

PROIECT

Hotărârea nr. _____ / _____ 2023
privind aprobarea nivelului redevenței precum și a condițiilor de
actualizare și plată a redevenței pentru contractul de concesiune nr. 115
din 01.08.2009, concesionar doctor Iacomi Marina, medic titular al
Cabinetului Medical Individual Medicină de Familie – Iacomi G. Marina

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași;

Având în vedere Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 25871 / 23.10.2023, întocmit de către Primarul Municipiului Pașcani, Marius – Nicolae Pintilie ;

În baza dispozițiilor Legii nr. 24 din 27 martie 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art.129, alin (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a) și lit. b) și alin. (14) din Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 4, alin. (3) din Hotărârea de Guvern nr. 884 din 03.06.2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 946 din 21.07.2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

Având în vedere prevederile Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 35405 din 16.10.2023;

Având în vedere prevederile anexei "Raport datorii concesiuni pf" la adresa nr. 17154 din 04.10.2023 înaintată de Serviciul Taxe și Impozite Locale Pașcani din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani;

Având în vedere prevederile Procesului verbal nr. 25155 din 16.10.2023 și ale minutei ședinței Comisiei municipale pentru negocierea redevenței aferentă contractelor de concesiune ce au ca obiect exploatarea spațiilor proprietatea Municipiului Pașcani, cu destinația de cabinete medicale, numită în baza Dispoziției Primarului municipiului Pașcani nr. 1496 din 27.09.2023, întrunită în data de 13.10.2023 ;

Având în vedere prevederile raportului de evaluare privind estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. Cad 64884-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 64884 UAT Pașcani, proprietate publică a Municipiului Pașcani întocmit de evaluator autorizat ANEVAR - legitimație nr. 18400 - Olga Olaru din cadrul societății Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații – înregistrat la Primăria municipiului Pașcani cu nr. 22440 din 20.09.2023;

În conformitate cu prevederile contractului de concesiune nr. 115 din 01.08.2009;

Având în vedere Raportul comun de specialitate, întocmit de către Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte, Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, înregistrat sub nr. 25876/23.10.2023;

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. _____/ . . . 2023;*
- *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. _____/ . . . 2023;*
- *Comisiei juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr. _____/ . . . 2023;*
- *Comisiei pentru învățământ și activități științifice, cultură, culte, tineret, sport și turism, sănătate, muncă, protecție socială și combaterea sărăciei, înregistrat sub nr. _____/ . . . 2023;*

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 nivelul redevenței aferentă contractului de concesiune nr. 115 din 01.08.2009, concesionar doctor Iacomi Marina, medic titular al Cabinetului Medical Individual Medicină de Familie – Iacomi G. Marina, în cuantum de 5.760 lei pe an.

Art. 2. Redevența va fi indexată anual, de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Pașcani, cu rata anuală a inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică .

Art. 3. Plata redevenței se va face în două tranșe egale (semestrial) cu scadența la data de 10 a lunii următoare încheierii semestrului.

Art. 4. Se aprobă actul adițional la Contractul de concesiune nr.115 din 01.08.2009 în forma prezentată la Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Pașcani prin Compartimentul Patrimoniu și Contracte, Direcția Economică și Compartimentul Juridic și Contencios.

Art. 5. Serviciul administrație publică va comunica, în copie, prezenta hotărâre:

- Instituției Prefectului județului Iași;
- Primarului Municipiului Pașcani;
- Direcției Economice;
- Compartimentului Patrimoniu și Contracte;
- Compartimentului Juridic și Contencios;
- Persoanei nominalizată la art. 1 din prezenta hotărâre.

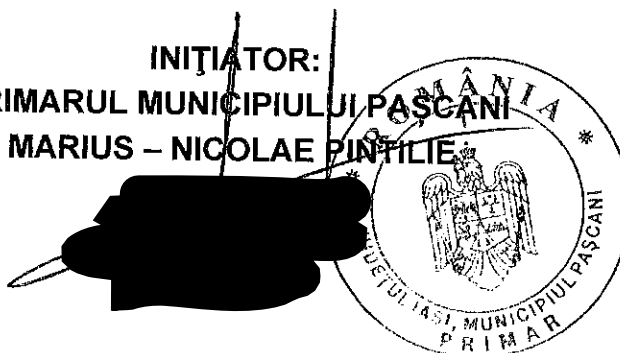
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL,**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
IRINA JITARU**

Nr. _____

Din _____

**INIȚIATOR:
PRIMARUL MUNICIPIULUI PAȘCANI
MARIUS – NICOLAE PINTILIE**



MUNICIPIUL PASCANI
Str. Stefan cel Mare, nr. 16
Nr. ____ / _____.2023

Act adițional nr. 1
la contractul de concesiune
nr. 115 din 01.08.2009

Preambul:

Având în vedere prevederile :

- Hotărârii de Consiliu Local al municipiului Pașcani nr. ____ din _____.2023 privind aprobarea nivelului redevenței precum și a condițiilor de actualizare și plată a redevenței pentru contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009, concesionar doctor Iacomi Marina, medic titular al Cabinetului Medical Individual Medicină de Familie – Iacomi G. Marina;
- Contractului de concesiune nr. 115 din 01.08.2009.

Art. I.- Contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009, se modifică și se completează, având următorul cuprins:

1- Părțile contractante

Între : **MUNICIPIUL PAȘCANI**, cu sediul în strada Ștefan cel Mare, nr. 16, județul Iași, reprezentat prin domnul Marius Nicolae Pintilie având funcția de Primar al Municipiului Pașcani, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și

Dr. Iacomi Marina, cu domiciliul în mun. Iași, _____, jud. Iași, CNP _____, medic titular al Cabinetului Medical Individual Medicină de Familie – Iacomi G. Marina, cu domiciliul fiscal în mun. Pașcani, str. Gâștești, nr. 35A, jud. Iași – conform C.I.F. seria A, nr. 0390087 , în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

4. Redevența

- 4.1. Redevența este de 5.760,00 lei/an, plătită semestrial în tranșe egale ;
- 4.2. Redevența va fi indexată anual, de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, cu rata anuală a inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică .
- 4.3. Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului, având CUI 4541360, nr. RO53TREZ40721A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Pașcani;

- contul concesionarului nr. - , deschis la - sucursala-.

4.4. Plata redevenței se face în 2 (două) rate semestriale, în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui semestru ;

4.5. Neplata redevenței în termenele prevăzute la punctul.4.4. dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0.25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de un an duce la retragerea concesiunii și rezilierea unilaterală a contractului.

Art. II. Restul prevederilor din Contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009 rămân valabile.

Art. III. Contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009 constituie titlu executoriu.

Prezentul act adițional la contractul de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare din care 1 exemplar la concedent, 1 exemplar la concesionar, 1 exemplar la Serviciul Taxe si Impozite Locale.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL PAȘCANI
PRIMAR,**

**CONCESIONAR,
Dr. Iacomi Marina**

Direcția Economică ,

Comp. Juridic și Contencios ,

Comp. Patrimoniu și Contracte ,

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL PAȘCANI
PRIMARUL MUNICIPIULUI PAȘCANI

Nr. 2587/123.10.2023



NR: 25871
DATA: 23/10/2023
COD: 1BE72

– REFERAT DE APROBARE –

Referitor la : Proiectul de Hotărâre privind aprobarea nivelului redevenței precum și a condițiilor de actualizare și plată a redevenței pentru contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009, concesionar doctor Iacomi Marina, medic titular al Cabinetului Medical Individual Medicină de Familie – Iacomi G. Marina

Având în vedere prevederile Procesului verbal nr. 25155 din 16.10.2023 și ale minutei ședinței Comisiei municipale pentru negocierea redevenței aferentă contractelor de concesiune ce au ca obiect exploatarea spațiilor proprietatea Municipiului Pașcani, cu destinația de cabinete medicale, numită în baza Dispoziției Primarului municipiului Pașcani nr. 1496 din 27.09.2023, întrunită în data de 13.10.2023 ;

În conformitate cu dispozițiile art.129, alin (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a) și lit. b) și alin. (14) din Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 4, alin. (3) din Hotărârea de Guvern nr. 884 din 03.06.2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 946 din 21.07.2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

Având în vedere prevederile Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 35405 din 16.10.2023;

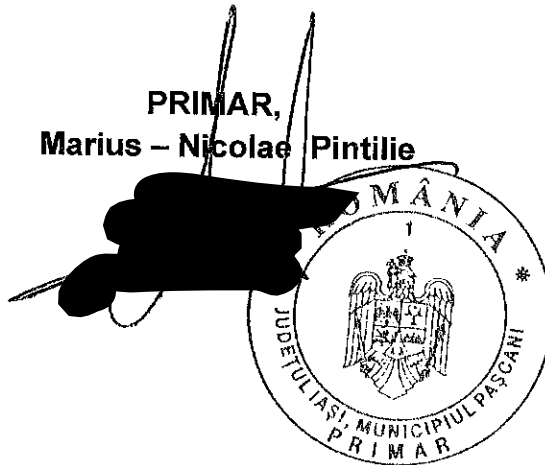
Având în vedere prevederile anexei "Raport datorii concesiuni pf" la adresa nr. 17154 din 04.10.2023 înaintată de Serviciul Taxe și Impozite Locale Pașcani din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani;

Având în vedere prevederile raportului de evaluare privind estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. cad 64884-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 64884 UAT Pașcani, proprietate publică a Primăriei municipiului Pașcani întocmit de evaluator autorizat ANEVAR - legitimație nr. 18400 - Olga Olaru din cadrul societății Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații – înregistrat la Primăria municipiului Pașcani cu nr. 22440 din 20.09.2023;

În conformitate cu prevederile capitolului 4, punctul 4.2. ale contractului de concesiune nr. 115 din 01.08.2009 s-a negociat și stabilit de comun acord cu doamna doctor Iacomi Marina, în calitate de concesionar, noul nivel al redevenței, precum și noile condiții de actualizare și plată a redevenței aferentă contractului amintit anterior. Prin urmare se impune actualizarea clauzelor contractuale din contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009 în conformitate cu prevederile Procesului verbal nr. 25155 din 16.10.2023 al Comisiei municipale pentru negocierea redevenței aferentă contractelor de concesiune ce au ca obiect exploatarea spațiilor proprietatea Municipiului Pașcani, cu destinația de cabinete medicale, numită în baza Dispoziției Primarului municipiului Pașcani nr. 1496 din 27.09.2023 .

Față de aspectele prezentate mai sus propun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al municipiului Pașcani proiectul de hotărâre privind aprobarea nivelului redevenței precum și a condițiilor de actualizare și plată a redevenței pentru contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009, concesionar doctor Iacomi Marina, medic titular al Cabinetului Medical Individual Medicină de Familie – Iacomi G. Marina, în forma prezentată.

PRIMAR,
Marius – Nicolae Pintilie

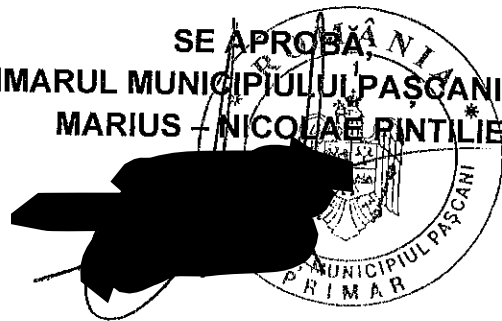


Nr. 25876 / 23.10.2023



NR: 25876
DATA: 23/10/2023
COD: 1BE86

SE APROBĂ,
PRIMARUL MUNICIPIULUI PAȘCANI,
MARIUS - NICOLAE PINTILIE



- RAPORT -

Referitor la : Proiectul de Hotărâre privind aprobarea nivelului redevenței precum și a condițiilor de actualizare și plată a redevenței pentru contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009, concesionar doctor Iacomi Marina, medic titular al Cabinetului Medical Individual Medicină de Familie – Iacomi G. Marina

Având în vedere Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 25871 / 23.10.2023, întocmit de către Primarul Municipiului Pașcani, Marius – Nicolae Pintilie.

În baza dispozițiilor Legii nr. 24 din 27 martie 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art.129, alin (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a) și lit. b) și alin. (14) din Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

„ART. 129

Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.”

Având în vedere prevederile art. 4, alin. (3) din Hotărârea de Guvern nr. 884 din 03.06.2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare :

„ART. 4

(3) După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.”

În conformitate cu dispozițiile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 946 din 21.07.2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

Având în vedere prevederile Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 35405 din 16.10.2023;

Având în vedere prevederile anexei ”Raport datorii concesiuni pf” la adresa nr. 17154 din 04.10.2023 înaintată de Serviciul Taxe și Impozite Locale Pașcani din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani;

Având în vedere prevederile Procesului verbal nr. 25155 din 16.10.2023 și a miutei sedinței Comisiei municipale pentru negocierea redevenței aferentă contractelor de concesiune ce au ca obiect exploatarea spațiilor proprietatea Municipiului Pașcani, cu destinația de cabinete medicale, numită în baza Dispoziției Primarului municipiului Pașcani nr. 1496 din 27.09.2023, întrunită în data de 13.10.2023 ;

Având în vedere prevederile raportului de evaluare privind estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. Cad 64884-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 64884 UAT Pașcani, proprietate publică a Municipiului Pașcani întocmit de evaluator autorizat ANEVAR - legitimație nr. 18400 - Olga Olaru din cadrul societății Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații – înregistrat la Primăria municipiului Pașcani cu nr. 22440 din 20.09.2023;

În conformitate cu prevederile capitolului 4, punctul 4.2. ale contractului de concesiune nr. 115 din 01.08.2009 s-a negociat și stabilit de comun acord cu doamna doctor Iacomi Marina, în calitate de concesionar, noul nivel al redevenței, precum și noile condiții de actualizare și plată a redevenței aferentă contractului amintit anterior. Prin urmare, se impune actualizarea clauzelor contractuale din contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009 în conformitate cu prevederile Procesului verbal nr. 25155 din 16.10.2023 al Comisiei municipale pentru negocierea redevenței aferentă contractelor de concesiune ce au ca obiect exploatarea spațiilor proprietatea Municipiului Pașcani, cu destinația de cabinete medicale, numită în baza Dispoziției Primarului municipiului Pașcani nr. 1496 din 27.09.2023 .


Față de cele expuse anterior Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani propun spre analiza și dezbateră Consiliului Local al

Municipiului Pașcani proiectul de hotărâre privind aprobarea nivelului redevenței precum și a condițiilor de actualizare și plată a redevenței pentru contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009, concesionar doctor Iacomi Marina, medic titular al Cabinetului Medical Individual Medicină de Familie – Iacomi G. Marina, în forma prezentată de inițiator.

Direcția Economică
Director executiv - Angelica Labonțu



Compartimentul Juridic și Contencios
Cons. Jr. Marius - Ionuț Vlad



Compartiment Patrimoniu și Contracte
Cons. Coman Mihaela Carmen



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64884 Pascani

Nr. cerere	35405
Ziua	16
Luna	10
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6961
Nr. cadastral vechi:2157

Adresa: Loc. Pascani, Str Gastesti, Nr. 35A, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64884	Din acte: 351 Masurata: 359	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	64884-C1	Loc. Pascani, Str Gastesti, Nr. 35A, Jud. Iasi	S. construita la sol:65 mp; Punct sanitar cu Su de 48 mp și Sc de 65 mp
A1.2	64884-C2	Loc. Pascani, Str Gastesti, Nr. 35A, Jud. Iasi	S. construita la sol:3 mp; Wc

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
920 / 21/02/2007		
H.G. nr. 1354/2001 (LISTA INVENTAR);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PASCANI, DOMENIU PUBLIC OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6961)	A1, A1.1, A1.2
18693 / 03/06/2016		
Act Administrativ nr. 1354, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	SE ACTUALIZEAZA DATELE TEHNICE ALE IMOBILULUI IN CONFORMITATE CU DOCUMENTATIA CADASTRALA AVIZATA DE SERVICIUL CADASTRU	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

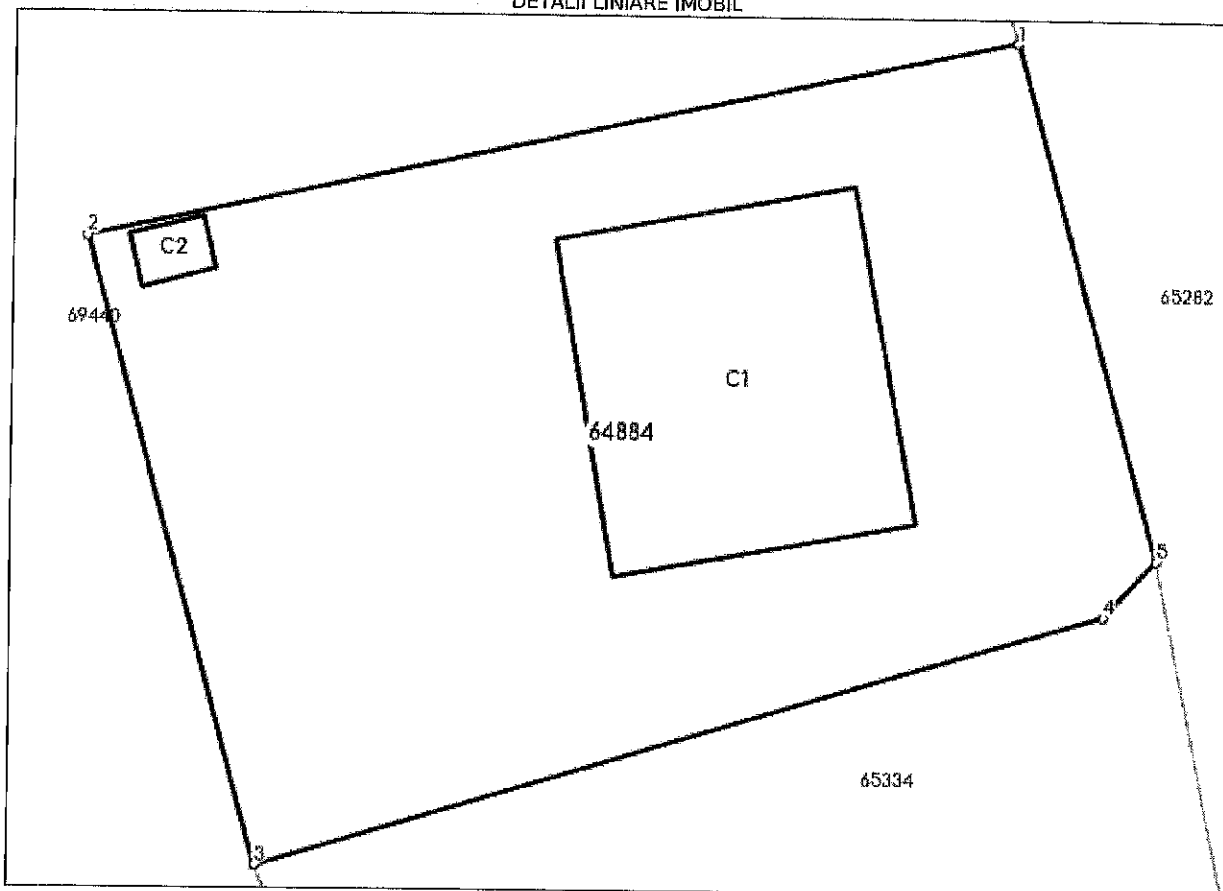
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64884	Din acte: 351 Masurata: 359	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	359	-	1CC	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	64884-C1	construcții industriale și edilitare	65	Cu acte	S. construita la sol:65 mp; Punct sanitar cu Su de 48 mp și Sc de 65 mp
A1.2	64884-C2	construcții anexa	3	Cu acte	S. construita la sol:3 mp; Wc

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	23.58
2	3	16.252

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	21.926
4	5	1.929
5	1	13.365

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/10/2023, 13:34

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 115/1.08.2009



1. Părțile contractante

1.1. Între **Consiliul Local al municipiului Pașcani**, cu sediul în strada Ștefan cel Mare, nr.16, județul Iași, reprezentat prin **Grigore Craciunescu** având funcția de Primar și **Mircea Zuzan** având funcția de Secretar în calitate de **CONCENDENT**, pe de o parte,

și

1.2. **Dr. Iacomi Marina**, cu domiciliul în [REDACTED], [REDACTED] municipiul Iași, jud. Iași, CNP [REDACTED], medic titular al Cabinetului Medical Individual Gastesti - Pașcani, jud. Iași, cu sediul social în Gastesti, str. Gastesti, nr. 35A, municipiul Pașcani, jud. Iași, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale, Direcția de Sanatate Publica a județului Iași, sub nr. 243694 din 16.09.2009, având contul RO 44BRDE240SV35340062400, deschis la BRD-Iași, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

la data de 01.08.2009,

la sediul concedentului: str. Ștefan cel Mare, nr.16, municipiul Pașcani, jud. Iași,

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (1) din Hotărârea Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale; în temeiul prevederilor art. 4 alin. (7) din Hotărârea Guvernului nr. 743/2003 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare; în temeiul prevederilor art. 9 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 63/2003 privind organizarea și funcționarea Ministerului Administrației și Internelor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 604/2003, cu modificările ulterioare; având în vedere prevederile Ordinului nr. 946 din 21 iulie 2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale și prevederile Dispoziției de Repartizare nr. 253 din 27.07.2009, din partea Direcției de Sanatate Publica a județului Iași, privind repartizarea d-nei dr. Iacomi Marina, la Cabinet Medical Individual Pașcani, jud. Iași; în temeiul prevederilor art. 36, alin (6), litera (a), punct 3, din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată; au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunului imobil) în care funcționează Cabinetul Medical Individual Gastesti, situat în str. Gastesti, nr. 35A, municipiul Pașcani, jud. Iași, format din 4 (patru) încăperi în suprafața totală de 48,00 mp, în conformitate cu planul de amplasament și releveul care constituie Anexa nr. 1, parte integrantă la prezentul contract de concesiune;

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care se va încheia până la data de 01.09.2009 și care va constitui Anexa nr. 2, parte integrantă la prezentul contract de concesiune;

2.3. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune;

2.4. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

2.4.1. Bunurile de retur: spațiul (imobilul) în care funcționează Cabinetul Medical Individual Gastesti, situat în str. Gastesti, nr. 35A, municipiul Pașcani, jud. Iași, format din 4 (patru) încăperi în suprafața totală de 48,00 mp

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 15 ani, începând de la data de 01.08.2009.

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

4. Redevanța

4.1. Redevanța este de 1 €/mp/an, în primii 5 (cinci) ani, platibilă în lei la cursul comunicat de BNR în ziua plății;

4.2. După primii 5 ani nivelul minim al redevanței se va stabili de concendent, pornind de la pretul pieței, sub care redevanța nu poate fi acceptabilă. După negociere cuantumul redevanței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante;

4.3. Plata redevanței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO53TREZ40721300205XXXXX, deschis la Trezoreria municipiului Pașcani;

- contul concesionarului nr. _____, deschis la _____;

4.4. Pentru primii 5 ani, incepand cu anul 2010, plata redeventei se va face in primul trimestru al anului respectiv. Ulterior termenul de plata a redeventei se va stabili prin act aditional;

4.5. Plata integrala a redeventei pentru anul 2009 se va face pana la data de 31.12.2009;

4.6. Neplata redeventei in termenele prevazute la punctele 4.4 si 4.5 da dreptul concedentului sa pretinda penalitati in cuantum de 0.25 % din valoarea acesteia pe zi de intarziere;

4.7. Neplata redeventei pentru o perioada mai mare de un an, duce la retragerea concesiunii si rezilierea unilaterala a contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul imobil concesionat, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii sau serviciului public, verificând respectarea obligatiilor asumate de concesionar;

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și numai în prezenta acestuia . Notificarea se va face cu 5 zile înainte;

5.2.3. Concedentul are dreptul sa modifice în mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul național sau local.

6. Obligatiile părților

6.1. Obligatiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanenta a bunului imobil care face obiectul concesiunii;

6.1.2. Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa;

6.1.3. Concesionarul are obligatia de a restitui bunul concesionat, dupa expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, în mod gratuit, liber de orice sarcina, inclusiv investitiile realizate, cel puțin în conditiile în care a fost preluat, in caz contrar urmand sa suporte contravaloarea daunelor produse;

6.1.4. Concesionarul poate investi in bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrari de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului,

6.1.5. În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depună, cu titlu de garanție, o suma de 16 €, platibila in lei la cursul comunicat de BNR in ziua platii, reprezentând o cota-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate;

6.1.6. La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii sau serviciului public, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acesteia de catre concedent;

6.1.7. In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii sau serviciului public, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii sau serviciului public;

6.1.8. Concesionarul are obligatia de a onora anumite solicitari ale Ministerului Sanatatii specifice sistemului sanitar (efectuare de garzi, acordare de asistenta medicala de specialitate anumitor categorii de pacienti etc.), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sanatatii.

6.2.. Obligatiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat sa nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

6.2.2. Concedentul nu are dreptul sa modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege si de prezentul contract;

6.2.3. Concedentul este obligat sa notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natura sa aducă atingere drepturilor concesionarului, daca are cunostinta despre acestea.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul național sau local, dupa caz;

7.1.1. In cazul in care modificarea unilaterală a contractului de concesiune ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva;

7.1.2. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la valoarea despagubirii, aceasta va fi stabilita de instanta judecatoreasca competenta;

7.1.3. Dezacordul dintre concedent si concesionar cu privire la despagubiri nu poate sa constituie un temei pentru concesionar care sa conduca la sustragerea de la obligatiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract de concesiune, dacă partile 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 plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauza de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației spațiului (incaperilor) după concesionare, atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală;
- i) la încetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:
 - bunuri de retur: spațiul (imobilul) în care funcționează Cabinetul Medical Individual Gastesti, situat în str. Gastesti, nr. 35A, municipiul Pâncăși, jud. Iași, format din 4 (patru) incaperi în suprafața totală de 48,00 mp.

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

9.1. Responsabilitățile de mediu intra în sarcina concesionarului.

10. Răspunderea contractuală

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

11. Forta majora

11.1. Nici una dintre partile contractuale nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract de concesiune, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, astfel cum este definita in lege;

11.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 12 ore de la producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui;

11.3. Daca in termen de 24 de ore de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

12. Notificari

12.1. In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in prezentul contract de concesiune;

12.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare;

12.3. Daca notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa ceea in care a fost expediata;

12.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare.

13. Litigii

13.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se pot realiza pe cale amiabila sau in caz contrar potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare, de catre instante competente.

14. Clauze finale

14.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante;

14.2. Prezentul contract de concesiune, impreuna cu Anexele 1 si 2, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta

înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui;
14.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare din care 2 exemplare la concendent și 1 exemplar la concesionar.

CONCENDENT

CONCESIONAR

PRIMAR
Dr. GRIGORE CRACIUNESCU



SECRETAR
Cons. Jr. MIRCEA ZUZAN



Dr. Iacomi Marina



Dr. MARINA IACOMI
medic specialist
Medicină de Familie
Cod : E 35126

COMPARTIMENT PATRIMONIU SI CONTRACTE
Cons. ALEXANDRU APETREI



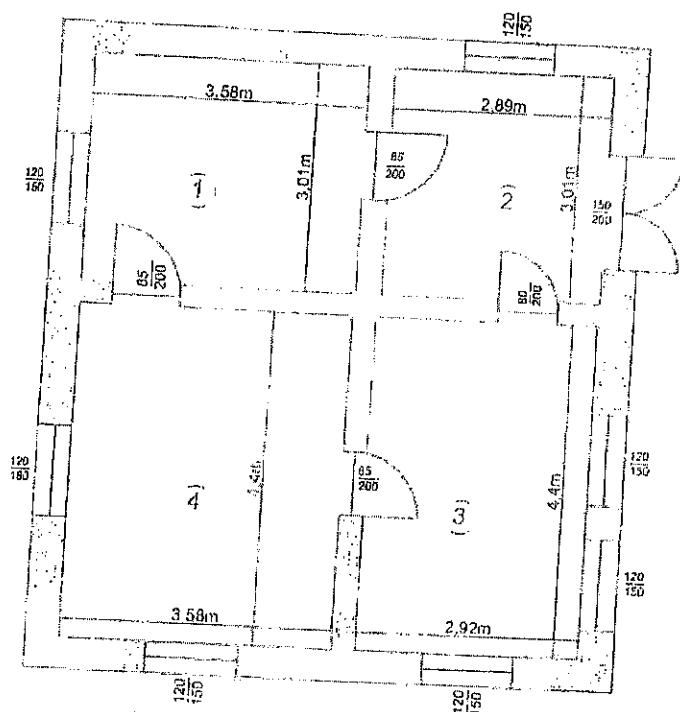
COMPARTIMENT JURIDIC SI CONTENCIOS
Cons. Jr. LUCIAN COJOCARU



RELEVU

scara 1: 100

Nr Cadastral al terenului <i>2459</i>	Suprafata 351	Adresa imobilului str. Gistesti, nr. 35A, mun. Pascani (Gistesti), jud. Iasi	
Cartea Funciara nr. Cod Constructie	C1	UAT	mun. Pascani



Nr. incapere	Denumire încăpere	Suprafata utila (m ²)
1.	Sala așteptare	10.80
2.	Hol	8.70
3.	Cabinet	12.85
4.	Cabinet	15.65
Suprafata Utila =		48.00
Suprafata Totala =		48.00

A.N.C.P.
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
IASI
M. inreg. *320* / 0000 *60307*
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Funcția:

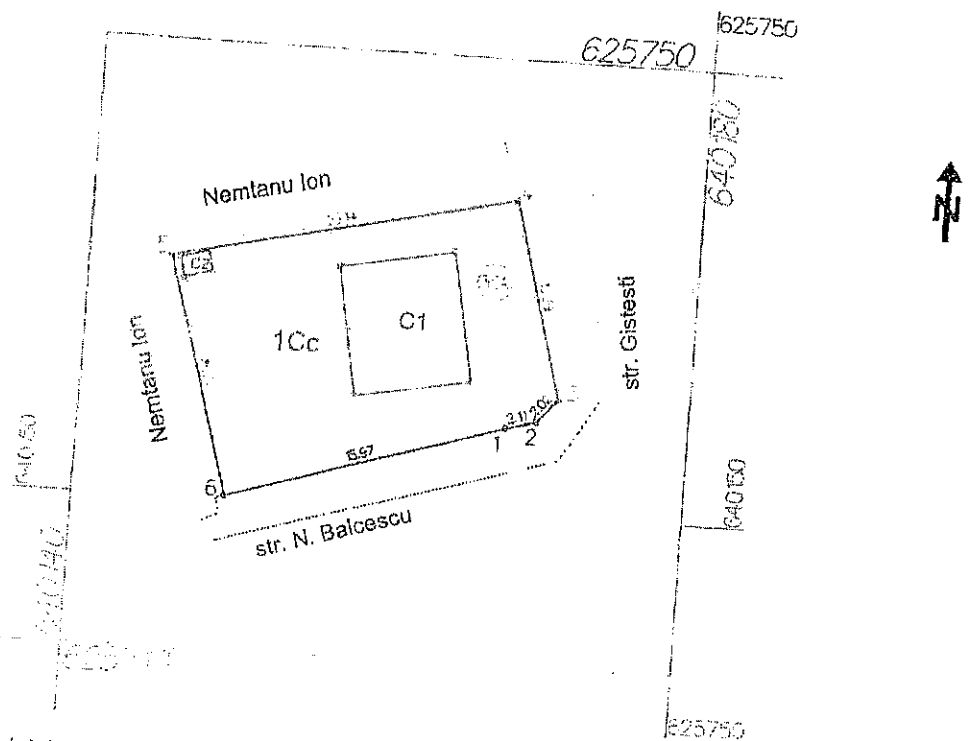


Executant: SC ENERGOTOP SRL PASCANI
februarie 2007

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
IASI
LUCA CELIA
CONSILIER Receptionat:

la contract de concesiune nr. 115/01.08.2
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. Cadastral <i>2155</i>	Suprafata masurata 351	Adresa imobilului str. Gistesti, nr. 35A, mun. Pascani (Gistesti), jud. Iasi	scara 1: 500
Cartea Funciara nr.	UAT mun. Pascani		



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoare de impozitare[lei]	Mentiiuni
1	Cc	351	17.743,05	Teren ingradit; valoarea de impozitare calculata conform „Raportului de evaluare a imobilelor din jud. Iasi” anexa Vz1 (1€=3.37lei)
TOTAL		351	17.743,05	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol	Valoarea de impozitare[lei]	Mentiiuni
C1	65	2,50	Valoare de impozitare conform Certificatului Fiscal Nr. 24418/20.12.2006/Serv. Finante Publice Locale Pascani
C2	3		
TOTAL	68	2,50	

INVENTAR DE COORDONATE
sistem de proiectie STEREO 70

Pct	E(m)	N(m)
1	625738.14	640155.77
2	625740.19	640156.30
3	625741.50	640157.84
4	625737.96	640170.75
5	625715.34	640165.86
6	625719.98	640150.27

Suprafata masurata: 351 mp
 Suprafata din act: 346 mp

Executant
SC ENERGOTOP SRL PASCANI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria IS Nr 00013
 Categoriile B C
BALTAG AUREL

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea
 a imobilului in baza de date:
 OFICIUL DE CADASTRU
 SI PUBLICITATE IMOBILIARA
 IASI

Nr. inreg *920* seria *6030*

VERIFICAT SI RECEPTIONAT

Functia

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 IASI
 LUCA CELIA



ROMÂNIA

JUDETUL IASI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI

Str. Ștefan cel Mare, nr. 16, cod 5725 PAȘCANI-ROMÂNIA

Telefon 032-762300; 032-762530; Fax 032-766259;

e-mail contact@primariapascani.ro

Nr. 14314/14.08.2009

CATRE

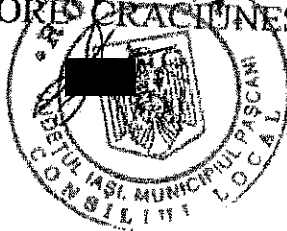
Iacomi Marina

Bld. Alexandru cel Bun, nr. 70, bl. 250, etj. 2, ap. 12
Iasi, jud. Iasi

Urmare adresei dumneavoastra inregistrata la Primaria municipiului Pascani
sub nr. 14314/2009 va :

1. plan amplasament si delimitare a imobilului – teren aferent Punctului Sanitar Gastesti;
2. releveu punctul Sanitar Gastesti.

PRIMAR
GRIGORE CRACIUNESCU



SECRETAR,
MIRCEA ZUZAN



COMPARTIMENTUL JURIDIC,
COJOCARU LUCIAN



R: P.S.
D: P.S.
Ex.: 2



ANEXA 2

la contractul de concesiune nr. 115/01.08.2009

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi 1. 09. 2009

I. Părți

Între:

1. **Cabinetul Medical Individual Gastesti**, cu sediul social în Gastesti, str. Gastesti, nr. 35A, municipiul Pașcani, jud. Iasi, reprezentat prin **Dr. Iacomi Marina**, în calitate de **primitor**,

și

2. **Consiliul Local al municipiului Pașcani**, cu sediul în strada Ștefan cel Mare, nr.16, județul Iași, reprezentat prin **Grigore Craciunescu** având funcția de Primar și **Mircea Zuzan** având funcția de Secretar, în calitate de **predător**.

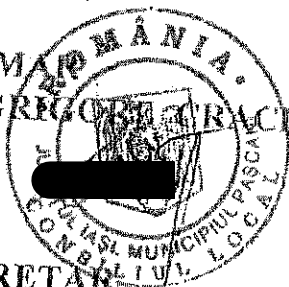
II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului spațiu: spatiul(bunul imobil) în care funcționează Cabinetul Medical Individual Gastesti, situat în str. Gastesti, nr. 35A, municipiul Pașcani, jud. Iasi, format din 4(patru) incaperi în suprafața totală de 48,00 mp, respectiv:

- hol, s=8,70 mp;
- sala de asteptare, s=10,80 mp;
- cabinet medical I, s=15,65 mp;
- cabinet medical II, s=12,85 mp.

Predător,

PRIMAR
Dr. GREGORE CRACIUNESCU



SECRETAR
Cons. Jr. MIRCEA ZUZAN

Primitor,

Dr. Iacomi Marina

COMPARTIMENT PATRIMONIU SI CONTRACTE
Cons. ALEXANDRU APETREI



ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria A Nr. 0390087

Denumire/Nume și prenume:

IACOMI G. MARINA - CABINET MEDICAL INDIVIDUAL MEDICINĂ DE FAMILIE

CNP :

JUD. IAȘI, MUN. PAȘCANI,
Domiciliul fiscal: STR. GIȘTEȘTI, Nr.35A

Emitent

000000000000000000000010151774

A

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

26021023

Data atribuirii (C.I.F.):

23.09.2009

Data eliberării:

23.09.2009

Cod M.F.P. 14.13.20.99/2

Se utilizează începând cu 01.01.2007

Tranzacții C.N. - Replicarea Națională 6/04

MUNICIPIUL PAȘCANI
Județul IAȘI
Municipiul PAȘCANI
INTRARE - IEȘIRE

PROCES VERBAL
ședința din data de 13.10.2023

Conform
Dispoziție primar
nr. 1496 /
27.09.2023

Nr. 25155
An 2023, Luna 10, Zi 16
Anexo

Comisia municipală pentru negocierea redevenței aferentă contractelor de concesiune ce au ca obiect exploatarea spațiilor proprietatea Municipiului Pașcani, cu destinația de cabinete medicale.

Având în vedere minuta ședinței comisiei întrunită în data de 13.10.2023, întrunită pentru stabilirea (negocierea) redevenței totale anuale pentru exploatarea clădirii Punctului sanitar Gâștești ce face obiectul contractului de concesiune nr. 115 din 01.08.2009, s-a stabilit de comun acord cu reprezentantul concesionarului d-na. dr. Iacomi Marina:

- un nivel al redevenței de 120 lei / mp /an, respectiv un nivel al redevenței totale anuale de 5,760 lei / an, mai mare cu 40 lei /an față de nivelul minim propus de evaluator de 5.720 lei /an;

- redevența să fie indexată anual, de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Pașcani, cu rata anuală a inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică ;

- plata redevenței să se facă în două tranșe egale (semestrial) cu scadența pe data de 10 a lunii următoare încheierii semestrului.

Secretarul comisiei va întocmi proiectul de hotărâre privind stabilirea cuantumului redevenței anuale și a modului de plată a acestuia.



NR: 25155
DATA: 16/10/2023
COD: 18366

Nr.crt.	NUME ȘI PRENUME	Semnătura
1.	Primar – Pintilie Marius Nicolae - președinte	
2.	Secretar – Jitaru Irina - membru	
3.	Dir ex – Labonțu Angelica - membru	

Intocmit
Secretar,
Coman Mihaela
Carmen

Comisia municipală pentru negocierea redevenței aferentă contractelor de concesiune ce au ca obiect exploatarea spațiilor proprietatea Municipiului Pașcani, cu destinația de cabinete medicale.

Data	13.10.2023	Locatie	Sala multifuncțională
Ora începere	11:00	Ora sfarsit	11.40
Intocmit	Cons. Coman Mihaela Carmen	Secretar comisie	Semnătura:

Ordinea de zi:

1. Prezentarea raportului de evaluare privind estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. Cad 64884-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 64884 UAT Pașcani, proprietate publică a Municipiului Pașcani întocmit de evaluator autorizat ANEVAR - legitimație nr. 18400 - Olga Olaru din cadrul societății Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații ;
2. Stabilirea de comun acord (negocierea) cu titularul contractului de concesiune nr. 115 /01.08.2009- Dr. Iacomi Marina a noului nivel al redevenței ;
3. Stabilirea următoarei întruniri a comisiei în vederea consemnării concluziilor rezultate în cadrul raportului comisiei ce va sta la baza promovării Proiectului de HCL pentru aprobarea / respingerea de către Consiliul Local al nivelului redevenței negociată.

Inregistrarea discutiilor

Comisia a prezentat reprezentantului concesionarului, d-na. dr. Iacomi Marina, condițiile legale și contractuale ce impun realizarea negocierii unui nou nivel al redevenței ce privește contractul de concesiune nr. 115 din 01.08.2009.

Discuțiile cu d-na. dr. Iacomi Marina au continuat cu prezentarea de către comisie a datelor cuprinse în conținutul raportului de evaluare privind estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. Cad 64884-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 64884 UAT Pașcani, proprietate publică a Municipiului Pașcani întocmit de evaluator autorizat ANEVAR - legitimație nr. 18400 - Olga Olaru din cadrul societății Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații - înregistrat la Primăria municipiului Pașcani cu nr. 22440 din 20.09.2023.

DI. Primar Pintilie Marius Nicolae a propus un nivel al redevenței de 150 lei / mp / an respectiv un nivel al redevenței totale anuale pentru cei 48 mp ai clădirii ce face obiectul contractului de concesiune nr. 115 din 01.08.2009 de 7.200 lei / an.

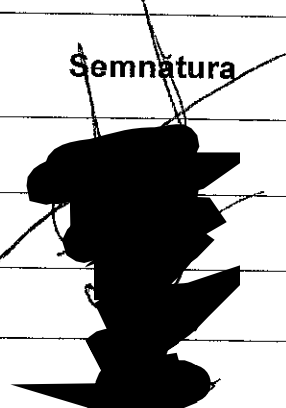
Reprezentantul concesionarului, d-na. dr. Iacomi Marina a solicitat ca valoarea redevenței să se mențină la nivelul minim posibil motivând faptul că cabinetul medical deservește un număr redus de pacienți (cca 1800 pacienți) din zona periferică a municipiului, respectiv din suburbia Gâștești, unde se deplasează ori de câte ori este nevoie cu autoturismul proprietate parcurgând în medie 10 km (dus-întors) la fiecare deplasare.

De asemenea, concesionarul a motivat susținerea menținerii unui nivel minim al redevenței prezentând și faptul că spațiul cu destinație cabinet medical, aflat în suburbia Gâștești, necesită a fi reabilitat și că urmează să realizeze lucrări de renovare a clădirii prin înlocuirea acoperișului, ferestrelor, ușilor și termoizolarea clădirii, fapt comunicat primăriei și prin notificarea nr. 23382 din 02.10.2023 urmând să solicite și acordul Consiliului Local pentru realizarea acestor lucrări de renovare a construcției fără a solicita finanțare din partea proprietarului.

Comisia a stabilit de comun acord cu reprezentantul concesionarului un nivel al redevenței de 120 lei / mp /an, respectiv un nivel al redevenței totale anuale pentru cei 48 mp ai clădirii ce face obiectul contractului de concesiune nr. 115 din 01.08.2009 de 5,760 lei /an, mai mare cu 40 lei /an față de nivelul minim propus de evaluator de 5.720 lei /an.

De asemenea, s-a stabilit de comun acord faptul că redevența stabilită va fi indexată anual, de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Pașcani, cu rata anuală a inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică

Reprezentantul concesionarului, d-na. dr. Iacomi Marina a solicitat și comisia a acceptat faptul ca plata redevenței să se facă în două tranșe egale (semestrial) cu scadența până pe data de 10 a lunii următoare încheierii semestrului.

Nr.crt.	NUME ȘI PRENUME	Semnătura
1.	Primar – Pintilie Marius Nicolae - președinte	
2.	Secretar – Jitaru Irina - membru	
3.	Dir ex – Labonțu Angelica - membru	
4.	Reprezentant concesionar - dr. Iacomi Marina	



MUNICIPIUL
PAȘCANI

CONVOCATOR Nr.1/9.10.2023

Conform
Dispoziție primar
nr. 1496 /
27.09.2023

Având în vedere:

- prevederile OUG 57 / 2019;
- HG 884 / 2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.948/2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
- Prevederile contractului de concesiune nr. 115 /01.08.2009 ;
- Preverile dispoziției 1496/27.09.2023 modificată și completată cu dispoziția 1641 / 28.12.2022 și ale solicitării verbale a președintelui comisiei ;

Vă convocăm în data de **13.10.2023**, la ora 11.00 în sala multifuncțională (sala nr. 18) din cadrul Municipiului Pașcani la ședința Comisia municipală pentru negocierea redevenței aferentă contractelor de concesiune ce au ca obiect exploatarea spațiilor proprietatea Municipiului Pașcani, cu destinația de cabinete medicale

Ordinea de zi:

1. Prezentarea raportului de evaluare privind estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. Cad 64884-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 64884 UAT Pașcani, proprietate publică a Municipiului Pașcani întocmit de evaluator autorizat ANVAR - legitimație nr. 18400 - Olga Olaru din cadrul societății Evaluare și Expertiză Judiciară Olăru și Asociații ;
2. Stabilirea de comun acord (negocierea) cu titularul contractului de concesiune nr. 115 /01.08.2009- Dr. Iacomi Marina a noului nivel al redevenței ;
3. Stabilirea următoarei întruniri a comisiei în vederea consemnării concluziilor rezultate în cadrul raportului comisiei ce va sta la baza promovării Proiectului de HCL pentru aprobarea / respingerea de către Consiliul Local al nivelului redevenței negociată.

Nr.crt.	NUME ȘI PRENUME	Semnătura
1.	Primar – Pintilie Marius Nicolae - președinte	
2.	Secretar – Jitaru Irina - membru	
3.	Dir ex – Labonțu Angelica - membru	
4.	Reprezentant concesionar - dr. Iacomi Marina	

Întocmit,
Secretar Comisie
Cons. - Coman Mihaela Carmen



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

Județul IAȘI	
Municipiul PAȘCANI	
INTRARE - IEȘIRE	
22440	
An	2023
Luna	09
Zi	20
Anexe	

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciară Nr. 64884 UAT Pașcani, proprietatea publică a Primăriei Municipiului Pașcani

Client:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI, CIF: 4541360
Utilizator desemnat:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI, CIF: 4541360
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru co ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Punct sanitar, PIF 1973, suprafata utila 48 mp, suprafata construita 65 mp, regim inaltime identificat cu nr.cad. 64884-C1, inscris in Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pașcani, situat Iasi, Mun. Pașcani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A, in zona centrala a localitatii, prop publică a Primăriei Municipiului Pașcani
Data evaluării:	18.09.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9679 lei
Tipul valorii:	Chiria de piață / Nivelul minim al redevenței unitare anuale
Valoarea raportata:	Redevență minimă estimată, propusă 1.152 euro/an echivalent 5.720 lei/an Redevență minimă estimată, propusă 24,00 euro/mp/an echivalent 119,23 lei/mp/an
Scopul evaluării:	Evaluarea a fost efectuată in scopul informării Clientului in vederea concesiunii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	18.09.2023
Numar raport:	511/18.09.2023
Numar comanda:	Comandă Nr. 19952/24.08.2023

Septembrie 2023

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

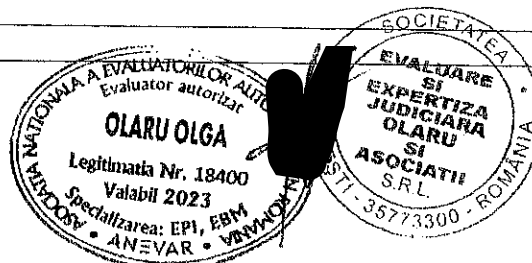
Județul IAȘI	
Municipiul PAȘCANI	
INERARE - IEȘIRE	
Nr.	22490
An	2023
Luna	09
Zi	20
ANEXE	

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciară Nr. 64884 UAT Pașcani, proprietatea publică a Primăriei Municipiului Pașcani

Client:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI, CIF: 4541360
Utilizator desemnat:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI, CIF: 4541360
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Punct sanitar, PIF 1973, suprafata utila 48 mp, suprafata construita 65 mp, regim inaltime Parter, identificat cu nr.cad. 64884-C1, inscris in Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pașcani, situat in Jud. Iasi, Mun. Pașcani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A, in zona centrala a localitatii, proprietatea publică a Primăriei Municipiului Pașcani
Data evaluarii:	18.09.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9679 lei
Tipul valorii:	Chiria de piață / Nivelul minim al redevenței unitare anuale
Valoarea raportata:	Redevență minimă estimată, propusă 1.152 euro/an echivalent 5.720 lei/an Redevență minimă estimată, propusă 24,00 euro/mp/an echivalent 119,23 lei/mp/an
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea concesiunii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	18.09.2023
Numar raport:	511/18.09.2023
Numar comanda:	Comandă Nr. 19952/24.08.2023

Septembrie 2023



Scrisoare de transmitere

Luni, 18 Septembrie 2023

În atenția: **Client:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI, CIF: 4541360
Utilizatori desemnati: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI, CIF: 4541360

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Punct sanitar, an PIF 1973, având suprafata utila 48 mp, suprafata construita 65 mp, regim de inaltime Parter, identificat cu nr. cad. 64884-C1, inscris in Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pascani, situat in Jud. Iasi, Mun. Pascani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A, in zona centrala a localitatii, acces din DC 126 asfaltat. Vecinatati: zona rezidentiala case. Proprietatea este racordata la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, gaze (canalizarea este in lucru).

Imobilul evaluat este proprietatea publica a Primăriei Municipiului Pașcani. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea nivelului minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciară Nr. 64884 UAT Pașcani, conform Comandă Nr. 19952/24.08.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat într-un (1) exemplar original, semnat și stampilat, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este Punctul sanitar, an PIF 1973, având suprafata utila 48 mp, suprafata construita 65 mp, regim de inaltime Parter, identificat cu nr. cad. 64884-C1, inscris in Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pascani, situat in Jud. Iasi, Mun. Pascani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A, in zona centrala a localitatii, acces din DC 126 asfaltat. Vecinatati: zona rezidentiala case. Proprietatea este racordata la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, gaze (canalizarea este in lucru).

Imobilul evaluat este proprietatea publica a Primăriei Municipiului Pașcani. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrieri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea concesiunii. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – chiria de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare,

după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 18.09.2023.

Data raportului – 18.09.2023.

Chiria de piata a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

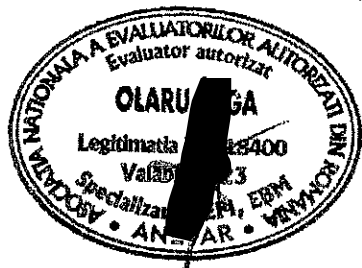
Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piata obținută prin aplicarea abordării prin piata.

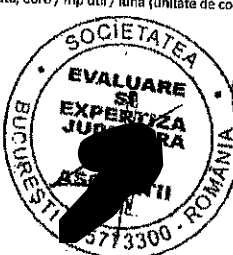
Concluzia evaluatorului privind nivelul minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciară Nr. 64884 UAT Pașcani este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chirie de piata propusa, estimata, excl. TVA		Chirie de piata propusa, estimata, excl. TVA		Redeventa minima propusa, estimata, excl. TVA		Redeventa minima propusa, estimata, excl. TVA	
					euro/an	lei/an	euro/an	lei/an	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an	euro/mp/an	lei/mp/an
1	Puncti seniler	Jud. Iasi, Loc. Pascani, Str. Gastesti Nr. 35A	64884-C1	64884 UAT Pascani	1.162 €	5.720 lei	1.162 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.162 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
TOTAL					1.162 €	5.720 lei	1.162 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.162 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
					Curs valutar BNR euro/lei 18.09.2023		4,9679 lei							

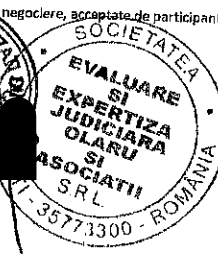
Nivelul minim al redevenței propuse a fost estimat în baza chiriei de piata, euro / mp util / luna (unitate de comparatie) în baza de negociere, acceptata de participantii din piata.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600



Cuprins

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. Sinteza raportului.....	6
1.2. Certificarea evaluatorului.....	8
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia.....	8
2.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnați.....	8
2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate.....	9
2.4. Moneda valorii definite.....	9
2.5. Scopul evaluării.....	9
2.6. Tipul și premisa valorii.....	9
2.7. Data evaluării.....	9
2.8. Data raportului de evaluare.....	9
2.9. Data inspecției.....	9
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	10
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	10
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative.....	10
2.13. Tipul raportului.....	11
2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	11
2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice.....	13
3.2. Localizare. Analiza zonei.....	13
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului.....	13
3.4. Descrierea construcțiilor.....	13
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	13
4.1. Definiția pieței imobiliare.....	13

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	14
4.3.	Analiza ofertei.....	14
4.4.	Analiza cererii.....	14
4.5.	Echilibrul pieței	14
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	15
6.1.	Procedura de evaluare.....	15
6.2.	Abordarea prin piața.....	16
6.3.	Abordarea prin venit.....	17
6.4.	Abordarea prin cost.....	18
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
7.1.	Analiza rezultatelor	20
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	21
8.	ANEXE	22

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la Punctul sanitar, an PIF 1973, având suprafata utila 48 mp, suprafata construita 65 mp, regim de inaltime Parter, identificat cu nr. cad. 64884-C1, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pascani, situat in Jud. Iasi, Mun. Pascani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A, in zona centrala a localitatii, acces din DC 126 asfaltat. Vecinatati: zona rezidentiala case. Proprietatea este racordata la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, gaze (canalizarea este in lucru).

Imobilul evaluat este proprietatea publica a Primăriei Municipiului Pașcani. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inregistrari furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea concesionării. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – chiria de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Data evaluării – 18.09.2023.

Data raportului – 18.09.2023.

Chiria de piata a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspekția proprietatii a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 18.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piata obținută prin aplicarea abordării prin piata.

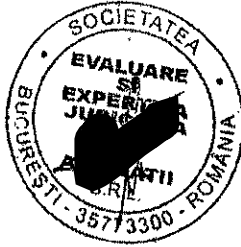
Concluzia evaluatorului privind nivelul minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. cad. 64884-C1, înregistrat în Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pașcani este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chirie de piata propusa, estimata, excl. TVA		Chirie de piata propusa, estimata, excl. TVA		Redeventa minima propusa, estimata, excl. TVA		Redeventa minima propusa, estimata, excl. TVA	
					euro/an	lei/an	euro/an	lei/an	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an	euro/mp/an	lei/mp/an
1	Punct sanitar	Jud. Iasi, Loc. Pascani, Str. Gastesti Nr. 35A	64864-C1	64864 UAT Pascani	1.152 €	5.720 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
TOTAL					1.152 €	5.720 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
Curs valutar BNR euro/lei 16.09.2023					4,8679 lei									

Nivelul minim al redeventei propuse a fost estimat în baza chiriei de piata, euro / mp util / luna (unitate de comparatie), prin considerarea unei marje de negociere, acceptate de participantii din piata.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600



Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra chiriei de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piata prin utilizarea abordării prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevantă în estimarea chiriei de piata.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind chiria de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piata sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a chiriei de piata a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;

- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI PAȘCANI, CIF: 4541360, în calitate de Client.

Utilizatorul (destinatarul) desemnat al raportului de evaluare este PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI, CIF: 4541360.

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă Punctul sanitar, an PIF 1973, având suprafața utilă 48 mp, suprafața construită 65 mp, regim de înălțime Parter, identificat cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pașcani, situat în Jud. Iași, Mun. Pașcani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A, în zona centrală a localității, acces din DC 126 asfaltat. Vecinatati: zona rezidențială case. Proprietatea este racordată la utilitățile zonei: curent electric, rețea apă, gaze (canalizarea este în lucru).

Imobilul evaluat este proprietatea publică a Primăriei Municipiului Pașcani. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 18.09.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9679 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea concesiunii.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul și premisa valorii

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "chiria de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind "suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Chiria de piață, de regula, din cauza schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluării. Dacă aceste condiții vor suferi modificări, concluziile raportului de evaluare își pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în premissa utilizării industriale.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Septembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 18.09.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 18.09.2023.

2.9. Data inspecției

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 18.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Proprietatea evaluată, an PIF aproximativ 1973, având suprafața utilă 48 mp, suprafața construită 65 mp, regim de înălțime Parter, identificat cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pașcani, este situată în Jud. Iași, Mun. Pașcani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A, în zona centrală a

localitatii, acces din DC 126 asfaltat, are destinatia de Punct sanitar. Vecinatati: zona rezidentiala case. Proprietatea este racordata la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, gaze (canalizarea este in lucru). Topografia terenului este plana. Proprietatea evaluata este utilizata conform destinatiei.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

În vederea documentării și colectării datelor despre piața imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informațiile necesare.

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele și tipul de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Preparate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situată proprietatea imobiliară subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.

- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un înscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind întocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluării, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților. De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de către ANEVAR.

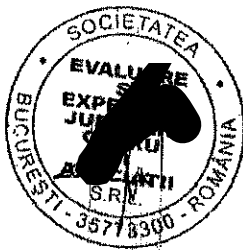
Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

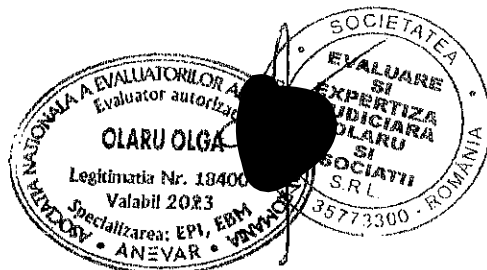
Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600



3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă Punctul sanitar, an PIF 1973, având suprafața utilă 48 mp, suprafața construită 65 mp, regim de înălțime Parter, identificat cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pașcani, situat în Jud. Iași, Mun. Pașcani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A, în zona centrală a localității, acces din DC 126 asfaltat. Vecinatati: zona rezidențială case. Proprietatea este racordată la utilitățile zonei: curent electric, rețea apă, gaze (canalizarea este în lucru).

Imobilul evaluat este proprietatea publică a Primăriei Municipiului Pașcani. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Proprietatea evaluată este situată în zona centrală a localității Gâștești, Mun. Pașcani, Județul Iași.

Accesul se face din strada principală asfaltată. Proprietatea este racordată la utilitățile zonei: curent electric, rețea apă, gaze (canalizarea este în lucru). Vecinatati: zona rezidențială case. Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul nu face obiectul evaluării.

3.4. Descrierea construcțiilor

Construcția evaluată, denumită Punct sanitar, are anul PIF aproximativ 1973, prezintă suprafața utilă 48 mp, suprafața construită 65 mp, regim de înălțime Parter, finisaje medii, stare generală bună. Proprietatea evaluată este identificată cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciara Nr. 64884 UAT Pașcani, situată în Jud. Iași, Mun. Pașcani, Loc. Gastesti, Str. Gastesti Nr. 35A.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și

ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din spații comerciale similare cu Subiectul evaluării, situate în vecinătatea subiectului evaluării. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări.

Analiza pieței specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de închiriere proprietăți similare cu Subiectul, situate în vecinătatea subiectului evaluării. Piața pe segmentul analizat este relativ activă.

4.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunțurile de închiriere spații comerciale, pretabile pentru cabinet medical, situate în Loc. Gâștești, Județul Iași, atasate la prezenta, în secțiunea Anexe. În cazul neidentificării unui număr suficient de oferte, analiza se extinde în mod corespunzător.

La data evaluării, oferta de vânzare teren pe segmentul analizat se situează în intervalul 6,22 – 9 euro / mp util / luna, excl. TVA, la care se aplică o marjă de negociere rezonabilă, acceptată de participanții din piața.

Informațiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietății evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activă. Pentru segmentul analizat cererea potențială este reprezentată de către persoane juridice, fizice pentru utilizare agricolă.

4.5. Echilibrul pieței

Pe piața imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare, de condițiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietăți imobiliare similare cu subiectul, piața este în avantajul Cumpărătorului. Este o piața a Cumpărătorului. În prezent piața imobiliară este în stagnare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2022, astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- *Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietății construite*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

Evaluatorul nu a avut acces la Certificatul de Urbanism aferent teren evaluat. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Este permisă legal utilizarea curentă – utilizarea comercială - cabinet medical (medicina de familie).

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Proprietatea evaluată prezintă acces din drum asfaltat, fiind racordată la utilitățile zonei. Se consideră ipoteza că zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea curentă.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată, trendul ascendent al pretului / chiriei pentru imobile, utilizarea curentă se consideră fezabilă financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea curentă este maxim productivă.

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea curentă – utilizarea comercială - cabinet medical (medicina de familie).

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață, chiriei de piață, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață

suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriate sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri identificabile. Se recomandă utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate împreună generează un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele de depreciere (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzătorilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zona sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zona, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe.

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe.

Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei inestii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau

„randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului.

Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflăției viitoare așteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piață.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu

aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de înlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) și apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de inefficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea chirie de piață a proprietății imobiliare evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chirie de piata propusa, estimata, excl. TVA		Chirie de piata propusa, estimata, excl. TVA		Redeventa minima propusa, estimata, excl. TVA		Redeventa minima propusa, estimata, excl. TVA	
					euro/an	lei/an	euro/an	lei/an	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an	euro/mp/an	lei/mp/an
1	Punct sanitar	Jud. Iasi, Loc. Pascani, Str. Gasteesti Nr. 35A	64884-C1	64884 UAT Pascani	1.152 €	5.720 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
TOTAL					1.152 €	5.720 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
					Curs valutar BNR euro/lei 18.09.2023		4,9679 lei							

Nivelul minim al redeventei propuse a fost estimat în baza chiriei de piata, euro / mp util / luna (unitate de comparatie), prin considerarea unei marje de negociere, acceptate de participantii din piata.

Datele utilizate în procesul de estimare a chiriei de piata a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra chiriei de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea chiriei de piata.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind chiria de piață determinată prin această abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind chiria de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii chiriei de piață a proprietății imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piață, obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind nivelul minim al redevenței unitare anuale pentru imobilul identificat cu nr. cad. 64884-C1, înscris în Cartea Funciară Nr. 64884 UAT Pașcani este:

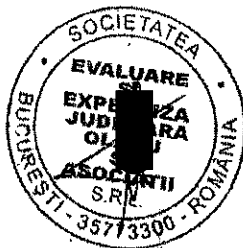
Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chirie de piață propusă, estimată, excl. TVA		Chirie de piață propusă, estimată, excl. TVA		Redevența minimă propusă, estimată, excl. TVA		Redevența minimă propusă, estimată, excl. TVA	
					euro/an	lei/an	euro/an	lei/an	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an	euro/mp/an	lei/mp/an
1	Punct sanitar	Jud. Iasi, Loc. Pașcani, Str. Găstești Nr. 35A	64884-C1	64884 UAT Pașcani	1.152 €	5.720 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
TOTAL					1.152 €	5.720 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei

Curs valutar BNR euro/lei 18.09.2023 4,8679 lei

Nivelul minim al redevenței propuse a fost estimat în baza chiriei de piață, euro / mp util / luna (unitate de comparație), prin considerarea unei marje de negociere, acceptate de participanții din piață.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

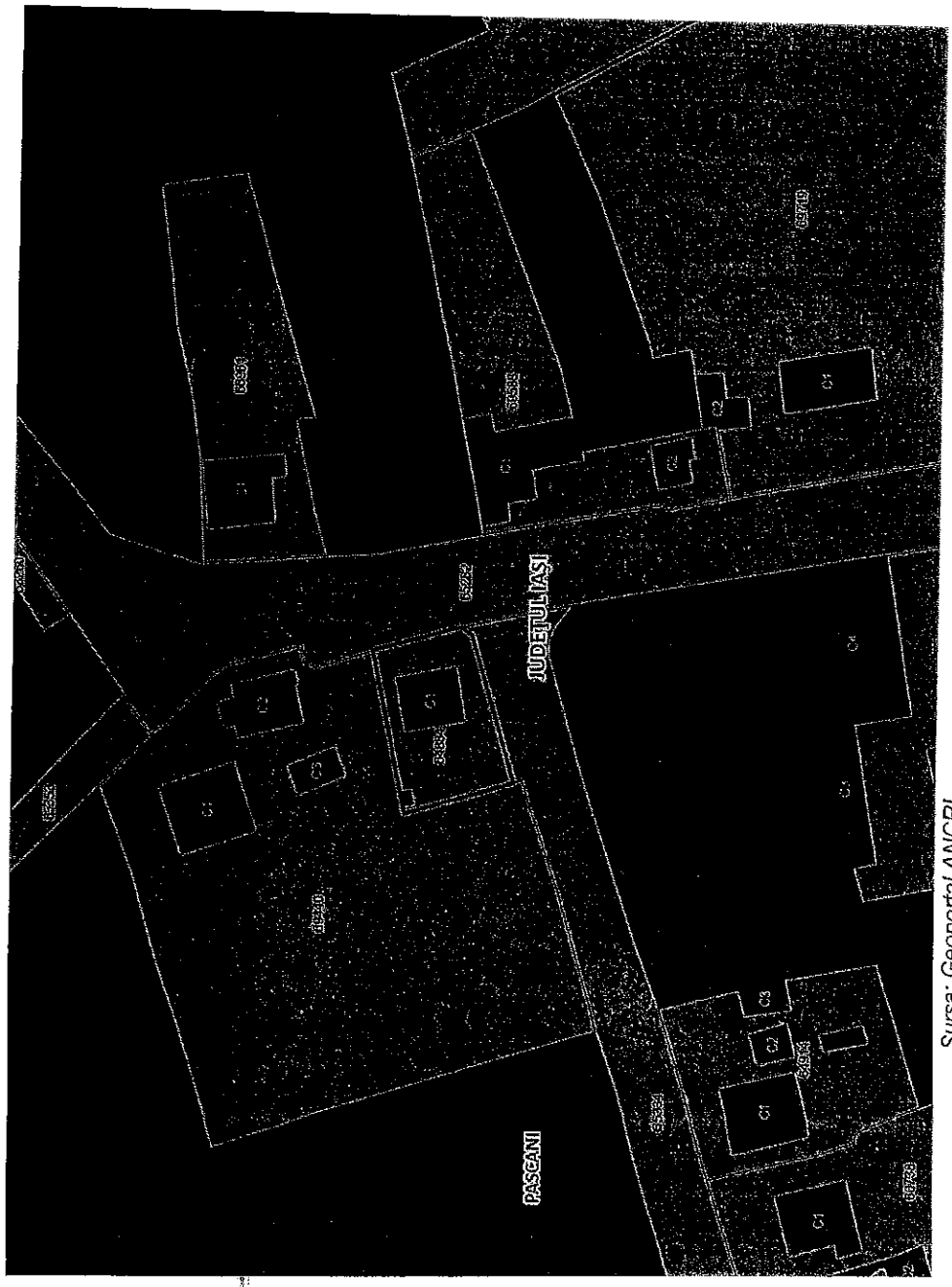
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piața – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Cota exclusiva		Teren		Constructii		TOTAL					
								mp	%	mp	%	Au	mp	mp	mp	mp	sol	mp	mp
1	Punct sanitar	Jud. Iasi, Loc. Pascani, Str. Gastesti Nr. 35A	64884-C1	64884	Curti- construcii	Dubla deschidere, 37 ml	Aprox. dreptunghiulara	359	n/a	n/a	n/a	359	65	48	65	359	65	48	65
TOTAL								359	n/a	n/a	359	65	48	65	359	65	48	65	



Sursa: Geoportal ANCP

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.

Elemente de comparatie

Proprietatea Subiect

Comparabila 1

Comparabile

Comparabila 2

Comparabila 3

Descriere comparabile:	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Punct sanitar, constructie de tip casa, PIF 1973, Su 48 mp, Funcionara Nr. 64884 UAT Pascani, situat in Cartea Pascani, Loc. Pascani, Str. Gastesti Nr. 35A, in zona centralei e-localitati; acces DC128-asfaltat. Vecinatati: zona rezidentiala -case. Proprietatea este racordata la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, gaze; canalizarea este in lucru).	Inchiriere spatiu (camera) in vila, suprafata utila 50 mp, intrare separata strada asfaltata, situat in Loc.Sodomeni, Mun. Pascani, Jud. Iasi, finisaje medii, imbunatatita. Proprietatea este racordata la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, gaze, canalizare. Pretiabilii utilizare comerciala (farmacie, birou, avocat, cofatura, cabinet medical de familie, stomatologic). Vecinatati: zona rezidentiala case. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 349.99 euro/luna, exci. TVA, negociabil ID anunt: n/a	Inchiriere spatiu la parter de bloc (fost depozit), suprafata utila 114 mp, situat in Loc. Podu Iloaiei, Str. Nationala, Bl. 14, Parter, Jud. Iasi, finisaje medii, acces strada asfaltata. Proprietatea este racordata la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, gaze, canalizare. Pretiabilii utilizare comerciala (farmacie, birou, cabinet medical de familie, stomatologic, medicala, birou). Vecinatati: zona rezidentiala, comerciala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 708 euro/luna, exci. TVA, negociabil ID anunt: n/a	Inchiriere spatiu parter bloc, suprafata utila 130 mp, langa entera principala, 2 intrari, la strada si in Spatele blocului, fara compartimentat, situat in Mun. Iasi, Cartier Bularga, Jud. Iasi, finisaje medii, acces din strada asfaltata. Proprietatea este racordata la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, gaze, canalizare. Pretiabilii utilizare comerciala (comert, clinica medicala, birou). Vecinatati: zona rezidentiala, comerciala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 9 euro/mp/luna, exci. TVA, negociabil ID anunt: n/a
Suprafata utila (mp)	48	50	114	130
Inchiriere PUG/PUZ	n/a	n/a	n/a	n/a
CUT maxi:	n/a	n/a	n/a	n/a
POI maxi:	n/a	n/a	n/a	n/a
Pret Euro/mp util/luna (utilizata de comparabile)	2,00 €	7,00 €	6,22 €	9,00 €
Link:	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spaiu-comercial-sodomeni/5599483343572hehd669830f5e202d.htm	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spaiu-comercial/2607291123897416dd8d83fd6e72b796.htm	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spaiu-comercial-parter-bloc/156742726d027a3151493869392f656.htm	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spaiu-comercial-parter-bloc/156742726d027a3151493869392f656.htm
Tranzactie / Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Data ofertei	Septembrie 2023	Septembrie 2023	Septembrie 2023	Septembrie 2023
Pret de Inchiriere (Euro / mp util / luna)	7,00 €	7,00 €	6,22 €	9,00 €
Explicatie	Marja de negociere estimata -57%	Marja de negociere estimata -52%	Marja de negociere estimata -45%	Marja de negociere estimata -45%
Ajustare in %	-4%	-3%	-4%	-4%
Ajustare in €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	Depin	Depin	Depin	Depin
Drept de proprietate	Similar	Similar	Similar	Similar
Explicatie	0%	0%	0%	0%
Ajustare in %	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare in €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	Fara	Fara	Fara	Fara
Restricții legale	Similar	Similar	Similar	Similar
Explicatie	0%	0%	0%	0%
Ajustare in %	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare in €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	De piata	De piata	De piata	De piata
Conditii de finantare	Similar	Similar	Similar	Similar
Explicatie	0%	0%	0%	0%
Ajustare in %	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare in €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Conditii de vanzare	Similar	Similar	Similar	Similar
Explicatie	0%	0%	0%	0%
Ajustare in %	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare in €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	Nu	Nu	Nu	Nu
Chelt. necesare imediat dupa cumparare	Similar	Similar	Similar	Similar
Explicatie	0%	0%	0%	0%
Ajustare in %	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare in €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	Septembrie 2023	Septembrie 2023	Septembrie 2023	Septembrie 2023
Conditii ale pietei	Similar	Similar	Similar	Similar
Explicatie	0%	0%	0%	0%
Ajustare in %	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare in €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	Localizare	Localizare	Localizare	Localizare
Localizare	Jud. Iasi, Loc. Pascani, Str. Gastesti Nr. 35A	Jud. Iasi, Loc. Podu Iloaiei, Str. Nationala, Bl. 14, Parter	Jud. Iasi, Mun. Iasi, Centril Bularga	Jud. Iasi, Mun. Iasi, Centril Bularga
Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	Drum de acces	Drum de acces	Drum de acces	Drum de acces
Explicatie	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata
Ajustare in %	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Explicatie	Da drum asfaltat principal	Da drum asfaltat principal	Da drum asfaltat principal	Da drum principal asfaltat
Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	0 €	0 €	0 €	0 €
Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
Ajustare in %	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare in €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Pret ajustat (Euro/mp util/luna)	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €

9	Topografie	Piana	Piana	Piana	Piana	Piana	Piana
Explicatie	Explicatie						
Ajustare in %	Ajustare in %						
Ajustare in €	Ajustare in €						
Preț ajustat (Euro/mp util/luna)	Preț ajustat (Euro/mp util/luna)						
Zona invaluabila	Zona invaluabila						
Explicatie	Explicatie						
Ajustare in %	Ajustare in %						
Ajustare in €	Ajustare in €						
Supratara (mp util)	Supratara (mp util)						
Explicatie	Explicatie						
Ajustare in %	Ajustare in %						
Ajustare in €	Ajustare in €						
Preț ajustat (Euro/mp util/luna)	Preț ajustat (Euro/mp util/luna)						
Forma teren	Forma teren						
Explicatie	Explicatie						
Ajustare in %	Ajustare in %						
Ajustare in €	Ajustare in €						
Preț ajustat (Euro/mp util/luna)	Preț ajustat (Euro/mp util/luna)						
Descriere (m)	Descriere (m)						
Explicatie	Explicatie						
Ajustare in %	Ajustare in %						
Ajustare in €	Ajustare in €						
Preț ajustat (Euro/mp util/luna)	Preț ajustat (Euro/mp util/luna)						
Utilitati	Utilitati						
Explicatie	Explicatie						
Ajustare in %	Ajustare in %						
Ajustare in €	Ajustare in €						
Preț ajustat (Euro/mp)	Preț ajustat (Euro/mp)						
Zona / Utilizare	Zona / Utilizare						
Explicatie	Explicatie						
Ajustare in %	Ajustare in %						
Ajustare in €	Ajustare in €						
Preț ajustat (Euro/mp)	Preț ajustat (Euro/mp)						
Finisaje	Finisaje						
Explicatie	Explicatie						
Ajustare in %	Ajustare in %						
Ajustare in €	Ajustare in €						
Preț ajustat (Euro/mp)	Preț ajustat (Euro/mp)						
Ajustare laia neta absoluta (Euro)	Ajustare laia neta absoluta (Euro)						
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)						
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)						
Preț ajustat (Euro/mp util/luna)	Preț ajustat (Euro/mp util/luna)						
Chiria de plata unitara (Euro / mp util / luna)	Chiria de plata unitara (Euro / mp util / luna)						
Chiria de plata unitara (Euro / mp util / an)	Chiria de plata unitara (Euro / mp util / an)						
Chiria de plata propusa, rotunjita, estimata, aferent Punct sanitar, Su 48 mp, identificat cu nr.cad. 64894-C1, inscris in Cartea Funciara Nr. 64894 UAT Pascani (Euran)	Chiria de plata propusa, rotunjita, estimata, aferent Punct sanitar, Su 48 mp, identificat cu nr.cad. 64894-C1, inscris in Cartea Funciara Nr. 64894 UAT Pascani (Euran)						

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.

Chiria de plata propusa a Subiectului a fost estimata in baza Comparabilor 1, situata in vecinatatea Subiectului. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 18.09.2023 4.9679 lei

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1

Link: [https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/spatiu-comercial/de-inchiriat/spatiu-de-inchiriat-la-vila-in-pascani-sodomeni/559948d343577hehd669830f5g7h26.htm](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/spatiu-comercial/spatiu-comercial/de-inchiriat/spatiu-de-inchiriat-la-vila-in-pascani-sodomeni/559948d343577hehd669830f5g7h26.htm)

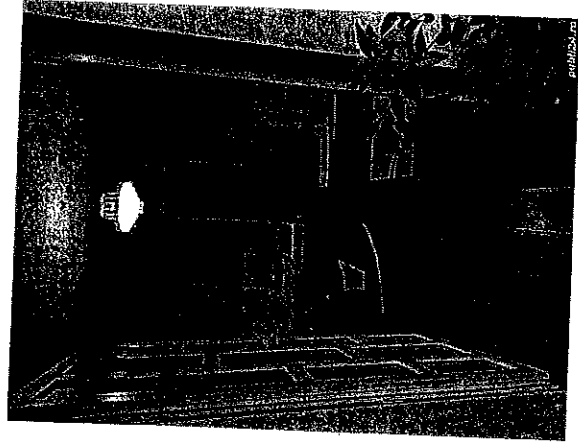
publi24.ro

Publică : Anunțuri - Imobiliare - Etno interior - Spații închiriate - Spații comerciale

Spatiu de inchiriat la Vila in Pascani - Sodomeni

9 Imag. Pascani Vezi pe harta

349,99 EUR



Specificatii

Suprafata utila

50,0 m²

Descriere

Oferă de închiriere a unui spațiu cu următoarele specificații și caracteristici este disponibilă în Pascani - Sodomeni! Acest spațiu reprezintă o oportunitate excelentă pentru diverse activități profesionale și comerciale. Este un spațiu modern și funcțional, situat într-o zonă cu o mare potențialitate de dezvoltare. Spațiul este compus dintr-o cameră cu dimensiunile de 20x30m și o hală de 3x20m. Accesul în spațiu se face printr-o intrare separată de la strada prin intermediul unui conservator cu dimensiunile de 2,4x1,4. Sun, clientii o vor găsi de prezentare arătoare. Da asigurăm beneficiile de două locuri de parcare în curte. Spațiul garantează comoditate și incalzire.

Este important de menționat că spațiul dispune de utilitățile de construcție a unei încălziri interioare. În funcție de necesități precum apă caldă, încălzire centrală și canalizare sunt asigurată, creând condiții optime pentru desfășurarea activităților profesionale. Orim furnizăm în plus și consiliul la utilizare separată. În cazul în care contractul de închiriere se încheie pe o perioadă mai mare de 5 ani.

Prețul lunar pentru acest spațiu este de 350 euro, cu o garanție de 600 euro. În funcție de necesități sunt incluse în preț. În plus, prețuri de închiriere pentru utilități sunt incluse în funcție de procentul de închiriere. Acesta oferă reprezentanți un pas crucial către stabilirea unei parteneriate profesionale de succes în-o localitate bine poziționată și cu potențial mare pentru dezvoltare. Pentru mai multe informații și pentru a programa o vizionare a spațiului, vă rugăm să

Contul meu + Adoptă anunț

07440240255

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Măi este valabilă?

Adaugă detalii

English

Pe altă

Verifică 100 Raportaza



Maria

Vezi toate anunțurile

Adoptă anunț

Distribuie anunțul pe

Comparabila 2 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spa...comercial/3dhi291129e87g16ddd858fddeg7fh79g.html>
publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spa...comercial/3dhi291129e87g16ddd858fddeg7fh79g.html

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale



Inchiriere spatiu comercial

Î Iași, Podu Iloaiei Vezi pe hartă

3 500 RON

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Specificatii

Suprafata utila 114.0 m²

Descriere

SCC DE GR 1 CONSUMCOOP PODU ILOAIEI, JUD. IASI, INCHIRIAZA SPATIUL COMERCIAL, parter bi 14 (fost depozitajer Naționala ,P. 114 MP, pentru activitati diverse.EXCLUSIV COMERT.Spatiul este potrivit pentru notarariat ,cabinet medical ,stomatologic ,sectie croitorie ,sectie tricotej ,mega-zh de imprimare speciale ,ITL,Firma de asigurari ,carnangerie etc. Detalii la sediu unitatii sau la tel. Mentionam ca spatiul este dotat cu centrala termica si caleajla utilitati necesare autorizarii ,investitii recente ,geam termopan ,usi blindate aluminiu in exterior ,si interior ,Spatiul este in centrul orasului ,la parter bi 14/

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](https://publi24.ro)

Anunturi recomandate

Adauga Isier ?

Trimite

Fa oferta

Salvează ca favorit

Vizualizări: 154

Raportaza

COMANDARU

CARMEN

Telefon validat?

Vezi toate anunturile

Urmărește

[publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriare/spatii-comerciale/comercial/anunt/inchiriere-spa](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriare/spatii-comerciale/comercial/anunt/inchiriere-spa) [comercial-parter-bloc/15g74f27e3d074h31493e86h39g4g66g.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriare/spatii-comerciale/comercial/anunt/inchiriere-spa) [comercial-parter-bloc/15g74f27e3d074h31493e86h39g4g66g.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriare/spatii-comerciale/comercial/anunt/inchiriere-spa)

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunt

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale



Inchiriere spatiu comercial parter bloc

📍 Iasi, Iasi Bularga 📍 Vezi pe harta

9 EUR negociabil

📞 0744564499

Specificatii

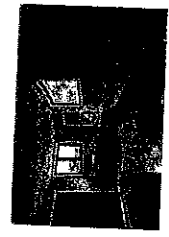
Suprafata utila 130.0 m²

Descriere

Spatiu comercial aproape de artaxa principala, cu 2 intrari, la strada si in spatele blocului, fara compartimentari, cu suprafata de 130mp, este potrivit pentru orice activitate: comerț, cabinet medical, depozit, cabinet stomatologic, birouri
Vezi detalii pe www.publi24.ro

📞 0744564499

Anunturi recomandate



Spatiu comercial de inchiriat Centru.

📍 Iasi
1 500 EUR



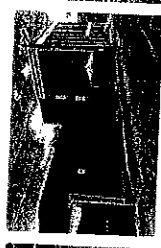
Spatiu de inchiriat la Vila in Pascani - Sotomoni

📍 Pascani
349.99 EUR



Inchiriaz spatiu comercial Pascurari(Petrom)

📍 Iasi
520 EUR



Inchiriaz spatiu + teren Central str:spisilanti / Patas

📍 Iasi
1 000 EUR



Speț închiriaz



Costel Barbuta

online

📞 Telefon validat
📍 Vezi toate anunturile

📞 Urmaseste

🔍 Adauga filter ?

🏠 Fronto

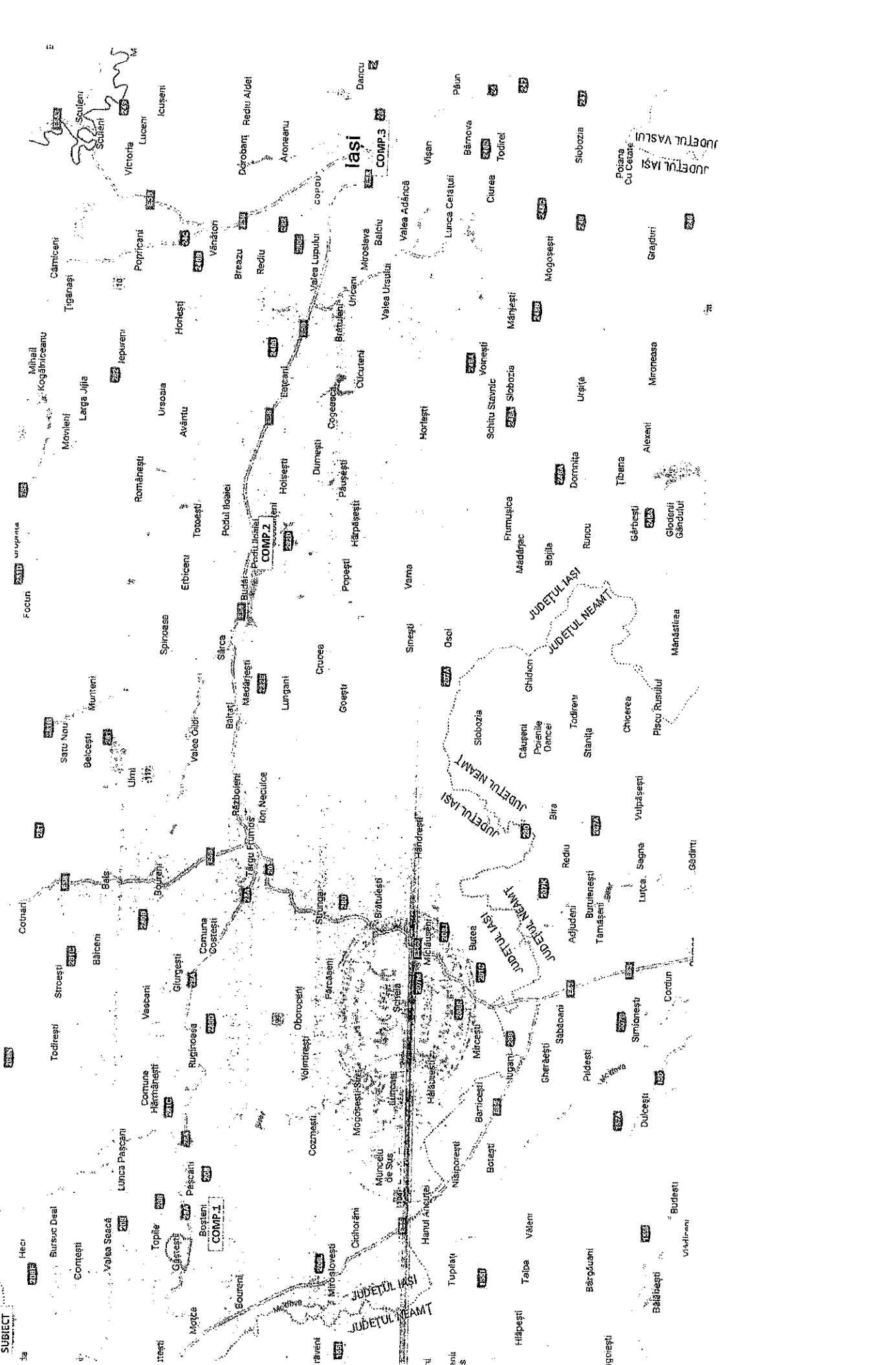
📍 Fa oferta

📌 Salvează ca favorit

👁 Vizualizări: 183

🚩 Raporteaza

Harta localizare subiect si comparabile



10

Hec

2000

2000

2000

2000

2000

2000

2000

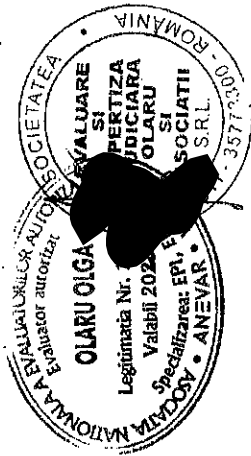
2000

E

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata,		Chirie de piata		Chirie de piata		Redeventa minima				
					excl. TVA	lei/an	propusa, estimata, excl. TVA	lei/an	propusa, estimata, excl. TVA	lei/an	propusa, estimata, excl. TVA				
1	Punct sanitar	Jud. Iasi, Loc. Pascani, Str. Gastesti Nr. 35A	64884-C1	64884	UAT Pascani	1.152 €	5.720 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
TOTAL						1.152 €	5.720 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei	1.152 €	5.720 lei	24,00 €	119,23 lei
Curs valutar BNR euro/lei 18.09.2023						4,9679 lei									

Nivelul minim al redeventei propuse a fost estimat in baza chiriei de piata, euro / mp util / iuna (unitate de comparatie), prin considerarea unei marje de negociere, acceptate de participantii din piata.



Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	02.03.2023	64884-C1	Extras de Carte Funciara pentru Informare recent	OCPJ IASI BCPI Pascani	Ref: 27187/25.08.2023	Domeniul public, Su 48 mp, Sdc 65 mp, regim inaltime Parter.

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Nu esta cazul



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64884 Pășcani

Nr. cerere	27187
Z/ua	25
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100154080923



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:6961
Nr. cadastral vechi:2157

Adresa: Loc. Pășcani, Str Gastesti, Nr. 35A, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64884	Din acte: 351 Masurata: 359	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	64884-C1	Loc. Pășcani, Str Gastesti, Nr. 35A, Jud. Iasi	S. construita la sol:65 mp; Punct sanitar cu Su de 48 mp si Sc de 65 mp
A1.2	64884-C2	Loc. Pășcani, Str Gastesti, Nr. 35A, Jud. Iasi	S. construita la sol:3 mp; Wc

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
920 / 21/02/2007		
H.G. nr. 1354/2001 (LISTA INVENTAR);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PASCANI, DOMENIU PUBLIC <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6961)</i>	A1, A1.1, A1.2
18693 / 03/06/2016		
Act Administrativ nr. 1354, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	SE ACTUALIZEAZA DATELE TEHNICE ALE IMOBILULUI IN CONFORMITATE CU DOCUMENTATIA CADASTRALA AVIZATA DE SERVICIUL CADASTRU	A1, A1.1, A1.2

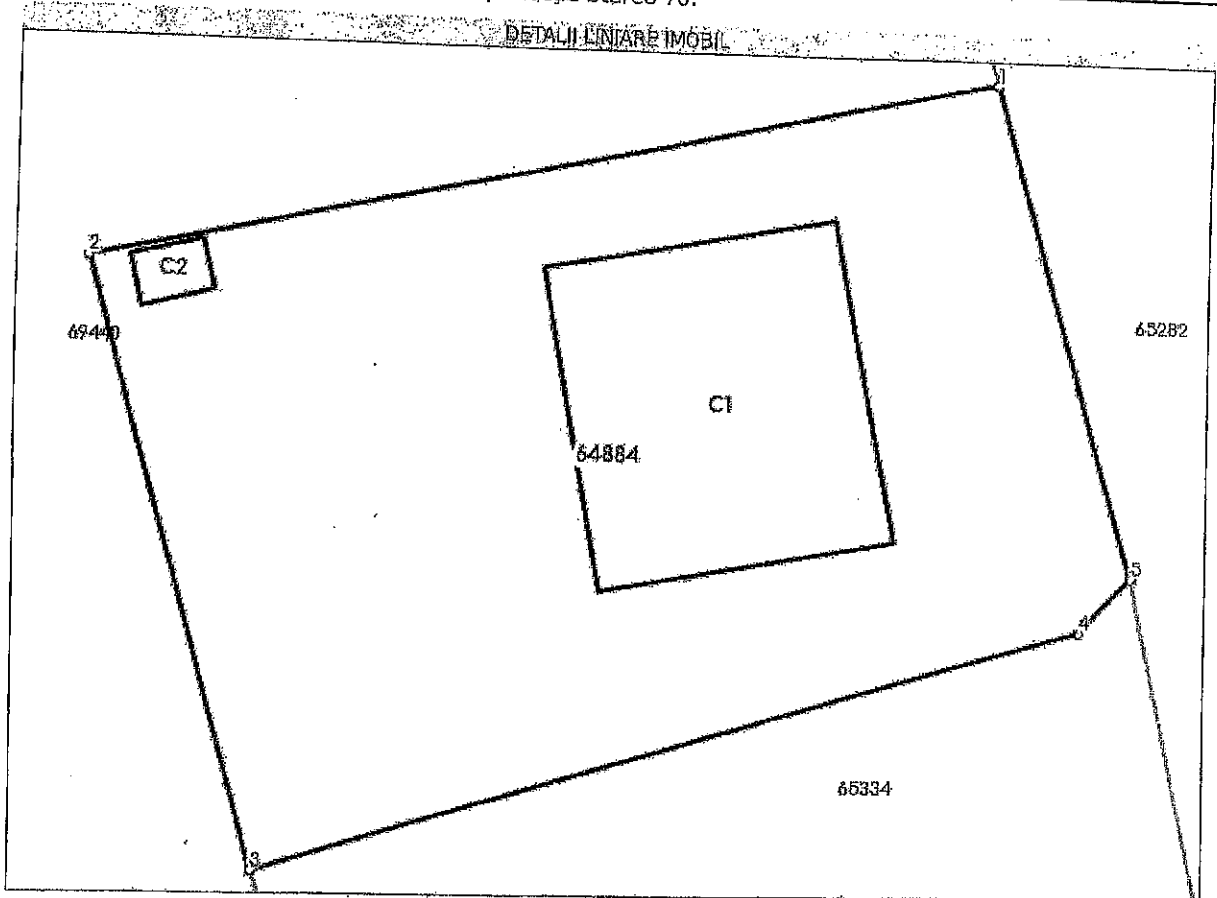
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanțe și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64884	Din acte: 351 Masurata: 359	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	359	-	1CC	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	64884-C1	construcții industriale și edilitare	65	Cu acte	S. construita la sol: 65 mp; Punct sanitar cu Su de 48 mp și Sc de 65 mp
A1.2	64884-C2	construcții anexa	3	Cu acte	S. construita la sol: 3 mp; Wc

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.58
2	3	16.252

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	21.926
4	5	1.929
5	1	13.365

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/08/2023, 13:17



ROMANIA
JUDEȚUL IAȘI
MUNICIPIUL PAȘCANI
COD FISCAL 4541360

SERVICIUL TAXE ȘI IMPOZITE LOCALE
STR. STEFAN CEL MARE SI SFÂNT, BL. D1, COD POȘTAL 705200
TELEFON 0232.761105 FAX 0232.711015
e-mail: finante@primariapascani.ro

Nr. 17154 din 04.10.2023
Ex. 1/2

Către

COMPARTIMENTUL PATRIMONIU SI CONTRACTE

Prin prezenta vă comunicăm următoarele rapoarte privind obligațiile contractuale neachitate până la data de 30.09.2023, în vederea rezilierii contractelor ai căror beneficiari figurează cu restante, conform dispozițiilor specifice:

- datorii concesiuni persoane fizice
- datorii concesiuni persoane juridice
- datorii închirieri piață persoane fizice
- datorii închirieri piață persoane juridice
- datorii închirieri/utilizare temporară teren stradal persoane fizice
- datorii închirieri/utilizare temporară teren stradal persoane juridice
- datorii închirieri/utilizare temporară spații/teren persoane fizice
- datorii închirieri/utilizare temporară spații/teren persoane juridice
- datorii închirieri locuințe persoane fizice
- datorii închirieri pășuni

Șef serviciu
GEORGIANA BUTNARIU

Întocmit
inspector DANA VOICU



Raport datorii concesiuni pf
data calculului 30/09/2023

Rolurile selectate pentru acest raport:
Rolurile din intervalul: 1000 si 100000000
Rolurile de tipul: rol persoane fizice

Parametrii raportului:

Natura debit	Total din care	Restante debite	Restante majorari	Restante penalitati	Curent debite	Curent majorari	Curent penalitati
Rol 10103 - GRECU CODRUTA LILIANA, CNP: 2780516224507 str. gradinitei nr. 2, bl. KI, ap. 6, mun. Pascani, jud. Iasi	143.88	0.00	0.00	0.00	143.62	0.26	0.00
Total rol 10103	143.88	0.00	0.00	0.00	143.62	0.26	0.00
Rol 11104 - IOSUB VERGINIA, CNP: 251041724493 str. viorelelor nr. 5 D, ap. 1, mnn. iasi, jud. Iasi	16.75	0.00	0.00	0.00	15.23	1.52	0.00
Total rol 11104	16.75	0.00	0.00	0.00	15.23	1.52	0.00
Rol 14833 - STEPANESCU GHE. RADU, CNP: 1510523224510 str. crinilor nr. 70 A, mun. Pascani, jud. Iasi	571.50	0.00	0.00	0.00	554.85	16.65	0.00
Total rol 14833	571.50	0.00	0.00	0.00	554.85	16.65	0.00
Rol 17077 - MANDICI IOAN, CNP: 159051233200 str. calea romanului nr. 14, mun. Pascani, jud. Iasi	501.74	124.82	221.03	0.00	95.20	60.69	0.00
Total rol 17077	501.74	124.82	221.03	0.00	95.20	60.69	0.00
Rol 18084 - ATODIRESEI ODETA MARTA, CNP: 2760506220014 str. cosminului nr. 7, mun. Pascani, jud. Iasi	100.36	0.00	0.00	0.00	89.03	11.33	0.00
Total rol 18084	100.36	0.00	0.00	0.00	89.03	11.33	0.00
Rol 18137 - NEAMTU MIHAL, CNP: 1551106224509 str. casa de apa nr. 4, mun. Pascani, jud. Iasi	11.43	0.00	0.00	0.00	9.74	1.69	0.00
Total rol 18137	11.43	0.00	0.00	0.00	9.74	1.69	0.00
Rol 19006 - CHITESCU SOBIN - VASILE, CNP: 1680731224503 str. mihail kogalniceanu nr. 5, bl. CS, sc. B, ap. 10, et. 3, mun. Pascani, jud. Iasi	3568.35	1810.62	1757.73	0.00	0.00	0.00	0.00
Total rol 19006	3568.35	1810.62	1757.73	0.00	0.00	0.00	0.00

Natura debit	Total din care	Restante debit	Restante majorari	Restante penalitati	Curent debit	Curent majorari	Curent penalitati
Rol 19211 - CHIRIAC II EUGEN, CNP: 1660808224503 str. Iuceafarului nr. 23, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni	588.87	160.53	14.45	0.00	367.36	16.53	0.00
Total rol 19211	588.87	160.53	14.45	0.00	367.36	16.53	0.00
Rol 20636 - POPOVICI COCA, CNP: 2510803224504 str. cosminului nr. 21, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.5% zi	480.22	119.59	212.07	0.00	90.72	57.84	0.00
Total rol 20636	480.22	119.59	212.07	0.00	90.72	57.84	0.00
Rol 25979 - MOISUC NECULAI, CNP: 1531125224498 str. 1 decembrie 1918 nr. 43, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.5% luna	39.90	0.00	0.00	0.00	39.02	0.88	0.00
Total rol 25979	39.90	0.00	0.00	0.00	39.02	0.88	0.00
Rol 26645 - GIURGIUVEANU VASILE, CNP: 1671213224491 str. paun nr. 74 B, mun. Iasi, jud. Iasi							
concesiuni 0.15%	131.47	0.00	0.00	0.00	110.36	21.11	0.00
Total rol 26645	131.47	0.00	0.00	0.00	110.36	21.11	0.00
Rol 30967 - CARAS LUCIAN, CNP: 1710823224493 str. grigore ureche nr. 17, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.1 % pe zi	119.83	0.00	0.00	0.00	0.00	119.83	0.00
Total rol 30967	119.83	0.00	0.00	0.00	0.00	119.83	0.00
Rol 90110 - TARCA MARIYA, CNP: 2310629224499 str. soseaua neamtului nr. 3, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.5% zi	109.57	0.00	0.00	0.00	101.93	7.64	0.00
Total rol 90110	109.57	0.00	0.00	0.00	101.93	7.64	0.00
Rol 90827 - PADURARIU M. ANA, CNP: 2530404224496 str. ciocirliei nr. 19, sc. -, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.06 % pe zi	1089.44	0.00	0.00	0.00	1012.02	77.42	0.00
Total rol 90827	1089.44	0.00	0.00	0.00	1012.02	77.42	0.00
Rol 1000691 - FLOREA ADAM, CNP: 1720221226332 str. eugen stamate nr. 2, bl. AZ, sc. B, ep. 8, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.15%	81.32	0.00	0.00	0.00	68.26	13.06	0.00
Total rol 1000691	81.32	0.00	0.00	0.00	68.26	13.06	0.00
Rol 1001044 - CITEA ADRIANA, CNP: 2400909224497 str. vetra nr. 69, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.15%	81.32	0.00	0.00	0.00	68.26	13.06	0.00
Total rol 1001044	81.32	0.00	0.00	0.00	68.26	13.06	0.00

Natura debit	Total din care	Restante debit	Restante majorari	Restante penalitati	Curent debit	Curent majorari	Curent penalitati
concesiuni 0.1%	123.81	54.34	32.64	0.00	30.92	5.91	0.00
Total rol 1001044	123.81	54.34	32.64	0.00	30.92	5.91	0.00
Rol 1001340 - GHIUJAN ANDREI, CNP: 1811122270846 Splai bahlui nr. 4, bl. E5, ap. 6, mun. Iasi, jud. Iasi							
concesiuni	505.60	0.00	16.25	0.00	467.19	22.16	0.00
Total rol 1001340	505.60	0.00	16.25	0.00	467.19	22.16	0.00
Rol 1001925 - FLORINA CRISTINA, CNP: 2800405225890 str. mihai eminescu nr. 12, bl. D10, sc. C, ap. 6, et. 2, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.1 % pe zi	1770.01	470.80	123.82	0.00	1042.54	132.85	0.00
Total rol 1001925	1770.01	470.80	123.82	0.00	1042.54	132.85	0.00
Rol 1001996 - CABINET INTERDENTIS - SOCIETATE CIVITA MEDICALA, CNP: 11669001 str. mihail kogalniceanu nr. 30, bl. I, sc. PARTER, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.5% zi	27.25	0.00	0.00	0.00	25.35	1.90	0.00
concesiuni 0.1 % pe zi	572.13	0.00	50.65	0.00	458.66	62.78	0.00
Total rol 1001996	599.38	0.00	50.65	0.00	484.01	64.68	0.00
Rol 1002496 - POPUTOAIA IONUT, CNP: 1771216224531 str. cosminului nr. 9, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni	73.06	0.00	0.00	0.00	69.28	3.78	0.00
Total rol 1002496	73.06	0.00	0.00	0.00	69.28	3.78	0.00
Rol 1003968 - LUCACIU IOAN, CNP: 1590216274792 str. stadionului nr. 2, bl. CONEL, ap. 11, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.1 % pe zi	211.39	41.35	10.88	0.00	141.16	18.00	0.00
Total rol 1003968	211.39	41.35	10.88	0.00	141.16	18.00	0.00
Rol 1005246 - ISACHI DRAGOS, CNP: 1831018225914, BI: MZ 098958/2012 str. augen stanate nr. 1, bl. D2, sc. D, ap. 14, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.1 % pe zi	490.73	0.00	0.00	0.00	453.54	37.19	0.00
Total rol 1005246	490.73	0.00	0.00	0.00	453.54	37.19	0.00
Rol 1005784 - IVAN GELU, CNP: 1690410224523 str. stadionului nr. 2, ap. 1, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni 0.1 % pe zi	219.11	42.86	11.27	0.00	146.32	18.66	0.00
Total rol 1005784	219.11	42.86	11.27	0.00	146.32	18.66	0.00
Rol 1007229 - OANEA IONUT VERONEL, CNP: 1750305372238 str. camil petrescu nr. 64 B, mun. Pascani, jud. Iasi							
concesiuni	476.54	0.00	0.00	0.00	462.66	13.88	0.00

Natura debit	Total din care	Restante debite	Restante majorari	Restante penalitati	Curent debite	Curent majorari	Curent penalitati
Total rol 1007229	476.54	0.00	0.00	0.00	462.66	13.88	0.00

Centralizator
data calculului 30/09/2023

Natura debit	Total din care	Restante debite	Restante majorari	Restante penalitati	Curent debite	Curent majorari	Curent penalitati
concesiuni 0.06 % pe zi	1089.44	0.00	0.00	0.00	1012.02	77.42	0.00
concesiuni 0.3% zi	1118.78	244.41	433.10	0.00	313.20	128.07	0.00
concesiuni	5753.92	1971.15	1788.43	0.00	1921.34	73.00	0.00
concesiuni 0.15%	436.96	54.34	32.64	0.00	298.57	51.41	0.00
concesiuni 0.5% luna	39.90	0.00	0.00	0.00	39.02	0.88	0.00
concesiuni 0.06 % pe luna	143.88	0.00	0.00	0.00	143.62	0.26	0.00
concesiuni 0.1 % pe zi	3411.38	555.01	196.86	0.00	2267.19	392.52	0.00
Total general	11994.26	2824.91	2450.83	0.00	5994.96	723.56	0.00

Numar de roturi : 24