
E	Pascani, zona Vale	Intravilan rezidential/comercial	1,031	25,000	24	la limita	20	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-pascani-1031-mp-IDcxl7X.html#2a480ed539

³ Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala

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	<i>Piață activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
NU	<i>Piață în declin: 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>

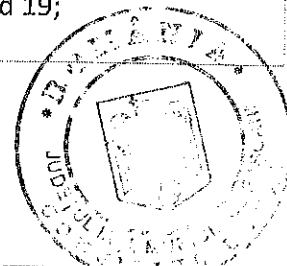
Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

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: 11 € / m² ▪ Max: 20 € / 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 înghețare a prețului în piață datorită pandemiei Covid 19; ▪ 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.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este esențial pentru procesul de evaluare a unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare, competitivă, în care poate fi pusă proprietatea.

- **Permisă legal**

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- **Posibilă fizic**

Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- **Fezabilă financiar**

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- **Maxim productivă**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber
- Cea mai bună utilizare a terenului construit

Anticiparea, schimbarea, oferta și cererea, substituția și echilibrul sunt principii ale evaluării care influențează valoarea terenului. Oferta de teren este relativ stabilă. Valoarea terenului este

afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

Conform principiului substituției, nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o parcelă de teren decât pentru una similară, cu aceeași utilitate.

De asemenea, trebuie analizate tipurile de utilizare a terenului în zonă, reglementările privind zonarea precum și profitabilitatea construcțiilor existente sau propuse. Cantitatea și caracterul datelor cuprinse în analiza CMBU sunt determinate de scopul și utilizarea propusă a rezultatului evaluării.

Dacă cea mai bună utilizare implică realizarea unor construcții atunci evaluatorul trebuie să determine tipul și caracteristicile construcției: numărul de etaje, dimensiuni și utilități, nivelul chiriei plus al cheltuielilor de exploatare și costul construcției.

Cea mai bună utilizare este afectată de măsura în care construcțiile existente contribuie la valoarea proprietății imobiliare. În unele situații acestea necesită a fi demolate, ceea ce va implica și costuri de demolare, transport al materialelor rezultate. Excepție, în această situație este atunci când construcțiile existente pot fi supuse unor activități de reconversie, căpătând o altă destinație, acest lucru creând implicit costuri ce se iau în calcul, scăzându-se din valoare. Caracteristicile fizice ale terenului (mărimea, forma, deschiderea, topografia, localizarea, înclinația, drenajul etc.), utilitățile disponibile (apă, canalizare, gaze, electricitate, cablu telefonie, TV etc.) și amenajările terenului afectează valoarea acestuia.

Terenul devine amplasament atunci când este amenajat și este pregătit pentru a fi utilizat într-un anumit scop. Amenajările pot fi interne și/sau externe și aduc valoare terenului, prin contribuția la valoarea de piață a amplasamentului.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Cea mai bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

În această ipoteză, se identifică utilizări care pot crea valoare acestuia. În practică există două modalități de identificare a celei mai bune utilizări a terenului liber, și anume:

- estimarea separată a valorii terenului;
- compararea valorii terenului evaluat cu valoarea altor terenuri similare.

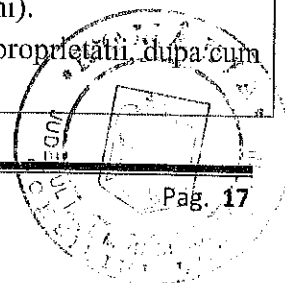
Terenul ce face subiectul prezentului raport de evaluare, în suprafață de 550 mp (considerat liber), este situat în jud. Iași, intravilanul localității Pascani, în zona mediana. Proprietatea evaluată se consideră a fi deplin stăpânită de către proprietar, fără servituți sau drepturi de trecere, fără alte restricții.

În urma analizei și identificării proprietăților comparabile cât și identificarea utilizărilor ce pot crea valoare, în cazul de față, se propune compararea valorii terenului ce rezultă în cazul terenului liber păstrat în starea curentă, în cazul închirierii terenului și cu valoarea terenului ce rezultă în cazul construirii unei proprietăți rezidențiale.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului considerat ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă construcția, subîmpărțirea sau unirea; în mod alternativ, terenul poate fi păstrat la starea curentă pentru investiție.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează :



<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Arabila	nu	nu	nu	nu
Industrială	nu	da	nu	nu
Comercială/Birouri	da	da	da	nu
Rezidențială	da	da	da	da

Urmare a rezultatelor obținute se concluzionează că terenul construit va aduce o valoare mai mare terenului decât cel păstrat liber (conservat).

CMBU este terenul considerat 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 11 €/mp - 20 €/mp. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes mediu 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 (comercială).



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

Proprietatea evaluată este una rezidențială 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).

Construcția ideală trebuie să îndeplinească următoarele condiții/teste ale CMBU :

Testul permisivității legale a proprietății imobiliare ca fiind construită este pozitiv, deoarece din documentațiile existente reiese faptul că este permisă construcția unei clădiri

Testul posibilității fizice a proprietății imobiliare ca fiind construită este îndeplinit deoarece nu există caracteristici funcționale sau fizice care să afecteze cea mai bună utilizare teren considerat construit (mărimea, localizarea, designul).

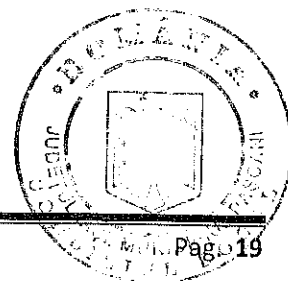
Testul fezabilității financiare a proprietății imobiliare ca fiind construită analizează cererea pentru proprietatea imobiliară în cauză, în starea curentă a acesteia.

Având în vedere faptul că utilizarea ca proprietate rezidențială, determină recuperarea investiției, și asigurarea unor beneficii net superioare cheltuielilor necesar, atunci terenul construit este fezabil financiar.

Testul productivității maxime a proprietății imobiliare ca fiind construită analizează care dintre construcțiile alternative, în cazul nostru locuință sau spațiu comercial, vor face proprietatea mai valoroasă.

- ➔ *Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai bună utilizare este cea actuală (rezidențială), schimbarea acesteia ducând la costuri suplimentare semnificative cu investițiile sau/si cu modernizarile.*

Construcția unei proprietăți rezidențiale



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.

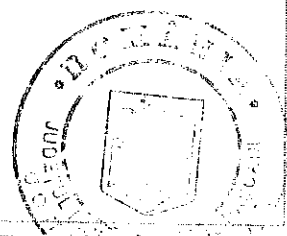
Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparație 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
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Sursa informației		https://www.imoradar24.ro/anunturi/2900-mp-teren-vanzare-pascani-30064797	https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-casa-pe-aerodrom-pascani-rozelor-IDg8Sk.html#b158f000cb	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcVJKo.html#2a480ed539
Preț de oferta/vanzare €		34,800	15,400	25,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		12	22	15
Suprafața teren mp		2,900	700	1,670
Localizare (Cartier/Zona):	Dragos voda	Pascani, str. Varful Dealului	Pascani str. Rozelor, Aerodrom	Pascani zona Vatra
Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinație/Utilizare:	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric si Apa	la limita	la limita	la limita
Suprafața (mp):		2,900	700	1,670
Front stradal:		22	12.5	25
Raport laturi		5.99	4.48	2.67
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente (autorizație, amenajări)	Nu	nu	nu	nu

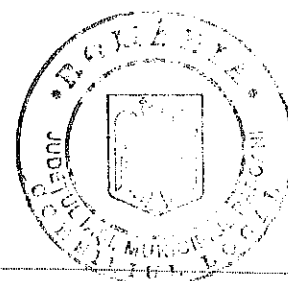


Grila de piață se prezintă astfel:

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	550		2,900	700	1,670
Pret oferta/vanzare €/mp			12	22	15
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%
	Abs		-1	-2	-1
Pret ajustat €			11	20	13
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	20	13
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	20	13
Condiții de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	20	13
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat €			11	20	13
Condiții de piață		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			11	20	13
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):		Dragos voda	Pascani, str. Varful Dealului	Pascani str. Rozelor, Aerodrom	Pascani zona Vatra
Ajustari	%		5%	-10%	-5%
	Abs		0.54	-1.98	-0.67
Acces		strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Strada asfaltata
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0.00	0.00	0.00
Destinatie/Utilizare:		Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0.00	0.00	0.00
Utilitati:		la limita	la limita	la limita	la limita

Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0.0	0.0	0.0
Suprafata (mp):	550	2,900	700	1,670
Ajustari	%	5%	0%	3%
	Abs	1	0	0
Front stradal:	12.00 m	22	13	25
Raport laturi	4.11	5.99	4.48	2.67
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0.00	0.00	0.00
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Nu	nu	nu	nu
Ajustari	%	-3%	-3%	-3%
	Abs	-0.3	-0.6	-0.4
Pret ajustat €		11.6	17.2	12.8
Ajustare totală netă €		0.8	-2.6	-0.7
Ajustare totală netă (%)		7%	-13%	-5%
Ajustare totală brută €		1	3	1
Ajustare totală brută (%)		13.00%	13.00%	11.00%
Numar ajustari		3	2	3
Valoare estimata (€)	7.000 €			
Valoare estimata (€/mp)	12.8 €/mp			
Valoare estimata (lei)	33.900 lei			
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				

C



Explicare corectii

ELEMENT DE COMPARATIE		Explicatie ajustari
Tipul tranzactiei	Ajustari	Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in plata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari specifice tranzactiei		
Drepturi de proprietate transmise	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale.
Conditii de finantare	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash.
Conditii de vanzare	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere.
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele au fost selectate fara cheltuieli de amenajare.
Conditii de piata	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale.
Ajustari specifice proprietatii		
Localizare (Cartier/Zona):	Ajustari	Comparabila A a fost ajustata cu 5% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.
		Comparabila B a fost ajustata cu -10% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului.
		Comparabila C a fost ajustata cu -5% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului.
Acces	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
		Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
		Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
Destinatie/Utilizator:	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
		Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
		Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
Utilitati:	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.
		Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.
		Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
Suprafata (mp):	Ajustari	Comparabila A a fost ajustata cu 5% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.
		Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand suprafata similara cu cea a subiectului.
		Comparabila C a fost ajustata cu 3% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.
Front stradal:	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.
Raport laturi	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.
		Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.
Topografie:	Ajustari	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
		Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.
		Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Ajustari	Comparabila A a fost ajustata cu -3% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
		Comparabila B a fost ajustata cu -3% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
		Comparabila C a fost ajustata cu -3% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.

V_{piata} = 7.000 € echivalent 33.900 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*).

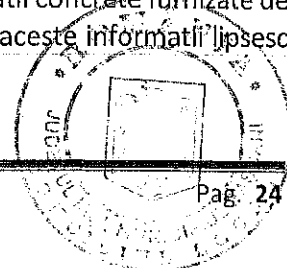
Scazând cheltuielile de exploatare din venitul brut efectiv (VBE) evaluatorul a estimat venitul net din exploatare (VNE).

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 ($\text{profit} / \text{capital investit} \cdot 100$) 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



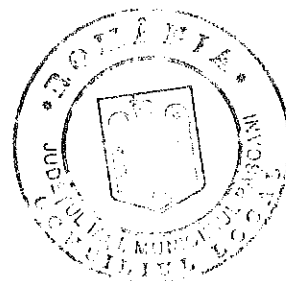
estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

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 determină valoarea de piață



6 Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii

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

	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Rezultate obținute:	7.000 €	neaplicabilă	neaplicabilă
<i>echivalent a (rotunjit) :</i>	33.900 lei		
<i>În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:</i>			
<i>Adecvarea metodei</i>	bună	neadecvată	neaplicată
<i>Precizia</i>	bună	slabă	slabă
<i>Cantitatea informațiilor</i>	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

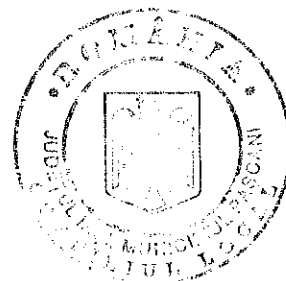
7.000 € echivalent 33.900 lei

Valoarea nu cuprinde TVA

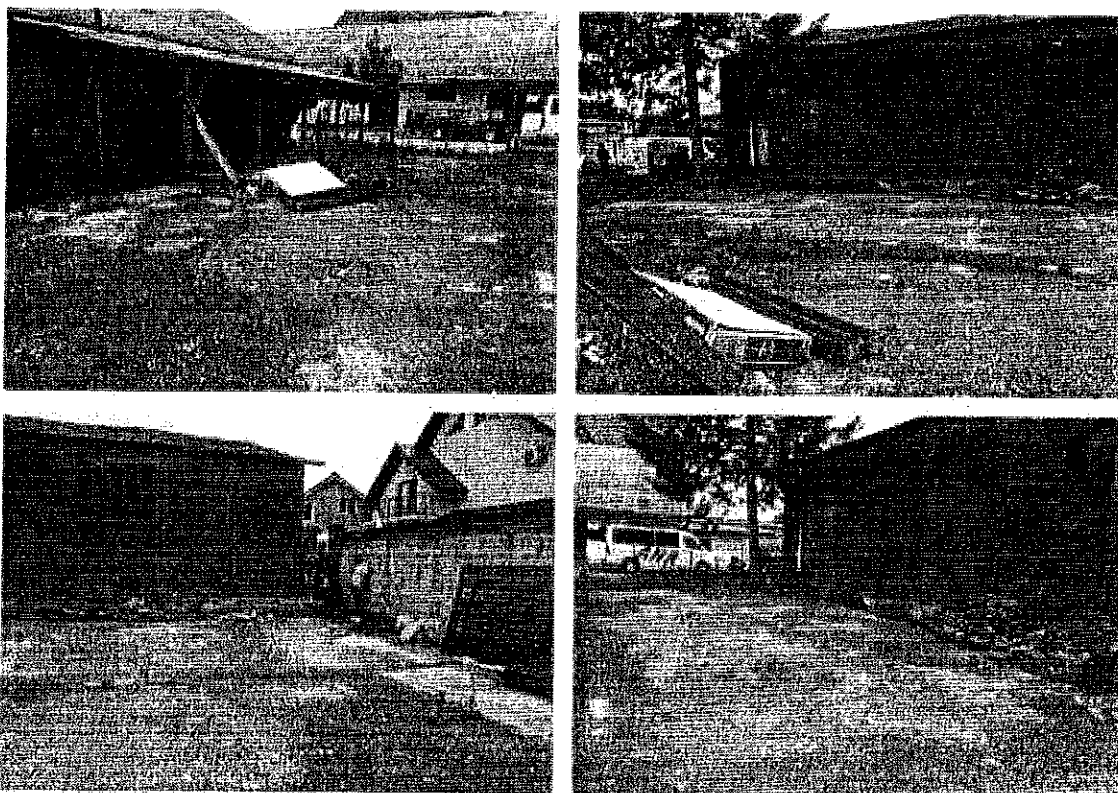
Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață metoda comparației directe pentru teren

Evaluator
Grecu Iulian



7.1 Fotografii ale proprietății



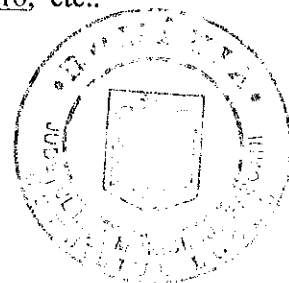
7.2 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații 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

Informații 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.publi24.ro, www.terenuri-devanzare.ro, etc..

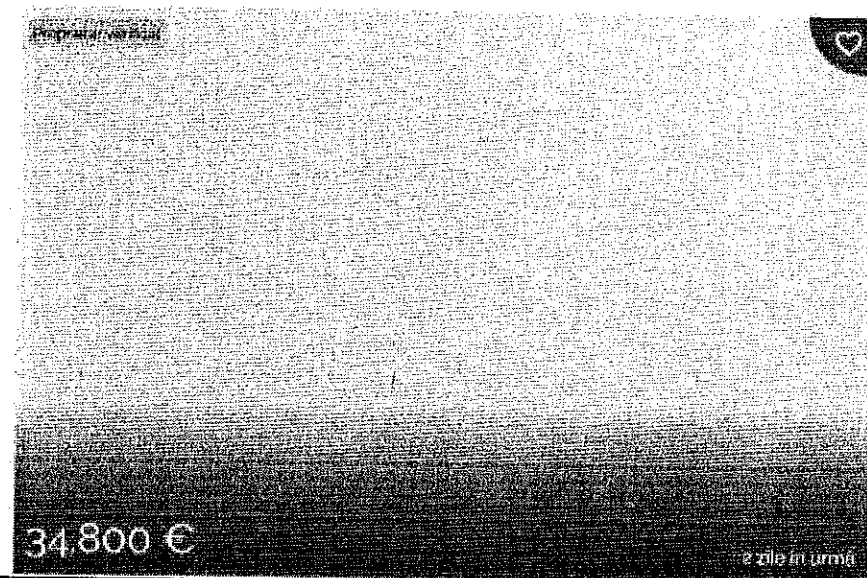


Comparabile folosite

Comparabila A <https://www.imoradar24.ro/anunturi/2900-mp-teren-vanzare-pascani-30064797>
Verificata telephonic, marja de negociere 10%

Teren de vânzare cu 2900 mp

▲ - Iasi - Pascani - Teren de vanzare



34.800 €

2 zile în urmă

Teren de vanzare

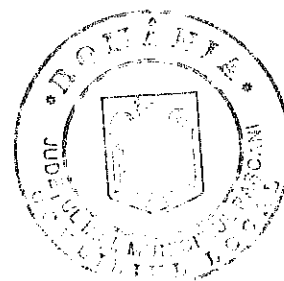
Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m ² :	12 €	Suprafață utilă	2900 m ²
Comision	Nu	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii	Etaj	Nespecificat

Descriere

Vand 2900 mp teren intravilan, situat la iesirea din Pascani spre Stolnicii Prajescu, strada Varful Dealului paralel cu str. Stefan cel Mare. Pret 12 euro/mp.



Comparabila B <https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-casa-pe-aerodrom-pascani-rozelor-IDg8Sk.html#b158f000cb>

Verificata telephonic, marja de negociere 10%

Teren pentru casa pe Aerodrom Pascani Rozelor

📍 Aerodrom Pascani

12 600 €

18 €/m²



Andrei

0746 996 106

12 600 €

11,700 m²

📍 Iasi (judet), Pascani

📞 Salinaza

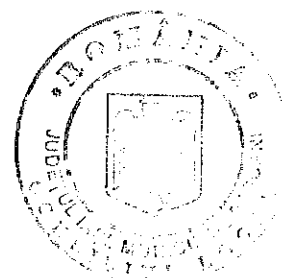


Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 700 m²

Descriere anunt

Vand teren plat pentru casa, parcelabil dupa nevoile clientului, pe Aerodrom Pascani. Parcela are profunzimea de aproximativ 56 m, iar frontul stradal variaza in functie de suprafata pe care o doreti. Spre exemplu, daca doresti o parcela de 700 mp, aceasta va avea latimea la strada de 12.5 metri. Terenul are in compunere atat teren intravilan cat si extravilan. Pretul difera in functie de tipul terenului, 22 €/mp intravilan respectiv 18 €/mp cel extravilan. Important de mentionat este ca dejiu tãu de proprietate, fapt care permite tranzactia rapida si fara nici un compromis sau risc, lucru care o sa ti instaleze destul de rar in zona.



Teren pentru casa pe Aerodrom Pascani Rozelor



12 600 €

[PROMOVEAZA ANUNTUL](#)[ACTUALIZEAZA ANUNTUL](#)

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **700 m²**

Descriere

Vand teren plat pentru casa, parcelabil dupa nevoile clientului, pe Aerodrom Pascani. Parcela are profunzimea de aproximativ 56 m, iar frontul stradal variaza in functie de suprafata pe care o doriti. Spre exemplu, daca doriti o parcela de 700 mp, aceasta va avea latimea la strada de 12.5 metri. Terenul are in compunere atat teren intravilan cat si extravilan. Prețul diferă in functie de tipul terenului, 22 e/mp intravilan respectiv 18 e/mp cel extravilan.

Important de menționat este ca dețin titlu de proprietate, fapt care permite tranzactia rapid si fara nici un compromis sau risc, lucru care o sa il intalniti destul de rar in zona.

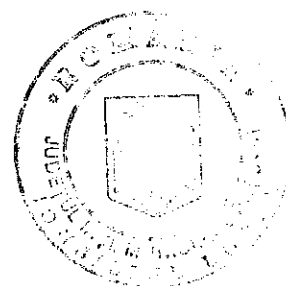
Adaugat La 11:13, 17 Iunie 2020

Vizualizări: 11102

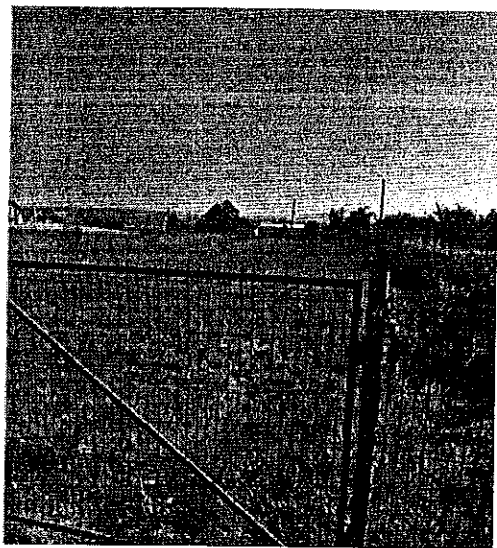
Numar anunt: 41944275

Ami place 0

Distribuie



Comparabila C <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcVJKo.html#2a480ed539>
Verificata telephonic, marja de negociere 10%



Vanzator



Gabriela

Pe site din sep 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

📍 Pascani, judet Iasi

Vand teren

25 000 € Negociabil



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Suprafata utila: **1 670 m²**

Descriere

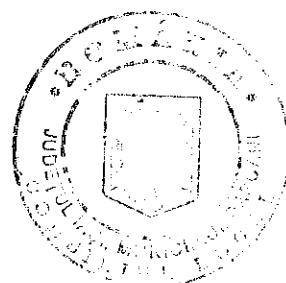
Vand teren in vatra pascani, 1670mp imprejmuit cu gard,doua cai de acces,utilitati.

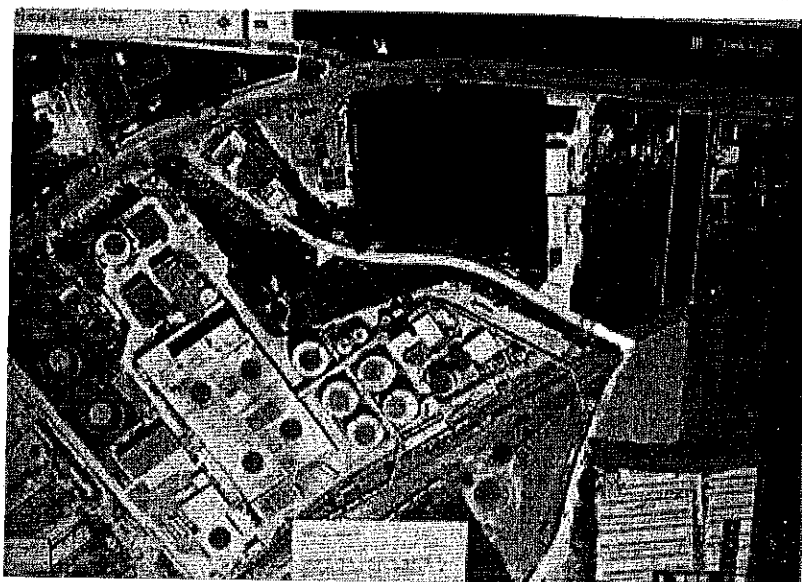
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

📞 Adaugat de pe telefon La 20:29, 28 Iunie 2020

Vizualizari: 2956

Numar anunt: 191314912





Vanzator



PAUL

Membru din 12.07.2017

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0036 694 6892274

Loc de intalnire

📍 Pascani, Judet Iasi



Teren in Pascani

25 000 €



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **2 200 m²**

Descriere

Intravilan ideal pentru parcare tiruri sau camioane, sediu firma , hala, servis sau park auto, depozit. deschidere 50 de metri , in Pascani langa PAKMAYA 2200 m

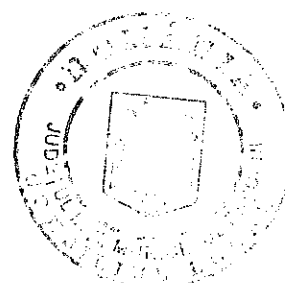
Adaugat La 17:26, 11 Iulie 2020

Vizualizari: 1410

Numer anunt: 127592731

👍 Imi place 0

Distribuie



7.1 Documente ale proprietății



Nr. cerere	13833
Ziua	22
Luna	06
Anul	2012

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foile de avere)

CARTE FUNCİARA NR. 61820
Comuna/Oras/Municipiu: Păscani

TEREN intravilan

Adresa: Păscani, Strada Dragos Voda, nr 128

Nr. cadastral / Suprafata*	Obiectiv / Referinta
Ct. Nr. topografic (mp)	
A1 61820 550	

B. Partea II. (Foile de proprietate)

CARTE FUNCİARA NR. 61820
Comuna/Oras/Municipiu: Păscani

Inscrieri privitoare la proprietate	Obiectiv / Referinta
13833 / 22.06.2012	
Act notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 1168, din 25.03.2011, emis de BNP ISACHI MIHAI	
1 Se infinteaza cartea funciara 61820 a imobilului cu numarul cadastral 61820/ Păscani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 1660 (Identificator electronic 60374) inscris in cartea funciara SPECIALA (Identificator electronic 60374);	A1
Lege nr. 213 DIN 1998	
2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL PASCANI	pozitie transcrisa din CF 60374/ Păscani, inscrisa prin incheierea nr. 3022 din 12/12/2005;

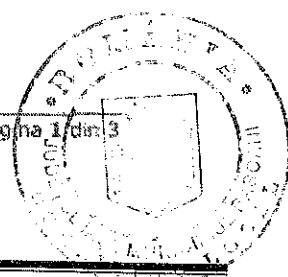
C. Partea III. (Foile de sarcini)

CARTE FUNCİARA NR. 61820
Comuna/Oras/Municipiu: Păscani

Inscrieri privitoare la sarcini	Obiectiv / Referinta
13833 / 22.06.2012	
Contract de concesiune nr. 10240, din 24.06.2003	
1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, PE O PERIOADA DE 25 ANI INCEPAND CU DATA DE 01.06.2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1 ISACHI DRAGOS	pozitie transcrisa din CF 60374/ Păscani, inscrisa prin incheierea nr. 3022 din 12/12/2005;
Inscris sub semnatura privata nr. act aditional nr. 10236, din 01.06.2012, emis de MUNICIPIUL PASCANI, ISACHI DRAGOS, la contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003	
2 Se noteaza actul aditional la contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003, in zensul ca s-au schimbat partile contractante, fost concesionar - SC ABAC SIG SRL, actual concesionar - ISACHI DRAGOS	A1
	pozitie transcrisa din CF 60374/ Păscani, inscrisa prin incheierea nr. 113685 din 20/06/2012;

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3



Anexa Nr. 1 la Partea I

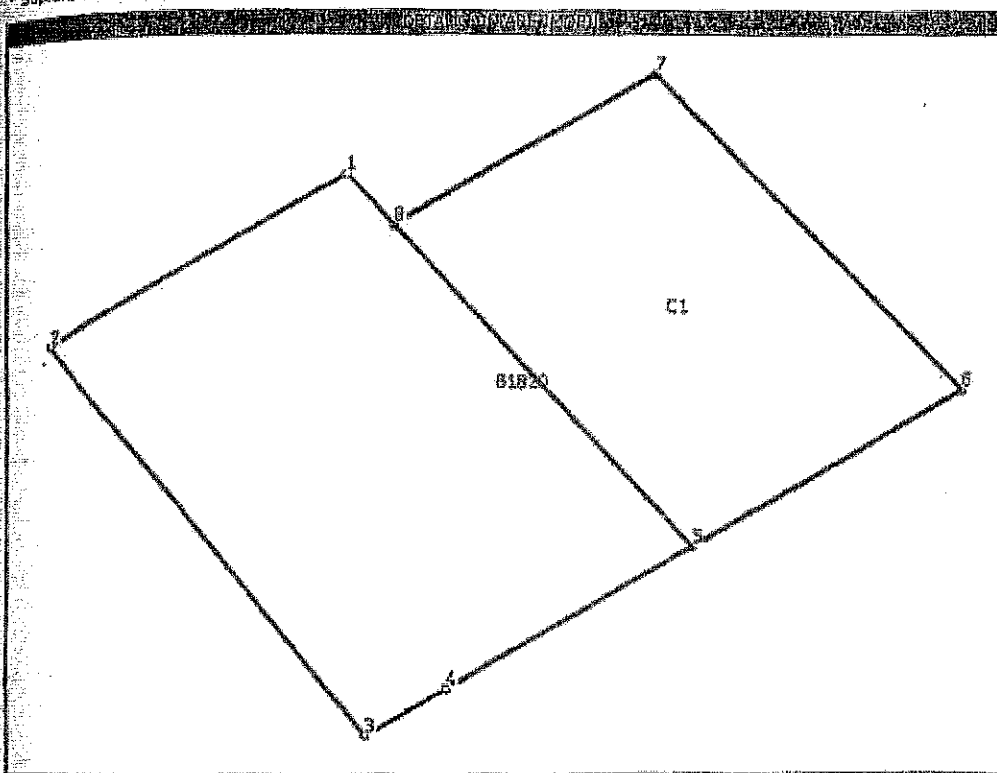
CARTE FUNCIARA NR. 61820
Comuna/Oras/Municipiu: Pascani

TEREN Intravilan

Adresa: Pascani, Strada Dragos Voda, nr. 12B

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
61820	590	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. terla	Nr. parcele Topografic	Nr.	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	590	47	-	-	Lot 2

Date referitoare la constructii

Nr. Ct.	Numar	Destinatie constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
41.1	61820-C1	constructii anexa	233	Fara acte	Remiza Metalica

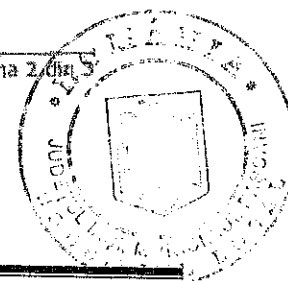
Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "m" (m)
1	2	14,0
2	3	22,0
3	4	4,0
4	5	11,0

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

Pagina 2 din 3



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	13,0
6	7	19,0
7	8	12,0
8	1	3,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stere 70 și sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanța nr. 150519016/22-06-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluționării,
03/07/2012

Asistent-registrator
Cecilia Păleanu

Referent,
AVĂDANEI BARGĂ CONSTANTIN
REFERENT
(nume și prenume)

Data eliberării,
/ /

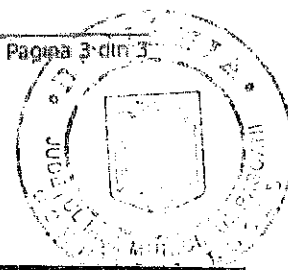
(semnătură)

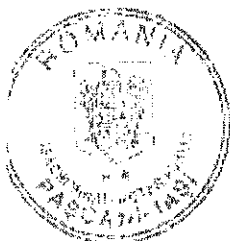
*Suprafața este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referință stere 70, în conformitate cu art. 52 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



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

Pagina 3 din 3





ACT DE DEZMEMBRARE

Parte contractantă: **MUNICIPIUL PAȘCANI, JUD. IAȘI**, având cod fiscal 4541360, reprezentat de Domnul **APETREI ALEXANDRU**, cetățean român, CNP 160093022449L, domiciliat în Mun. Pașcani, Cal. Iașului, nr. 9, bl. O1, sc. A, et. 4, ap. 14, jud. Iași, jud. Iași, în baza Delegației nr. 6819 din 25.03.2011, eliberată de Consiliul Local al Mun. Pașcani, jud. Iași în calitate de proprietar al suprafeței totale de 1.400 (una mie patru sute) mp teren curți construcții, nr. parcelă 1 Cc (în T 47, parcela 1994/I), situată în intravilanul Mun. Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12B, jud. Iași, având nr. cadastral 60374, înscrisă în Cartea Funciară nr. 60374 a Mun. Pașcani, jud. Iași (Nr. CF vechi: Nr. Specială, nr. cadastral vechi: CAD : 1660).-----

Pe acest teren se află amplasate construcțiile, C1, sediu firmă fiind înscrisă în Cartea Funciară nr. 60374-C1 a Mun. Pașcani, jud. Iași și o magazie, C3, neînscrisă în Cartea Funciară, proprietatea SC „ABAC BIG” SRL și o remiză metalică, C2, neînscrisă în Cartea Funciară. -----

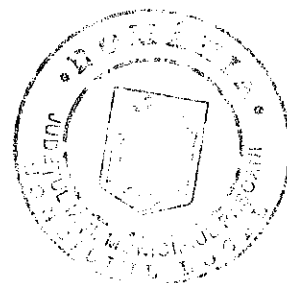
A hotărât dezmembra terenului descris mai sus după cum urmează:

LOTUL I – nr. cadastral 61819 : Suprafața de 850 (opt sute cincizeci) mp teren curți construcții, nr. parcelă 1 CC situată în intravilanul Municipiului Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12B, jud. Iași, având vecinii: la nord-teren Consiliul Local Mun. Pașcani, Clădire Federal Coop și teren Consiliul Local Mun. Pașcani lot 2, nr. cadastral 61820 (concesiune Cozma Cătălin), la sud- Cozma Adrian, la vest - str. Dragoș Vodă și la est- Ungurenașu C-tin, conform documentației cadastrale anexă, întocmită și înregistrată sub nr. 3138 din 17.03.2011, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, ce face parte integrantă din prezentul contract;-----

Pe acest teren se află amplasate două construcții: C1, sediu firmă fiind înscrisă în Cartea Funciară nr. 60374-C1 a Mun. Pașcani, jud. Iași și o magazie, C2, neînscrisă în Cartea Funciară, proprietatea SC „ABAC BIG” SRL -----

LOTUL II – nr. cadastral 61820 : Suprafața de 550 (cinci sute cincizeci) mp teren curți construcții, nr. parcelă 1 CC situată în intravilanul Municipiului Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12B, jud. Iași, având vecinii: la nord-teren Consiliul Local Mun. Pașcani (cale de acces pentru concesiune), la sud- teren Consiliul Local Mun. Pașcani (concesiune SC ABAC BIG SRL), la vest Clădire Federal Coop și teren Consiliul Local Mun. Pașcani, și la est- SC PAL CONFLOAR SRL și Ungurenașu C-tin; -----

Accesul la acest lot se face pe terenul Consiliului Local al Mun. Pașcani, jud. Iași (Cale de acces pentru concesiune) conform documentației



cadastrale anexă, întocmită și înregistrată sub nr. 3138 din 17.03.2011, de către **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași**, ce face parte integrantă din prezentul contract -----

Pe acest teren se află amplasată o remiză metalică, CI;-----

Terenul este în circuitul civil, nu a trecut în proprietatea statului prin vreun act normativ și are sarcini, așa cum rezultă din **extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 4000 din 22.03.2011**, eliberat de Biroul de Carte Funciară Pașcani, din cadrul **Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași**, notat sub nr. 3022 din 12.12.2003, act de concesiune 10240 din 24.06.2006, concesiune pe o perioadă de 25 de ani, începând cu data de 01.06.2003, în favoarea S.C. „ABAC BIG” SRL, atașat la prezentul act de dezmembrare, iar eu, **Apetrei Alexandru**, în numele și pentru, **MUNICIPIUL PAȘCANI, JUD. IAȘI**, garantez pentru orice evicțiune totală sau parțială, conform art.1337 cod civil;-----

Terenul este în domeniul privat al Municipiului Pașcani, jud. Iași, în baza Legii nr. 213/17.11.1998. Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr. 60374 a Mun. Pașcani, jud. Iași (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. Specială)**.-----

Valoarea de circulație a terenului stabilită conform expertizei avizată de Camera Notarilor Publici Iași și de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județene Iași este în sumă de 99.960 (nouăzeci și nouă de mii nouă sute șasezeci) lei.-----

Eu, **Apetrei Alexandru**, în calitate de reprezentant al **MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI**, declar sub sancțiunile art.292 Cod Penal privind infracțiunea de fals în declarații că: acesta este unicul proprietar al acestui teren, pe care nu l-a mai vândut, donat sau ipotecat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu a încheiat antecontract sau convenție, nu are litigii cu vecinii sau cu alte persoane fizice sau juridice privind acest imobil.-----

Eu, **Apetrei Alexandru**, în calitate de reprezentant al **MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI**, consimt la intabularea în Cartea Funciară a Mun. Pașcani, jud. Iași, a terenului dezmembrat mai sus, prin notarul public care a instrumentat prezentul act de dezmembrare.-----

Am luat cunoștință de conținutul prezentului act și consimt la autentificarea lui, întrucât exprimă voința mea.-----

Eu, **Apetrei Alexandru**, în calitate de reprezentant al **MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI** declar că am înțeles sensul termenilor utilizați în conținutul prezentului act de dezmembrare și consecințele ce decurg din executarea acestuia, în urma lămuririlor date din oficiu de notarul public și la solicitarea mea.-----

Eu, *Apetrei Alexandru*, în calitate de reprezentant al **MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI**, garantez sub sancțiunea legii penale că: situația de fapt și de drept pe care se întemeiază prezentul act de dezmembrare este cea rezultată din actele pe care le-am prezentat notarului public, eu, fiind unicul responsabil de eventualele neconcordanțe între acestea și realitate;

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Notarilor Publici Asociați *Isachi Mihai & Crucianu Mihaela Oana* din Mun. Pașcani str. Castanilor nr.1, jud. Iași, în șase exemplare, azi data autentificării, la care s-a atașat și documentația cadastrală anexă, înlocuită și înregistrată sub nr.3138 din 17.03.2011, de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, în trei exemplare din care: un exemplar a rămas la Arhiva acestui birou notarial, un exemplar la Biroul de Carte Funciară Pașcani, iar un exemplar s-a eliberat părților.

Parte contractantă,
MUNICIPIUL PAȘCANI, JUD. IAȘI
reprezentat de domnul Apetrei Alexandru,



ROMÂNIA

Biroul Notarilor Publici Asociați

Isachi Mihai & Crucianu Mihaela Oana

☑ Mun. Pașcani str. Castanilor nr.1, județul Iași

Operator de date cu caracter personal nr. 8010

E-mail: isachi_mihai@yahoo.com

☎ 0232/76.02.80

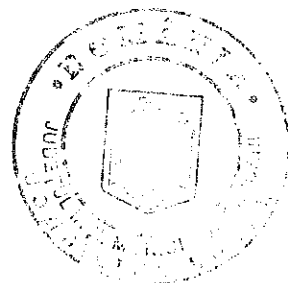


ÎNCHERIURE de AUTENTIFICARE NR. 1168
din 25 martie 2011

În fața mea **ISACHI MIHAI**, *notar public*,

s-a prezentat la sediul biroului notarial public:

1. APETREI ALEXANDRU, cetățean român, CNP 1600930224491, domiciliat în Mun. Pașcani, Cal. Iașului, nr. 9, bl. Ol, sc. A, et. 4, ap. 14, jud. Iași, a cărui identitate s-a stabilit cu CI seria MX, nr. 496720, eliberată la data de 13.10.2004, de Pol. Mun. Pașcani, în calitate de reprezentant legal al



MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUD. IAȘI, având cod fiscal 4541360, în baza Delegației nr. 6819 din 25.03.2011, eliberată de Consiliul Local al Mun. Pașcani, jud. Iași

care după citirea actului, a consimțit la autentificare, semnând toate exemplarele lui;

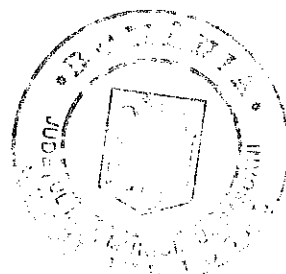
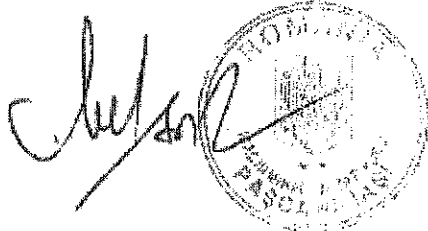
În temeiul art. 8 lit.b din Legea 36/1995.

SE DECLARA AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS.

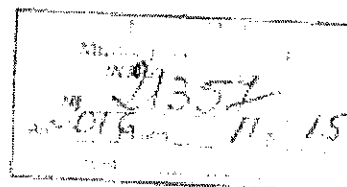
S-a perceput onorariul (inclus TVA) în sumă de 400 lei, cu chit. nr. 1787/2011

Prezentul înscris a fost trecut în Cartea Funciară nr. _____ și nr. _____ a Mun. Pașcani, jud. Iași

NOTAR PUBLIC,
ISACHI MIHAL



Comp. de înregistrare
12.11.2016
18.11.2016
Domnule Primar,



Subsemnatul, **BARCĂU COSTEL**, cetățean român, domiciliat în Mun. Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr.12B, jud. Iași, având CNP 175092532+532, posesorul CI seria MZ, nr. 228446, în calitate de proprietar al:

- casei C1 (parter + etaj), situată în intravilanul Municipiului Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr.12B, jud. Iași, conform Contractului de vânzare -cumpărare autentificat sub nr. 865 din 29.08.2012, pe terenul în suprafață de 550 m.p., având nr. cadastral 61819, înscris în Cartea Funciară Electronică nr. 61819 a Mun. Pașcani, jud. Iași, teren proprietatea Municipiului Pașcani, jud. Iași, teren concesionat de la acesta conform Actului adițional nr.4/24.09.2012, la Contractul de concesiune nr.10240/24.06.2003 și

- halei (remiză metalică), situată în Municipiul Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12C (fost nr. 12B), jud. Iași, conform Contractului de vânzare nr. 1489 din 25.09.2015, pe terenul în suprafață de 550 m.p., având nr. cadastral 61820, înscris în Cartea Funciară Electronică nr. 61820 a Mun. Pașcani, jud. Iași, teren proprietatea Municipiului Pașcani, jud. Iași, teren concesionat de la acesta conform Actului adițional nr.5/13.10.2015, la Contractul de concesiune nr.10240/24.06.2003;

prin prezenta vă solicit să aprobați vânzarea terenului concesionat de către mine, menționat mai sus.

Vă mulțumesc !

Anexez următoarele acte:

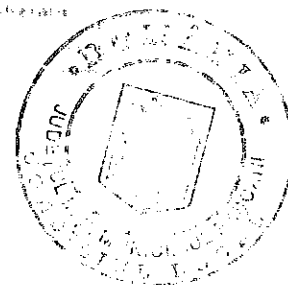
- Contractele de vânzare cumpărare;
- Actele adiționale la contractul de concesiune;
- Certificat fiscal;
- CI

Data,

15.11.2016

Semnătura,

968
15.11.16



Comp. patrimoniu

1504

Domnule Primar

6-1 10/05/2016
Reg. Comunitatei din Mun. Pascani

Județul IASI
Municipiul PASCANI
INTRARE - IESIRE
Nr. 8043
Art. 206 Luna 04.2/16
ANEXA

Subsemnatul Barcau Costel, domiciliat în Mun. Pascani, str. Dragos Voda, nr. 12B, legitimat cu C.I. Seria MZ, nr. 228446, revin la cererea mea privind cumpararea terenului în suprafața de 1400 m.p. concesionat în baza următoarelor documente

1. – Teren în suprafața de 850m.p, din mun. Pascani, str. Dragos Voda, nr. 12B
 - a- Contract vanzare-cumparare
 - b- Contract concesiune
 - c- Act additional la contractual de concesiune

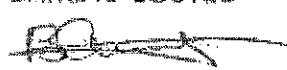
550 Punct

2. – Teren în suprafața de 450 m.p, din mun. Pascani, str. Dragos Voda, nr. 12c
 - a- Contract vanzare cumparare
 - b- Contract concesiune
 - d- Act additional la contractual de concesiune

0742/110700

DATA : 14.04.2016

BARCAU COSTEL



4273
14.04.16
13.05.16





DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

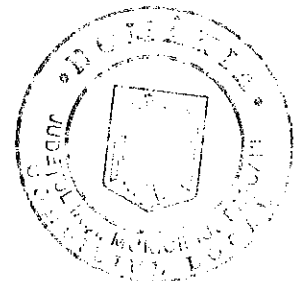
Între subsemnatul **ISACHI DRAGOȘ**, cetățean român, domiciliat în Mun. Pașcani, str. Stamate Eugen, nr.1, bl D2, sc.F, ap 14, județul Iași, posesor al C.I., seria M.Z., nr. 098958, eliberată la data de 07.08.2012, de către SPCLEP Pașcani, având CNP 1831018225914, căsătorit cu numita **ISACHI IULIA**, având CNP 2881101225895, căsătorie ce a fost înregistrată sub nr. 81/21.07.2012 la Oficiul Stării Civile al Mun. Pașcani, conform Certificatului de Căsătorie seria C.35, nr. 197178, eliberat la data de 21.07.2012 de Primăria Mun. Pașcani, județul Iași, jud. Iași, căsătoria încheiată sub regimul separației de bunuri, conform Convenției Matrimoniale autentificate sub nr. 2103/11.07.2012 de către notarul public Bogdan Daniel Florca din cadrul Biroului Notarilor Publici Asociați - Parohia Tâlcuș & Florea - Iași, în calitate de vânzător și **BARCĂU COSTEL**, cetățean român, domiciliat în Mun. Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12B, jud. Iași, având CNP 1750925024532, ce se declară căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, cu numita **BARCĂU CRISTINA-IULIA**, având CNP 2760704224515, în calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subsemnatul, **ISACHI DRAGOȘ**, vând numitului, **BARCĂU COSTEL**, cu bun comun, cu soția sa, **BARCĂU CRISTINA-IULIA**, dreptul de proprietate asupra unei hale (remiză metalică) înscrisă în Cartea Funciară, proprietatea mea, cu o suprafață de 233 (două sute treizeci și trei) m.p., construită din tablă zincată ondulată, fixată pe structură metalică și sprijinită pe fundație de beton armat, situată în Municipiul Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12C (fost nr. 12B), jud. Iași, pe terenul în suprafață de 550 m.p., având nr. cadastral 61820, înscris în Cartea Funciară Electronică nr. 61820 a Mun. Pașcani, jud. Iași, teren proprietatea Municipiului Pașcani, jud. Iași, concesionat de la acesta conform Actului adițional nr.3/06.08.2012, la Contractul de concesiune nr.10240/24.06.2003,

Odată cu hala (remiza metalică), se transmite cumpărătorului și dreptul de folosință asupra terenului oferit acestuia, în suprafață de 550 m.p., respectiv: dreptul de concesiune până la data de 01 iunie 2028, teren aflat în proprietatea Municipiului Pașcani, jud. Iași. Terenul a fost dat în concesiune vânzătorului, în temeiul Actului adițional nr.3/06.08.2012, la Contractul de concesiune nr.10240/24.06.2003, încheiat cu Consiliul Local al Municipiului Pașcani, jud. Iași. Concesiunea se transmite de drept, iar cumpărătorul primește necondiționat toate drepturile și obligațiile prevăzute în Contractul de concesiune și în Actul adițional menționate mai sus. Sarcina notificării concordentului despre schimbarea concesiionarului, revine cumpărătorului.

Eu, vânzătorul, **ISACHI DRAGOȘ**, declar că am dobândit hala (remiza metalică), ca bun propriu, inițial prin cumpărare de la numitul, **COZMA CĂTALIN ADRIAN**, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.465/16.05.2012 de către BNP Crucianu Măriașă Gama-Mun. Pașcani, jud. Iași, construcție care a a autodemolat, iar în anul 2013, pe vecinul amplasament au reconstruit o, folosind aceeași structură metalică și sprijinită pe aceeași fundație de beton existentă, așa cum rezultă și din Certificatul de atestare a edificării construcției nr.16302/7433/04.09.2015, eliberat de Primăria Mun. Pașcani, jud. Iași.

Prețul vânzării este în sumă totală de 15.000 (cincisprezece mii) lei, bani pe care eu, vânzătorul, declar că, l-am primit în întregime și în numerar de la cumpărător, astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, cumpărătorul intrând în stăpânirea de drept și de fapt asupra halei (remizei metalice) începând cu data de astăzi, data semnării și autentificării contractului.



Hala (remiza metalică) are taxele și impozitele achitate după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 22749 din 16.09.2015, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale - Primăria Municipiului Pâșcani, județul Iași.

Subsemnatul, ISACHI DRAGOȘ, declar pe proprie răspundere că hala (remiza metalică) descrisă mai sus, este în circuitul civil, nu este grevată de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane după cum rezultă din Certificatul de Sarcini nr. 41156/16.09.2015, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pâșcani din cadrul O.C.P.L. Iași.

Eu, vânzătorul, transmit cumpărătorului, proprietatea cu toate atribuțiile sale și predau hala (remiza metalică) împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare.

Eu, vânzătorul ISACHI DRAGOȘ, garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor hălei (remiza metalică) conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. De asemenea a fost îndeplinită de către mine, cumpărătorul obligația de verificare a stării în care se află hala (remiza metalică) la momentul predării acesteia, pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul, are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnatul, BARCĂU COSTEL, cumpăr de la numitul, ISACHI DRAGOȘ, hala (remiza metalică) mai sus menționată, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract de vânzare, cu al cărui conținut mă declar de acord.

Eu, BARCĂU COSTEL, declar că, sunt căsătorit cu numita, BARCĂU CRISTINA-IULIA, de la data de 07.07.2001, căsătorie ce a fost înregistrată sub nr. 105/07.07.2001 la Oficiul Stării Civile al Mun. Pâșcani, conform Certificatului de Căsătorie seria C.B., nr. 778236 eliberat la data de 07.07.2001 de Primăria Mun. Pâșcani, județul Iași, jud. Iași și dobândesc această hală (remiza metalică) cu bun conștient, cu soția mea, BARCĂU CRISTINA-IULIA, în deplină cunoștință în condițiile art. 339 din Noul Cod Civil.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de către vânzător în condițiile Codului Fiscal, art. 77 din Legea 571/2003 modificată.

Cheltuielile ocazionale de încheierea prezentului contract de vânzare sunt suportate de cumpărător.

Subsemnatul, BARCĂU COSTEL, mă oblig să închei act adițional la contractul de concesiune, cu MUNICIPIUL PÂȘCANI, jud. Iași, pentru terenul în suprafață de 550 m.p., aflat în hălei, pe numele meu, în termen de 30 de zile.

Eu, cumpărătorul, declar că mi s-a adus la cunoștință de către notarul public, care a autentificat prezentul contract de vânzare, să înscriu în termen de 30 de zile, hala (remiza metalică) dobândită, în evidențele Serviciului Taxe și Impozite locale din cadrul Primăriei Municipiului Pâșcani, jud. Iași, pe numele meu, BARCĂU COSTEL și al soției mele, BARCĂU CRISTINA-IULIA.

Noi, părțile contractante, declarăm pe propria răspundere, cunoscând conținutul și cu privire la falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, de prevederile Legii nr. 571/2003, privind codul fiscal, în sensul că atât actul pe care îl semnăm, cât și orice convenție ascunsă sunt lovite de nulitate absolută în cazul în care prețul nu este cel adevărat.

Noi, părțile contractante, declarăm că am citit și verificat întreg conținutul prezentului act și declarăm că cele arătate mai sus sunt în conformitate cu realitatea, toate datele sunt corecte, asumându-ne toată răspunderea în caz contrar și solicităm redactarea și autentificarea prezentului act în aceste condiții.

Tehtpredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial CRUCIANU MIHAELA OANA, cu sediul în Municipiul Pâșcani, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 52, bl. J, sc. A, parter, județul Iași, într-un exemplar original, astăzi, data autentificării prezentului act, care se păstrează la arhiva Biroului Notarial, și unei duplicat, din care un exemplar la arhiva Biroului Notarial, un exemplar la Biroul de Carte Funciară, iar trei exemplare se eliberează părților.

VÂNZĂTOR,
ISACHI DRAGOȘ

CUMPĂRĂTOR,
BARCĂU COSTEL



ROMANIA
UNIUNEA NATIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL CRUCIANU MIHAELA OANA
Licența de Funcționare: 2894/2538/16.12.2013
Sediul: Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 32, bl. J, sc. A, parter,
Mun. Pâncuți, Jud. Iași
Operator de date cu caracter personal înregistrat sub nr. 21238
Tel/Fax: 0232-219.312 | E-mail: notar_crucianumiaa@yahoo.com
Nr. curent: 3266

ÎNCHETARE DE AUTENTIFICARE NR. 1489
Anul 2015, Luna Septembrie, Ziua 25

În fața mea, CRUCIANU MIHAELA OANA, *notar public*,
la sediul biroului, s-au prezentat:

1. ISACHI DRAGOȘ, cetățean român, domiciliat în Mun. Pâncuți, str. Ștefanie Eugeni, nr. 1, bl. D2, sc. D, ap. 11, județul Iași, identificat cu C.I., seria M.Z., nr. 098958, eliberată la data de 07.08.2012, de către SPCLSP Pâncuți, având CNP 1831018225914, în nume propriu, în calitate de vânzător;
 2. BARCĂU COSTEL, cetățean român, domiciliat în Mun. Pâncuți, str. Dragoș Vodă, nr. 12B, Jud. Iași, identificat cu C.I., seria M.Z., nr. 328446, eliberată la data de 22.10.2013 de către SPCLSP Pâncuți, având CNP 1750925224742, în nume propriu. În calitate de cumpărător;
- care, după ce au citit actul, au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat fiecare exemplar și schița acestuia.

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea Statului Proclamat și a actelor reglementare nr. 36/1995, republicată cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ ADECVAT ACESIT ÎNSCRIS.

Taxă CS 100 lei, chit. nr. 150102186/2015;

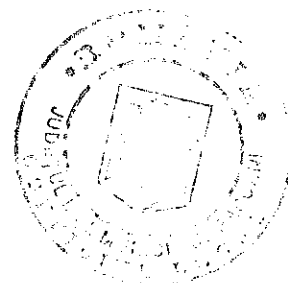
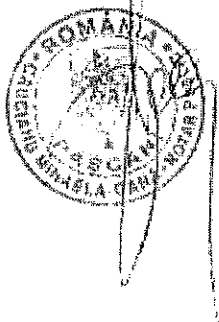
Impozit vânzare 150 lei, chit. nr. 119/2015;

S-a încasat onorariul în sumă de 120 lei + 76,80 lei TVA, cu chit. nr. 2471/2015;

NOTAR PUBLIC,
CRUCIANU MIHAELA OANA
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare de CRUCIANU MIHAELA OANA, *notar public*, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
CRUCIANU MIHAELA OANA



MUNICIPIUL PAȘCANI

Sr. Ștefan cel Mare, nr. 16

Nr. 18247/23.7c.2015

ACT ADIȚIONAL nr. 5

La contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003

Preambul:

Având în vedere prevederile:

- Art. 41 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Actului înregistrat la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 18247/29.09.2015;
- Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1489/25 septembrie 2015;
- Contractului de concesiune nr. 10240/24.06.2003;
- Actului adițional nr. 5 înregistrat la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13479/2.06.08.2012;
- Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1108 din 23 martie 2011;
- Încheierii OCPI nr. 13833/22.06.2012;
- Certificatului de atestare fiscală nr. 22749/16.09.2015 emis de serviciul Taxe și impozite Locale;

Art. 1. - Contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003, modificat și completat de actul adițional nr. 5 înregistrat la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13479/2.06.08.2012, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La cap. I - PĂRȚILE CONTRACTANTE, "bene."

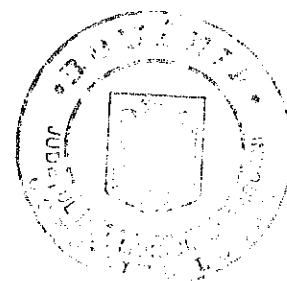
MUNICIPIUL PAȘCANI, cu sediul în strada Ștefan cel Mare, nr. 16, județul Iași, reprezentat prin Ing. Dumitru Pantazi având funcția de PRIMAR și Conf. Dr. Alina Sandulescu având funcția de SECRETAR în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

BARCĂU COSTEL, persoană fizică de naționalitate română, cu domiciliul în Municipiul Pașcani, str. Dragoș Vodă, nr. 12 B, jud. Iași, identificat cu C.I. seria MZ nr. 228446, emisă de către SPCTEP Pașcani în data 22.10.2013, CNP 175092522455, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte."

2. La cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

"Art. 1. [1] Obiectul contractului de concesiune este exploatarea terenului în suprafață de 550 mp, de către domnul Barcău Costel, teren situat în Municipiul Pașcani, strada Dragoș Vodă, nr. 12 C, nr. cadastral 61820, jud. Iași, identificat conform schișei prezentate în anexa nr. 1 la prezentul act adițional, dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1489 din 25 septembrie 2015.

Pe acest teren, în suprafață de 550 mp, este edificată o rețea metalică, dobândită în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1489 din 25 septembrie 2015.



[1.1] Diferența de teren, respectiv suprafața de 850 mp. este prevăzută în actul adițional nr. 4 la Contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003"

3. La cap. IV - REDEVENȚA:

"Art. 3. [1] Redevența este de 866,40 lei/an, plătită anual" pentru terenul în suprafață de 550 mp. situat în Municipiul Păscani, str. Dragoș Vodă, nr. 12 C/ nr. cadastral 61820, plot. 1001"

4. La cap. V - PLATA REDEVENȚEI:

"Art. 4. [1] Plata redevenței se face"

De către concesionar și se achită în numerar la Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Păscani sau în contul concedentului nr. RO33VIRFZ4072136020XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Păscani

[2] Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata majorărilor conform legilor în vigoare."

Art. II. - Restul punctelor din contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003 rămân valabile.

Încheiat astăzi 08.10.2015 în trei exemplare, respectiv unul pentru concesionar, unul pentru concedent și unul pentru Serviciul Taxe și Impozite Locale

CONCEDENT,
PRIMAR
Ing. DUMITRI PANTAZI

CONCESIONAR
BARCĂ FOSTEL

SECRETAR,
Cons. J. ALINA SANDU

DIRECTOR ECONOMIC
Cons. ANGELICA LABONTI

COMP. JURIDIC ȘI CONȚENCION,
Cons. Jr. PAUL APOSTOL

COMP. PATRIMONIUL ȘI CONTRACTE,
Cons. ALEXANDRU APETREI

D:XX-3



Județul IAȘI
Primăria Municipiului PASCANI
INTRARE - IEȘIRE
Nr. 10240
Anul 2003, luna 06, zi 25
Anexa

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Între CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PASCANI, cu sediul în str. Stefan cel Mare, nr. 7, municipiul Pascani, județul Iasi, reprezentat prin domnul Ratoiu Neculai, având funcția de primar și domnul Zuzan Mircea, având funcția de secretar, în calitate de concedent, pe de o parte,
și S.C. ABAC BIG S.R.L. cu sediul în Pascani strada, Dragos Voda nr. 16 județul Iasi, reprezentată prin doamna Sarbu Mariana Canelia, în calitate de concesionar, pe de alta parte,
la data de : 01.06.2003
la sediul CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI PASCANI
în temeiul Hotărârii Consiliului Local al municipiului Pascani nr 17 din 2003 și a procesului verbal nr. 8253/2003 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. [1] Obiectul contractului de concesiune este exploatarea terenului în suprafața de 1400 m.p., în Municipiul Pascani, astfel :

1400 mp. teren situat în Dragos Voda nr. 12 B - prin realizarea unei construcții spațiu pentru sediu firma

[2] În deroularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri :

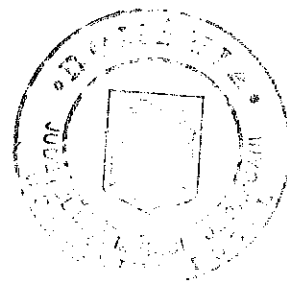
a) bunuri de retur - terenul în suprafața de 1400 m.p. inclusiv investiția realizată pe acesta

b) bunuri de preluare - bunuri ce aparțin concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

III. TERMENUL

Art. 2. [1] Durata concesiunii este de 25 ani, începând de la data de 01.06.2003.

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



Art.3.[1] Redeventa este de 19.000.000 lei/an, platita anual .

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

V.PLATA REDEVENTEI

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

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

Contul concesionarului nr.2511.1-21.1/ROL BCR PASCANI

[2] Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii, conduce la plata penalitatilor zilnice de 0,15% pe zi intarziere , incepand cu prima zi dupa data scadenta a platii obligatiei bugetare.

VI.DREPTURILE PARTILOR

DREPTURILE CONCESIONARULUI

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

Drepturile concedentului

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

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

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

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

VII.OBLIGATIILE PARTILOR

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

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

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

[4] Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

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



[6] La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare, având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute sa atare în contractul de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

[7] În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună cu titlu de garanție, o sumă de 2.000.000 lei, reprezentând o cota parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

Obligațiile concedentului

Art.8.[1] Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

[2] Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevăzute expres de lege.

[3] Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor concesionarului.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.[1] Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații :

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii ;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului ;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat ;

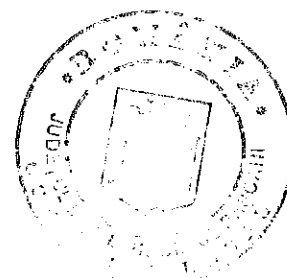
d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului ;

În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul rascumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

[2] La încetarea contractului, 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 - suprafața de teren de 1400 mp inclusiv investiția realizată ;

b) bunuri de preluare - bunuri ce aparțin concesionarului ;



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

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

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

X. LITIGII

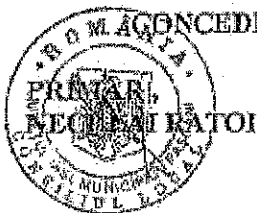
Art.12.[1] Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului
contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

XI. DEFINITII

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

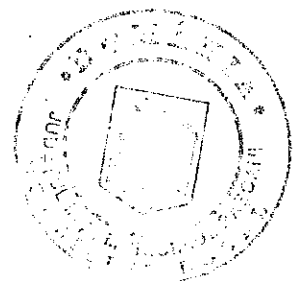
[2] Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care
intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovata
juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 3 exemplare.



SECRETAR,
MIRCEA ZUZAN

CONCESIONAR,
ADMINISTRATOR,
Sarbu Mariana Calina



MUNICIPIULUI PASCANI

17164124 08 2012

ACT ADITIONAL nr. 4

La contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003

Preambul

Avand in vedere prevederile:

- Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată;
- Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, actualizată;
- Legii nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată;
- Contractului de concesiune nr. 10240/24.06.2003;
- Actului adițional înregistrat sub nr. 10236/01.06.2012;
- Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 995/18.04.2012;
- Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1168 din 25.03.2011;
- Încheierii OCPI nr. 13833/22.06.2012;
- Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 863/29.08.2012.

Art.1. Contractul de concesiune nr. 10240/24.06.2003 se modifica si se completeaza duna cum urmeaza:

1. La cap. I - PARTILE CONTRACTANTE

Contractul se încheie între Municipiul Păscani cu sediul în strada Ștefan cel Mare, nr.16, municipiul Păscani, jud. Iași reprezentat prin domnul Dumitru Pantazi, având funcția de Primar al municipiului Păscani și domnul Mircea Zuzan, având funcția de Secretar al municipiului Păscani, în calitate de proprietar (concedent) și Barcău Costel, cu domiciliul în municipiul Păscani str. M. Eminescu, nr. 9, bl. B9, sc. A, ap. 14, județul Iași, în calitate de concesionar.

2. La cap. II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1, alin. (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea terenului în suprafața de 850 mp, proprietate privată a municipiului Păscani, de către Barcău Costel, teren situat în municipiul Păscani, strada Drăgos Voda, nr.12B, nr. cadastral 61819, jud. Iași, identificat conform planul de amplasament și delimitarea corpului de proprietate schitei prezentate în anexa nr.1, la prezentul act adițional, dobândit în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 863/29.08.2012

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

- a) bunuri de retur - terenul în suprafața de 850 mp.

3. La cap. III - REDEVENTA

Redevența este de 1153.60 lei/an

Art.2 Restul punctelor din Contractul nr. 10240/24.06.2012 raman valabile.

Încheiat astăzi 24.08.2012 în trei exemplare, unul pentru concesionar, unul la concedent și unul la Serviciul Taxe și Impozite Locale Păscani.

LOCATOR.

PRIMAR
Dumitru Pantazi

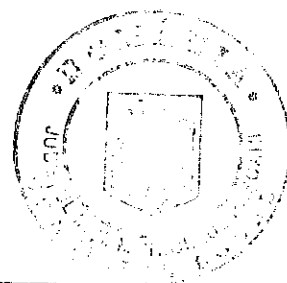
SECRETAR
Mircea Zuzan

LOCATAR.

BARCAU COSTEL

COM. PATRIMONIU
Postolachi Silvia

COMP. JURIDIC.
Lucian Cotocaru



ROMANIA
JUDETUL IASI
MUNICIPIUL PASCANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂREA NR. 130

Din 20.12.2011

Privind însușirea proprietății private a Municipiului Pascani, județul Iasi

Consiliul Local al Municipiului Pascani:

Având în vedere Procesul verbal al Comisiei de inventariere a domeniului public și privat al municipiului Pascani constituită prin Dispoziția Primarului municipiului Pascani nr. 2088/2011, cu modificări și completări ulterioare, înregistrat sub nr. 21392/07.12.2011,

În conformitate cu prevederile art. 4 și art. 6, alin.(1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

Având în vedere prevederile Legii nr. 18/1991, legea fondului funciar, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36, alin.(1), alin.(2), lit c) și art.121 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere propunerea primarului municipiului Pascani, în calitate de initiator al proiectului de hotărâre și expunerea de motive a inițiatorului, înregistrată sub nr. 21798/14.12.2011;

Având în vedere Raportul comun de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte, Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pascani, înregistrat sub nr. 21799/14.12.2011;

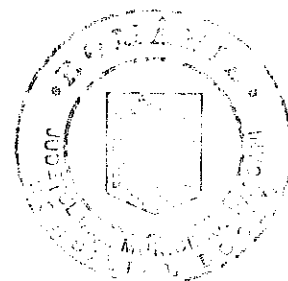
Având în vedere următoarele avize ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Pascani:

- Avizul Comisiei pentru prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, înregistrat sub nr. 1279/19.12.2011,

- Avizul Comisiei juridice, ordine publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr.1261/19.12.2011;

- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu și administrație publică, înregistrat sub nr. 1256/19.12.2011;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Pascani nr.102 din 29.09.2011 privind trecerea unor bunuri din proprietatea publică a municipiului Pascani, județul Iasi în proprietatea privată a municipiului Pascani,



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

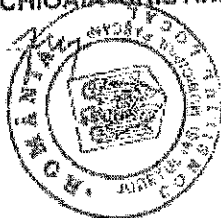
HOTARASTE:

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

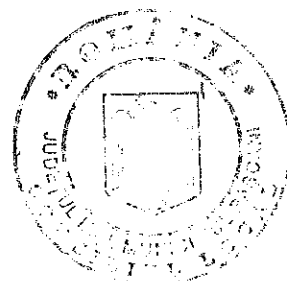
Art.2. Serviciul Administrație Publică va comunica în copie prezenta hotărâre:

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

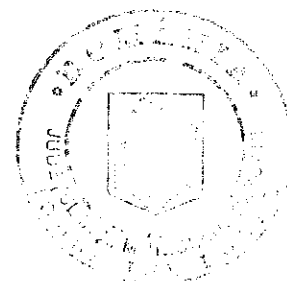
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, IORDACHIOAIA CRISTINEL



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



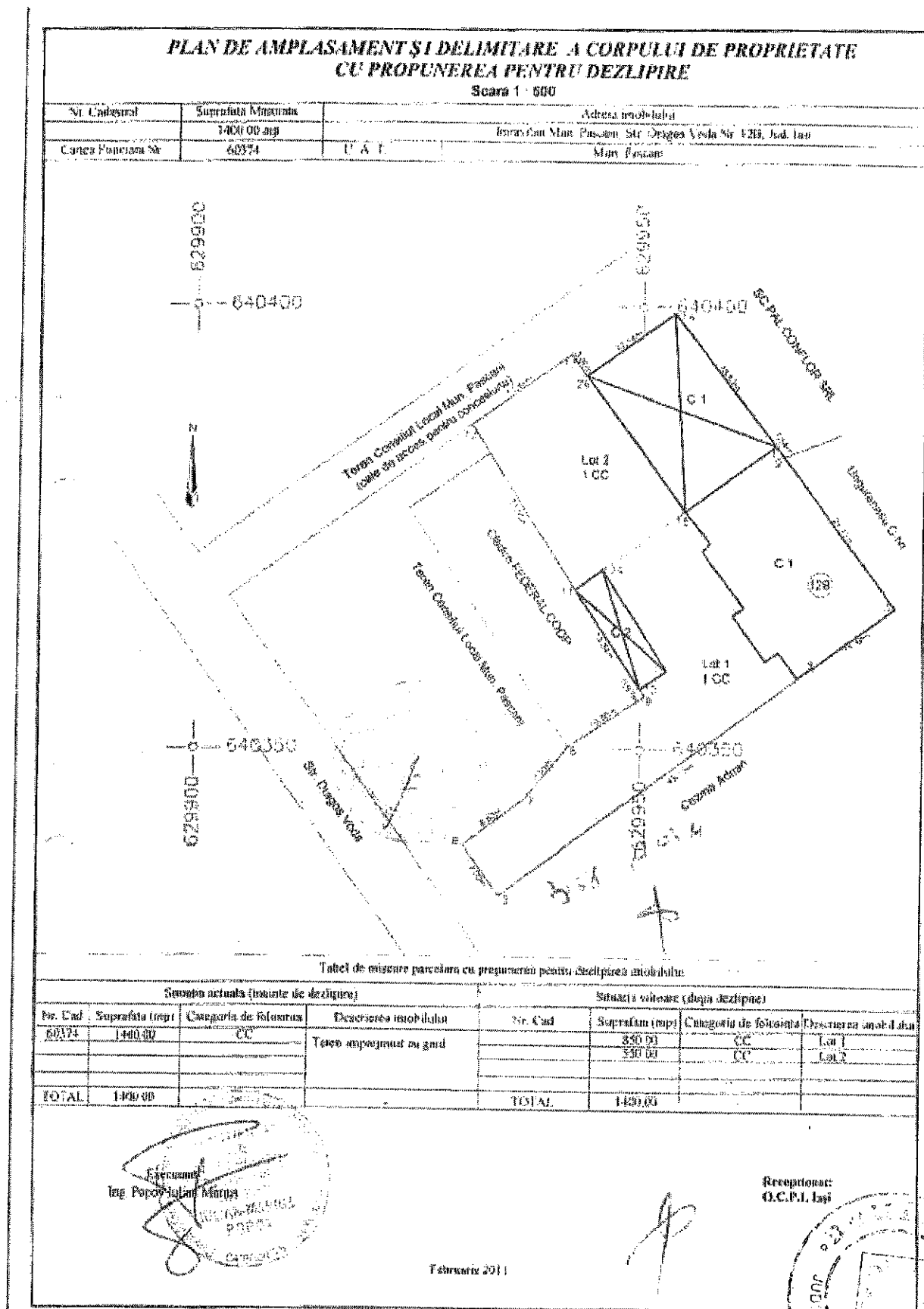
0	1	2	3	4	5	6	7
70			Teren S = 610 mp	Str. 22 Decembrie, nr. 24, T. 37, parcela 14142/2		30 250,70	Prop. privata
71			Teren S = 300 mp (acuzati radiatati)	Str. 22 Decembrie, 106, C.C. 2877		21 297,00	Prop. privata
72			Teren S = 343 mp	Str. Alina Paraula, nr. 3	2007	0,0000	Prop. priv. an
73	793		Teren Str. Motilor	Str. Motilor, S = 13 712,13 mp	2009	2 250 130,00	Prop. privata
74			Teren str. Pietrari	T. 25, P. 1136, S = 0,5 119 mp	2005	174 017,33	Proprietate
75			Teren str. Pietrari	T. 25, P. 1137, S = 0 163 mp	2005	68 533,85	Proprietate
76			Teren str. Dealul Spirii	T. 86/1, A. 1936, S = 3 209 mp	2005	34 175,83	Prop. privata
77			Teren str. Dealul Spirii	T. 86/1, A. 1938, S = 0,036 mp	2005	64 943,70	Prop. privata
78			Teren str. Dealul Spirii	T. 86/1, P. 1937/1, S = 15 700 mp	2005	143 603,00	Proprietate
79			Teren	Str. Stefan cel Mare, nr. 13, S = 63 71mp		1 604,75	Prop. privata
80			Teren	Str. Draguta Voala, nr. 16, T. 47, C.C. 1994, S = 5 132mp		66 740,46	Proprietate
81			Teren	Str. 1 Decembrie 1918, nr. 80, S = 605 mp		18 673,47	Prop. privata
82			Teren	Str. 1 Decembrie, nr. 24 S = 1129 mp		71 756,80	Prop. privata
83			Teren	Str. Casa Voala, nr. 2, bl. T. 1, nr. B. parter, S = 10 mp		703,96	Prop. privata
84			Spatiu comercial	Str. Garzile Viteze, nr. 10 S = 62 36 mp		86 000,00	Prop. privata
85			Teren	Str. Avram Iancu, nr. cadastrel 67139, T. 10, nr. 1, nr. parcela 37, S = 283 mp		4 500,00	Prop. privata
86			Teren	Parcela 1, nr. cadastrel 62142, S = 269 mp		3 800,00	Prop. privata
87			Teren	Parcela 1, nr. cadastrel 62146		2 800,00	Prop. privata
88			Teren	Str. Moldovan, nr. 26, S = 1160 mp		13 2815,40	Prop. privata
			Total			4 316 430,94	



7.2 Localizare, amplasarea în zonă



7.3 Schițe, planuri ale proprietății



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:500

No. Cadastrel	Suprafata terenului	Adresa (localitate)
230/10 (ap)	0.8.1	Str. 101/101, Sect. 101, Jud. 101
Valoarea terenului (lei)		Stia. Punctu

No. Punctu	Categorie de teren	Suprafata (mp)	Valoarea de proprietate (lei)	Observatii
1	CU	190.00	102.000	
TOTAL		190.00	102.000	

No. Punctu	Categorie de constructii	Suprafata terenului (mp)	Valoarea de proprietate (lei)	Observatii
1	Imobil construit	10.00		
TOTAL		10.00		

No. Punctu	Coordonate X (m)	Coordonate Y (m)	Alt. Punctu (m)	Observatii
1	440000.000	620000.000	10.00	
2	440000.000	620000.000	10.00	
3	440000.000	620000.000	10.00	
4	440000.000	620000.000	10.00	
5	440000.000	620000.000	10.00	
6	440000.000	620000.000	10.00	
7	440000.000	620000.000	10.00	
8	440000.000	620000.000	10.00	
9	440000.000	620000.000	10.00	
10	440000.000	620000.000	10.00	
11	440000.000	620000.000	10.00	
12	440000.000	620000.000	10.00	
13	440000.000	620000.000	10.00	
14	440000.000	620000.000	10.00	
15	440000.000	620000.000	10.00	
16	440000.000	620000.000	10.00	
17	440000.000	620000.000	10.00	
18	440000.000	620000.000	10.00	
19	440000.000	620000.000	10.00	
20	440000.000	620000.000	10.00	
21	440000.000	620000.000	10.00	
22	440000.000	620000.000	10.00	
23	440000.000	620000.000	10.00	
24	440000.000	620000.000	10.00	
25	440000.000	620000.000	10.00	
26	440000.000	620000.000	10.00	
27	440000.000	620000.000	10.00	
28	440000.000	620000.000	10.00	
29	440000.000	620000.000	10.00	
30	440000.000	620000.000	10.00	
31	440000.000	620000.000	10.00	
32	440000.000	620000.000	10.00	
33	440000.000	620000.000	10.00	
34	440000.000	620000.000	10.00	
35	440000.000	620000.000	10.00	
36	440000.000	620000.000	10.00	
37	440000.000	620000.000	10.00	
38	440000.000	620000.000	10.00	
39	440000.000	620000.000	10.00	
40	440000.000	620000.000	10.00	
41	440000.000	620000.000	10.00	
42	440000.000	620000.000	10.00	
43	440000.000	620000.000	10.00	
44	440000.000	620000.000	10.00	
45	440000.000	620000.000	10.00	
46	440000.000	620000.000	10.00	
47	440000.000	620000.000	10.00	
48	440000.000	620000.000	10.00	
49	440000.000	620000.000	10.00	
50	440000.000	620000.000	10.00	
51	440000.000	620000.000	10.00	
52	440000.000	620000.000	10.00	
53	440000.000	620000.000	10.00	
54	440000.000	620000.000	10.00	
55	440000.000	620000.000	10.00	
56	440000.000	620000.000	10.00	
57	440000.000	620000.000	10.00	
58	440000.000	620000.000	10.00	
59	440000.000	620000.000	10.00	
60	440000.000	620000.000	10.00	
61	440000.000	620000.000	10.00	
62	440000.000	620000.000	10.00	
63	440000.000	620000.000	10.00	
64	440000.000	620000.000	10.00	
65	440000.000	620000.000	10.00	
66	440000.000	620000.000	10.00	
67	440000.000	620000.000	10.00	
68	440000.000	620000.000	10.00	
69	440000.000	620000.000	10.00	
70	440000.000	620000.000	10.00	
71	440000.000	620000.000	10.00	
72	440000.000	620000.000	10.00	
73	440000.000	620000.000	10.00	
74	440000.000	620000.000	10.00	
75	440000.000	620000.000	10.00	
76	440000.000	620000.000	10.00	
77	440000.000	620000.000	10.00	
78	440000.000	620000.000	10.00	
79	440000.000	620000.000	10.00	
80	440000.000	620000.000	10.00	
81	440000.000	620000.000	10.00	
82	440000.000	620000.000	10.00	
83	440000.000	620000.000	10.00	
84	440000.000	620000.000	10.00	
85	440000.000	620000.000	10.00	
86	440000.000	620000.000	10.00	
87	440000.000	620000.000	10.00	
88	440000.000	620000.000	10.00	
89	440000.000	620000.000	10.00	
90	440000.000	620000.000	10.00	
91	440000.000	620000.000	10.00	
92	440000.000	620000.000	10.00	
93	440000.000	620000.000	10.00	
94	440000.000	620000.000	10.00	
95	440000.000	620000.000	10.00	
96	440000.000	620000.000	10.00	
97	440000.000	620000.000	10.00	
98	440000.000	620000.000	10.00	
99	440000.000	620000.000	10.00	
100	440000.000	620000.000	10.00	

Reprezentarea este executata la scara 1:500
 Suprafata terenului = 190.00 mp

Scara 1:500

Proiectant: [Signature]

Verificat: [Signature]

10/10/2010

