

PROIECT  
HOTĂRÂRE  
Nr. 6 din 19.01.2023

**privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, Nr. Cad. 69128, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica**

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași :

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13870/01.07.2022 prin care d-na Maftai Mihaela, ca mandatar al Azamfiri Vasile, coproprietar al imobilului construcție situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, situat la aceeași adresa;

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13870/01.07.2022 prin care d-na Maftai Mihaela, ca mandatar al Azamfiri Petronela, coproprietar al imobilului construcție situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, situat la aceeași adresa

În baza Referatului de aprobare înregistrat sub nr. 1494/19.01.2023, întocmit de către Primarul Municipiului Pașcani, Marius-Nicolae Pintilie;

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

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

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

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 94 / 2018 completarea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 130 din 20.12.2011 privind însușirea proprietății private a Municipiului Pașcani, județul Iași, prin adăugarea numerelor de inventar de la 1433 până la 1501, precum și numărul 1957 ;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 25/07.10.1997, modificat și completat prin actul adițional nr. 1, înregistrat sub nr. 10852/10.06.2022;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 13/02.09.1997, modificat și completat prin actul adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 10852/10.06.2022 ;

Având în vedere extrasul de carte funciară pentru informare nr. 1059/18.01.2023;

Având în vedere Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 283/05.01.2023 întocmit de către Cabinet de expertize evaluări OHMT Carmen Laura, expert evaluator ANEVAR;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 594/30.08.1995 și Autorizația de construire nr. 194/30.08.1995;

Având în vedere raportul comun de specialitate întocmit de către Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, înregistrat sub nr. 1495/19.01.2023;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale:

- *Comisiei de prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe*, înregistrat sub nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.01.2023;

- *Comisiei juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești*, înregistrat sub nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.01.2023;

- *Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu*, înregistrat sub nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.01.2023;

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 vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, Nr. Cad. 69128, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate prezentat în Anexa nr.1, parte integrantă la prezenta hotărâre;

**Art. 2.** Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 283/05.01.2023 întocmit de către Cabinet de expertize evaluări OHMT Carmen Laura, expert evaluator ANEVAR; pentru terenul în suprafață de 600,00 mp situat în Municipiul Pașcani, str. Călugărenii, nr. 29, jud. Iași, proprietate privată a Municipiului Pașcani, prezentat în Anexa nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre;

**Art. 3.** Se aprobă prețul de vânzare al terenului menționat la art.1 în sumă totală de 13.200 Euro, platibil în lei la cursul comunicat de BNR în ziua plății, în conformitate cu Raportul de evaluare menționat la articolul 2 ;

**Art.4.** Contractul de vânzare – cumpărare se întocmește în formă autentică sub sancțiunea nulității absolute, în termen de 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri;

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

**Art.6.** Taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de către persoanele fizice soții Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica;

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

**Art.8.** După efectuarea transferului de proprietate a terenului menționat la art. 1, compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Pașcani vor proceda la rezilierea contractului de concesiune ce a avut ca obiect preluarea în concesiune a terenului în suprafață totală de 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, Nr. Cad. 6912, proprietate privată a Municipiului Pașcani, jud. Iași, precum și la scoaterea din inventarul proprietății private a Municipiului Pașcani a imobilului menționat anterior ;

**Art.9.** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Pașcani prin : Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate.

**Art.10.** Serviciul administrație publică va comunica in copie prezenta hotărâre:

- Instituției Prefectului județului Iași;
- Primarului Municipiului Pașcani;
- Direcției Economice;
- Compartimentului Patrimoniu și Contracte;
- Compartimentului Juridic și Contencios;
- Persoanelor fizice soții Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER LOCAL ,**

**CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR GENERAL  
IRINA JITARU**

Nr. \_\_\_\_\_  
Din \_\_\_\_\_.01.2023

**INIȚIATOR:  
PRIMAR,  
Marius Nicolae Pintilie**

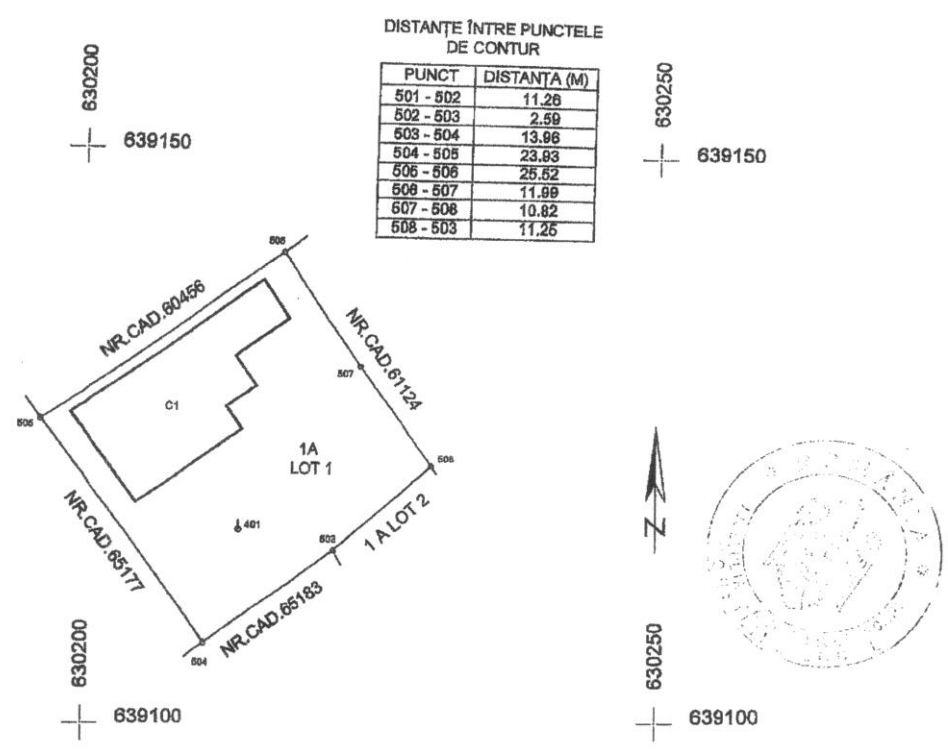
ANEXA NR. 1

## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(Intravilan)  
Scara 1 : 500

LA H.C.C. NR. — D.M. — 01. 2023

|   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| Nr. Cadastral   | Suprafata masurata | Judetul: Iasi   |
| Cartea Funciara Nr.                                     | 600.00 mp          | <b>Adresa corpului de proprietate:</b>  |
| 69128   |                    | Intravilan PUG Mun. Pascani, Str. Calugareni, Nr. 29, taraua 28, parcela 839/1/198;199, Jud. Iasi |
| <b>Unitatea administrativ-teritoriala:</b> Mun. Pascani |                    |   |



| A. Date referitoare la teren   |                        |   |   |
|--|------------------------|---|---|
| Nr. Parcele  | Categorie de folosinta | Suprafata (mp)  | Mentii  |
| 1  | A                      | 600.00  |   |
| <b>Total</b>   |                        | <b>600.00</b>   | Teren imprejmuit partial cu gard.   |
| B. Date referitoare la constructii   |                        |   |   |
| Cod Constr.  | Destinatia             | Suprafata construita la sol (mp)  | Mentii  |
| C1   | Cl.                    | 156.00  | S.construita la sol: 156 mp; S. constructia desfasurata: 156 mp; Casa parter edificata cu Autorizatia nr. 194/30.06.1996 proprietatea sotilor Azamfir Vasile si Petronica |
| Suprafata totala masurata = 600.00 mp  |                        |   |   |
| Suprafata din act = 600.00 mp  |                        |   |   |
| Executant autorizat:<br><b>S.C. AGENTIA DE CONSULTANTA SI MASURATORI TERESTRE S.R.L.</b><br><small>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea rezultatelor obtinute si corespondenta acestora cu realitatea din teren</small> |                        | Inspector:<br>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral<br><b>Radu-Ciprian Cosmin</b><br>Semnat digital de Radu-Ciprian Cosmin<br>Date: 2022.02.04 08:50:03 +0200 |   |
| Marius-Ionut Udisteanu<br>Digitaly signed by Marius-Ionut Udisteanu<br>Date: 2022.02.01 11:57:02 +02:00  |                        | Data: _____   |   |

Reason: RO-IS-F Nr.0223/09.08.2019, RO-B-J Nr.188/08.03.2018 SC ACMT SRL

# Anexa nr. 2

## RAPORT DE EVALUARE

A UNUI TEREN INTRAVILAN

Str.Călugăreni nr 29, mun.Paşcani

CF 69128, TOP 69128, S=600 mp,

Teren intravilan –curţi construcţii

**Proprietate imobiliară aflată in proprietatea :**  
**-Municipiului Paşcani-domeniu privat-cota 1/1**



**BENEFICIAR: Municipiul Paşcani**

**PROPRIETAR: Municipiul Paşcani-domeniu privat-cota-1/1**

**-15 noiembrie 2022-**

## **CUPRINS**

### **I INTRODUCERE**

#### **I REZUMAT**

- 1.1. Identificarea proprietății**
- 1.2. Beneficiarul Evaluării. Scopul și utilizarea raportului.**
- 1.3. Opinia evaluatorului**
- 1.4. Declarația de conformitate**
- 1.5. Ipoteze speciale și circumstanțe limitative**

### **2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

#### **II PREMISELE EVALUARII**

- 2.1 Ipoteze generale și Condiții limitative**
- 2.2 Obiectul, scopul și utilitatea evaluării**
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate**
- 2.4 Tipul de valoare estimată**
- 2.5 Data estimării valorii**
- 2.6 Inspekția proprietății**
- 2.7 Riscul evaluării**
- 2.8. Clauza de nepublicare**
- 2.9 Surse de informații**

#### **III PREZENTAREA DATELOR**

- 3.1. Identificarea proprietății imobiliare**
- 3.2 Descriere juridică**
- 3.3. Date privind amplasamentul**
- 3.4 Descrierea construcției**
- 3.5 Istoric, date privind piața**

#### **IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**

- 4.1 Cea mai bună utilizare**
- 4.2 Evaluare teren**
- 4.3 Abordarea prin costuri**
- 4.4 Abordarea prin comparația vânzărilor**
- 4.5 Abordarea prin venituri**

#### **V ANEXE**

- 5.1 Fotografii**
- 5.2 Acte de proprietate - extras funciar**
- 5.3 Plan de situație, schițe**

## I INTRODUCERE

### 1. REZUMAT

#### 1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în municipiul Pașcani, str. Călugăreni 29, formata din: Teren intravilan ” în suprafața de 600 mp înscris în CF 69128 Pașcani, top 69128, cu destinație teren arabil, împrejmuit. Pe teren se află amplasată construcția top 69128-C1-locuință parter, cu Sc=156 mp, edificată în anul 1995, proprietatea soților Azamfiri Vasile și Petronica.

#### 1.2 Beneficiarul evaluării Scopul și utilizarea evaluării

Beneficiarul evaluării: municipiul Pașcani.

Scopul evaluării : estimarea valorii de piață în scopul vânzării imobilului.

#### 3 Opinia evaluatorului

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR-ediția 2022.

- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unor „valorii de piață” conform standardului internațional de evaluare IVS 104. În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 15.11.2022, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

|             | <u>VALOARE PROPRIETATE IMOBILIARA</u> |
|-------------|---------------------------------------|
| <u>Euro</u> | 13.200                                |
| <u>Lei</u>  | 64.722                                |

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea cuprinde terenul și amenajările lui ;

Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,9032 lei

**Val teren=13.200 eur echivalent a 64.722 lei**

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

#### 14. Declaratia de conformitate

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu

reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR-2022 și cu ipotezele și condițiile

limitative cuprinse in prezentul raport. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obținerii unei anumite valori, eventuala solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. In aceste condiții, subsemnata, in calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

#### **15 Ipoteze speciale și circumstanțe limitative**

Din documentația pusă la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentantul municipiului Pașcani, imobilul este inclus in intravilanul Municipiului Pașcani, CF 69128, top 69128.

Evaluarea este facuta in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.

Selectarea metodelor de evaluare utilizate și modalitatea de aplicare s-au făcut ținând cont de statutul actual al proprietății evaluate, astfel încât valorile estimate să conducă la valoarea proprietății, respectiv la valoarea de piața, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare Bunuri-2022.

## **2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

**Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că :**

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte,
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale,
- fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu am nici un interes prezent sau de perspectivă fata de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legata de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa 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, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor din România.).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- In elaborarea prezentului raport nu am primit asistentă semnificativă din partea nici unei tertе persoane.

**EVALUATOR:**

**Ec. OHMT Carmen Laura**

Legitimație ANEVAR Nr. 18281

## **II PREMIZELE EVALUĂRII**

### **2.1 Ipoteze generale și Condiții limitative**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordantă cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

**1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris a**



clientului, autorului evaluării, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris.

Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarul raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă.

10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare ANEVAR și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.

12. Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.

13. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

## **2.2 Obiectul, scopul și utilitatea evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, formată din:

- „Teren intravilan” în suprafața de 600 mp înscris în CF 69128 Pașcani, top 69128, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 35748/24.10.2022.

### **Scopul evaluării**

**Stabilirea valorii de piață a imobilului mai sus menționat în vederea vânzării.**

## **2.3 Drepturile de proprietate evaluate**

„Teren intravilan” în suprafața de 600 mp înscris în CF 69128 Pașcani, top nr. 69128, având ca proprietar:

- Municipiul Pașcani - domeniu privat - cota 1/1:

- conform Act administrativ nr. 94/31.05.2018 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr. 569817 - Certificat de înregistrare fiscal din 27.02.2008 emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală, Act administrative nr. 25 - Contract de concesiune din 07.10.1997 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr. 194 - Autorizație de construire din 30.08.1995 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr. 13 - Contract de concesiune din 02.09.1997 emis de UAT Municipiul Pașcani, Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege - cota actuală 1/1;

Pe teren se află amplasată construcția top 69128-C1 - locuință parter, cu Sc=156 mp, edificată în anul 1995, proprietatea soților Azamfiri Vasile și Petronica.

## **2.4 Tipul de valoare estimată**

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2022), în special standardele:

- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

În această ipoteză, s-a putut apela la estimarea valorii de piață definite conform Standardului SEV 104 - Tipuri ale valorii.

**Valoarea de piață „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Metodologia de evaluare aplicată include:

- Abordarea prin costuri
- Metoda comparațiilor de piață pentru teren

## **2.5 Data estimării valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei noiembrie 2022, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la data de 15.11.2022.

## **2.6 Inspectia proprietății**

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 15.11.2022, în prezența unui reprezentant al primăriei municipiului Pașcani. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat, au fost analizate documentele, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

## **2.7 Riscul evaluării**

Conținutul și forma raportului sunt realizate la cererea destinatarului lucrării, Municipiul Pașcani. Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietățile de tip Teren intravilan nu există în momentul de față alte riscuri.

## **2.8. Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

## **2.9 Surse de informații**

La elaborarea prezentului raport s-au folosit:

- documentele puse la dispoziție de reprezentantul autorității contractante – Municipiul Pașcani privind proprietatea imobiliară analizată; informații privind situația juridică a proprietății, primite de la reprezentantul autorității contractante – Municipiul Pașcani etc.
- informații furnizate de agenții imobiliare, cotidiene și publicații de profil locale,
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, ca sursă de comparație în prezentul raport de evaluare.
- documentele și informațiile legate de imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziție de către beneficiar, acesta având responsabilitatea veridicității și corectitudinii informațiilor furnizate.
- Standardele de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2022)

## **III PREZENTAREA DATELOR**

### **3. ANALIZA PRELIMINARĂ A 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 sunt sensibile la volumul veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, pot 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 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.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale,

agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Piața imobiliară din municipiul Pașcani se poate considera o piață activă. Municipiul Pașcani a cunoscut o dezvoltare a pieței imobiliare cu proprietati de tip rezidențial, comercial, industrial, administrativ și terenuri, sumele împrumutate de clienți pentru achiziționarea unei astfel de proprietati înregistrând o creștere în ultima perioadă datorită înmulțirii oportunităților de investiții. Piața imobiliară din Pașcani nu a fost afectată de pandemia de coronavirus. Situația din județul Iași este chiar peste cea de la nivel național. În perioada ianuarie – noiembrie 2020 au fost înregistrate cu aproximativ 30% mai multe tranzacții imobiliare față de aceeași perioadă a anului 2019. Se observă că în mediul urban au apărut cele mai multe locuințe noi.

Acum, conflictul dintre Rusia și Ucraina are efecte puternice și asupra sectorului imobiliar, înregistrându-se deja o creștere a prețurilor la apartamentele de vânzare și chirii, resimțite pe plan local, potrivit unei analize realizate de Blitz. În contextul provocărilor de ordin geopolitic și economic, prețurile la imobiliare au crescut începând din februarie. ” Situația pe piața imobiliară este în evoluție de la o zi la alta, în strânsă legătură cu desfășurarea războiului din Ucraina. Este de așteptat, însă, ca interesul față de imobiliare să crească, deoarece investițiile în active reale, pe lângă cele în aur, reprezintă cele mai sigure plasamente financiare în acest moment”, a explicat Cătălin Priscorniță, CEO Blitz

Odată cu aflusul constant de refugiați, închirierea apartamentelor pe termen scurt/mediu, de către persoanele afectate de război a reprezentat o nouă oportunitate și un nou segment de clienți pentru agențiile imobiliare. În cazul în care se vor decide să rămână în România pe termen mediu și lung, piața muncii va găsi modalități de a-i integra, în regim de muncă remote, ceea ce ar aduce un plus de cerere pe piața imobiliară.

În noile condiții de cerere crescută de imobiliare, dezvoltatorii rămân în expectativă, principala temere fiind reținerea băncilor de a finanța noile construcții. Și cumpărătorii se gândesc de două ori înainte de a investi în imobiliare, preferând să-și păstreze banii, în cazul în care vor fi nevoiți să părăsească țara. Mîngea în situația dată este la bănci, dacă vor alege să mai finanțeze proiecte în dezvoltare. Specialiștii imobiliari consideră că vor fi afectați atât dezvoltatorii – care nu vor mai construi dacă nu mai există finanțare, dar și cumpărătorii prin oferta mai scăzută și prin creșteri de prețuri. ”Nu luați decizii pripite care să vă pună în pericol economiile și investițiile”, recomandă Cătălin Priscorniță, CEO Blitz. ”Cursul valutar e volatil, piețele financiare sunt volatile, dobânzile bancare nu sunt încă stabile, deci, ca perspectivă investițională, imobiliarele rămân de interes pentru că oferă mai multă siguranță, cu condiția ca conflictul armat să nu depășească granițele României, iar economia să rămână funcțională.”

## **Ce așteptăm de la piața rezidențială în 2022 ?**

- 1. Crește progresiv dobânda la creditele ipotecare,**
- 2. Scade accesibilitatea achiziționării locuințelor prin credit,**

3. Cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, vor fi primii afectați,
4. Construcțiile noi vor fi în continuare preferate la achiziție,
5. Creșterea cererii de apartamente va încetini,
6. Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde.
7. Cresc într-un ritm crescut prețurile solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor,
8. Scade oferta existentă în piața secundară,
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei,
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional.

### 3.2. Piața terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor s-a modificat în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație, utilități și parametrii specifici. Terenurile din municipiul Pașcani sunt valorificate în vederea dezvoltării segmentului residential și comercial și au un preț ridicat.

### 3.3. Oferta competitivă

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.

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată și asimilabile sunt cuprinse între 10-25 EUR/mp în funcție de geometrie, poziționare și utilități.

### 3.4. 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. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru a analiza cererea de proprietăți de tip Teren intravilan și construcții pe piața imobiliară este necesară o identificare a segmentelor de populație care manifestă interes: Dezvoltatori imobiliari. Numărul relativ ridicat al investitorilor din zona, puterea de cumpărare a populației din municipiul Pașcani care este moderată, salariile nefiind corelate cu inflația și cu creșterea prețurilor duc la o cerere medie pentru proprietăți de acest tip.

#### Raportul cerere-oferta

Piața se definește ca o piață în dezechilibru, deoarece oferta este sensibil mai mare ca cererea.

## 4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 4.1. Identificarea proprietății.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în municipiul Pașcani, str. Călugăreni nr. 29, formată din:

- „Teren intravilan” în suprafața de 600 mp înscris în CF 69128 Pașcani, top 69128, teren

cu categoria de folosință arabil .

- Pe teren se află amplasata construcția top 69128-C1-locuință parter, cu Sc=156 mp, edificată în anul 1995, proprietatea soților Azamfiri Vasile și Petronica.
- Teren -localizat într-o zonă mediană.Zona este formată din unități locative rezidențiale cu regim P+1, P+2,P+M.
- Terenul are accs indirect la transportul public, liniile locale de autobuz fiind la cca 5 min.distanță față de proprietate.

**Caracterul edilitar al zonei**-zonă mediană,

**Facilități ale zonei**-rețea de transport în comun- rețea de transport urban de călători,

-unități comerciale-magazine la cca 500m,

-ansambluri rezidențiale de tip clădiri individuale unifamiliale,

Strada neasfaltată,

**Utilități edilitare**-rețea urbană de energie electrică-existentă,

-rețea urbană de apă-existentă,

-rețea urbană de termoficare-nu,

-rețea urbană de gaze-existentă,

-rețea urbană de canalizare-existentă,

-rețea urbană de telefonie-existente.

**Concluzii generale privind proprietatea evaluată**

**-Concluzii privind zona de amplasare: Zona de referință-zona mediană a municipiului Pașcani, str.Călugăreni nr.29;**

**-Nu există probleme cu alimentarea cu utilități.**

**4.2.Drepturile de proprietate evaluate**

**“Teren intravilan ” în suprafața de 600 mp înscris în CF 69128 Pașcani, top nr.69128, teren intravilan-utilizat ca teren arabil, având ca proprietar:**

**-Municipiul Pașcani-cota 1/1:**

**-conform Act administrativ nr. 94/31.05.2018 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr.569817-Certificat de înregistrare fiscal din 27.02.2008 emis de Agenția Națională de Administrare fiscal, Act administrative nr.25-Contract de concesiune din 07.10.1997 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr.194-Autorizație de construire din 30.08.1995 emis de UAT municipiul Pașcani, Act administrative nr.13-Contract de concesiune din 02.09.1997 emis de UAT Municipiul Pașcani, Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege –cota actuală 1/1;**

**Pe teren se află amplasata construcția top 69128-C1-locuință parter, cu Sc=156 mp, edificată în anul 1995, proprietatea soților Azamfiri Vasile și Petronica.**

**Este evaluat întregul drept de proprietate.**

**Evaluarea este făcută în ipoteza ca proprietatea este liberă de sarcini.**

**4.3.Descrierea amplasamentului**

**Amplasamentul este format din teren cu S=600 mp.**

**Amplasamentul dispune de toate utilitățile, apă, canal, en electrica, gaz metan.**

**Forma amplasamentului este regulată-dreptunghiulară.**

**Topografia amplasamentului este teren plan.**

**Suprafața terenului este de 600 mp.**

**Terenul este împrejmuit cu gard de sarmă.**

**3.4.Descrierea proprietății imobiliare**

**Proprietatea imobiliară este formată din: teren situate în zona mediană, teren cu destinație de**

teren arabil.

**1.Teren** în suprafața de 600 mp, situat în municipiul Pașcani, str Călugăreni, nr.29, CF 69128, top 69128:

- Terenul are formă de dreptunghi, cu deschidere la drum de acces de cca 23m.
- Dispune de utilități- curent, apa, canal și gaz metan.
- Suprafața terenului este de 600 mp. conform datelor furnizate de Extrasul de carte funciara nr.35748/24.10.2022 eliberat de ANCPI Pașcani.
- Terenul este plan și împrejmuit cu gard plasă sarmă.

#### IV.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

##### 4.1.Cea mai bună utilizare

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Deci cea mai bună utilizare este Teren intravilan și construcții administrative și social culturale, în utilizarea cea mai eficientă. Terenul este principala sursă pentru orice venit generat de proprietate. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți, chiar dacă pe amplasament sunt localizate construcții substanțiale.

Cea mai bună utilizare este considerată a fi utilizarea „curți construcții”.

Conform Planului Urbanistic General, zona din care face parte și terenul analizat, este o subzonă rezidențială, în plină dezvoltare.

##### 4.1.Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:

Inscrierea în CF 69128.

Suprafețele de teren după mărime.

Racordarea la utilități – curent electric, gaz metan, canal și apă.

Caracteristici fizice ale terenului.

“Teren intravilan 600 mp”

Forma amplasamentului este regulată-dreptunghiulară.

Topografia amplasamentului este teren plan.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilelor subiect s-a procedat la un studiu de piață la nivelul terenurilor mediane, din zonă.

Valoarea terenurilor s-a determinat pornind de la premiza terenului liber.

Pentru evaluarea terenului se utilizează în general șase abordări : comparația directă, proporția, extracția, parcelarea, tehnica reziduală, și capitalizarea rentei de bază.

În cazul proprietății de evaluat, având în vedere că există o frecvență bună a tranzacțiilor în zonă, metoda care se va aplica va fi: metoda comparațiilor directe.

##### Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

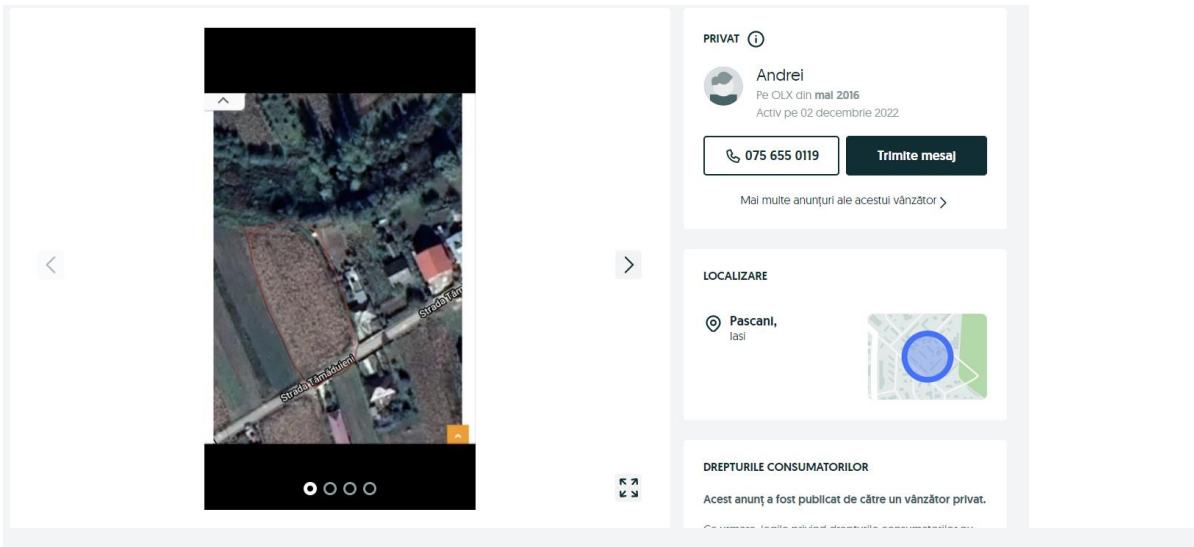
Analiza comparațiilor directe, este o tehnică calitativă, studiază relațiile indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate (pozitiv sau negativ) funcție de diferențieri.

Elementele de comparație sunt : drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței







Postat 06 noiembrie 2022



## Teren intravilan Pascani

# 10 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

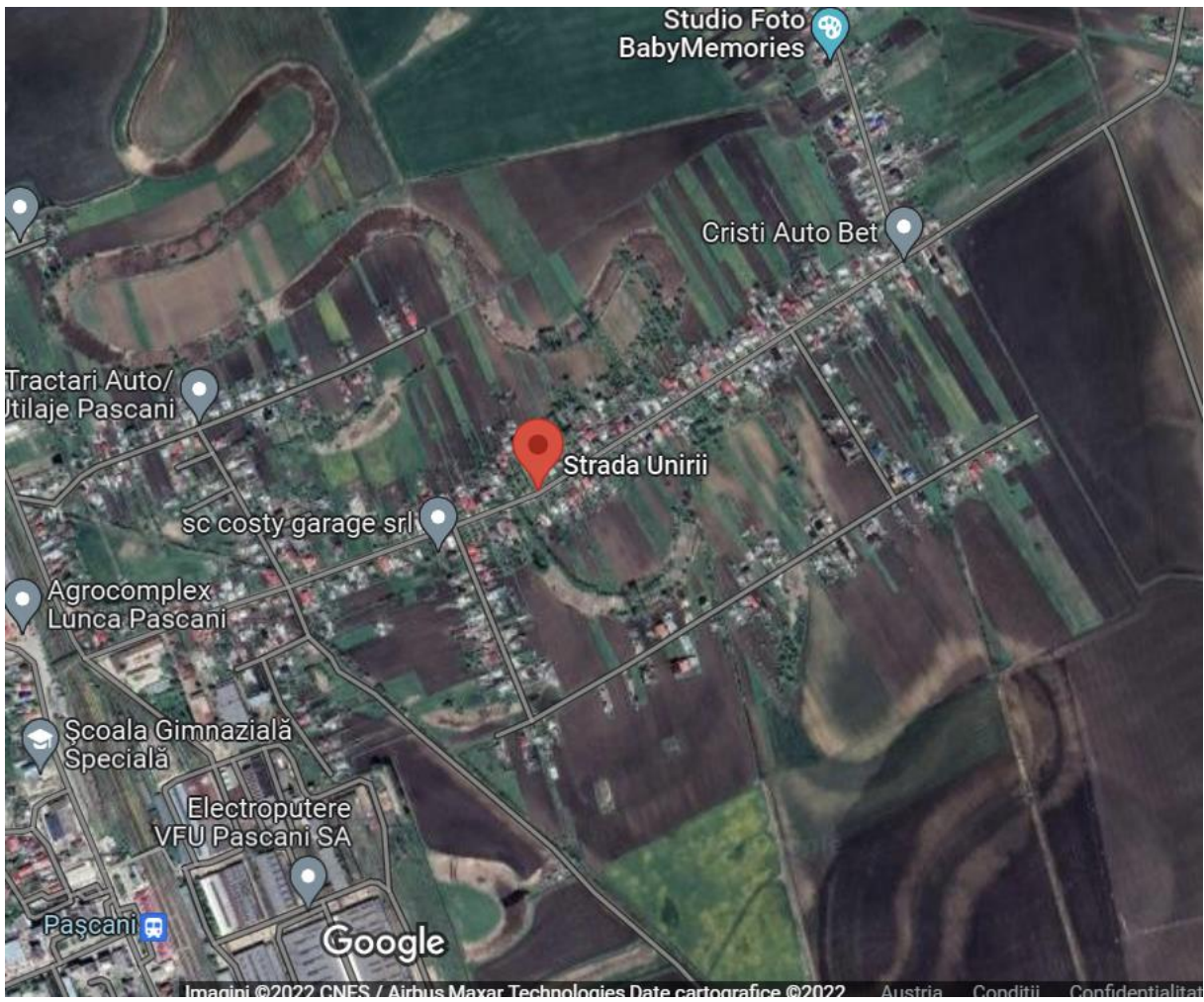
Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 045 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand teren intravilan in Pascani, str Tamaduieni, nr 21 H (in spatele garii, paralela cu strada Unirii), cu suprafata de 3045 m2, front stradal de 35, 84 m, cu utilitati.  
Actele de cadastru/intabulare la zi.

---



**Comparabila 3**



PRIVAT ⓘ



Marinel

Pe OLX din Iulie 2018

Activ azi la 13:40

☎ 0758 877 341

Trmite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Blăgești,  
Iasi



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 25 noiembrie 2022



## Teren intravilan

# 14 €

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

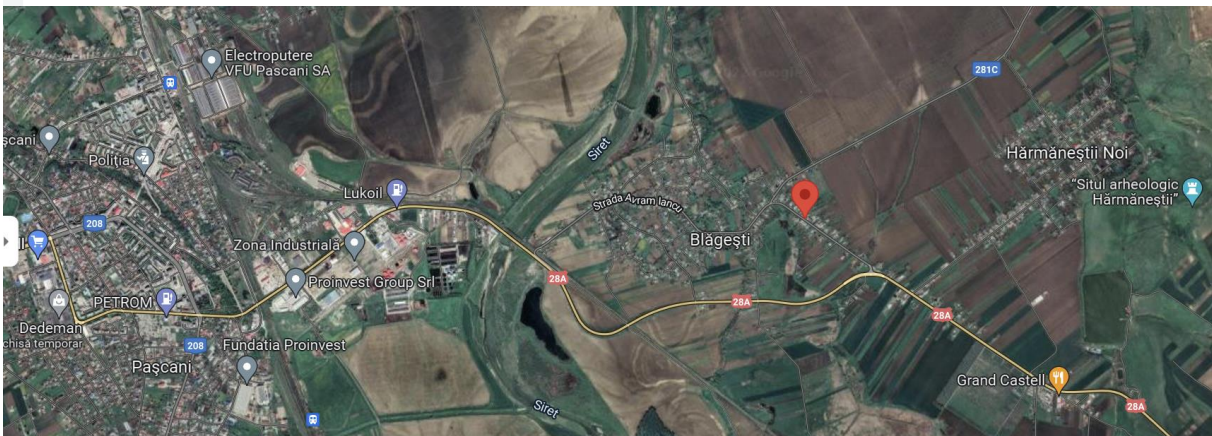
Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 088 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Teren 1088m<sup>2</sup>. cu esire la strada principala 22.50 m. Cu toate utilitatile curent. gas .apa.Pascani str Avram Iancu nr 37



### Comparabia 4



Teren de vanzare in pascani

Iasi, Pascani [Vezi pe harta](#)

**12 EUR negociabil**

Valabil din 29.11.2022 12:50:50

0722437608



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 1742

Raporteaza



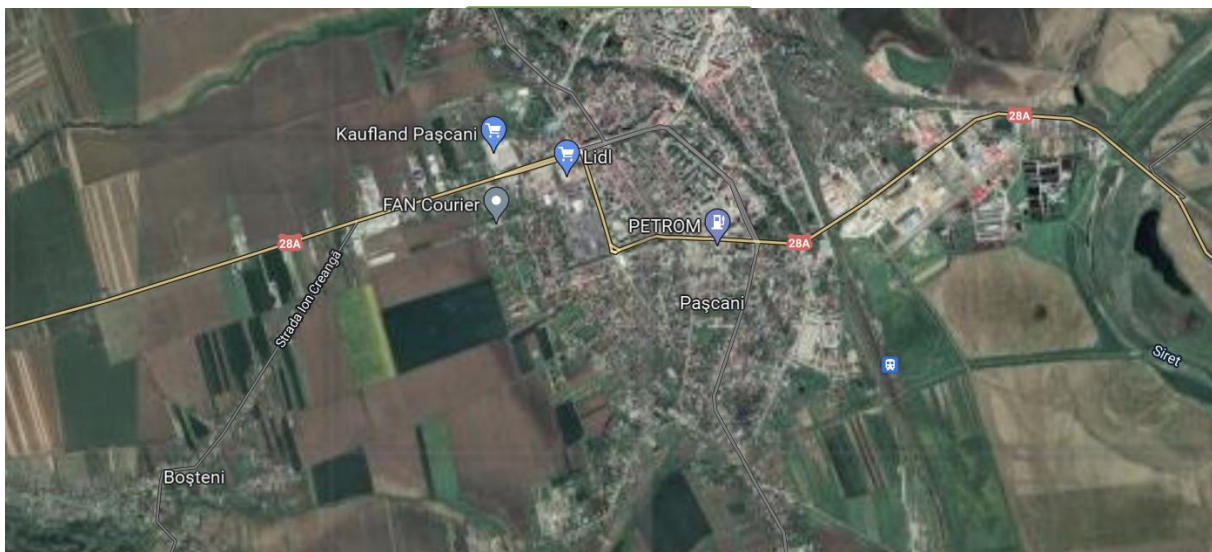
**Gabriel**

Vezi toate anunturile

|                     |                             |                    |                       |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|
| Front stradal       | 22                          | Destinatie         | Comercial,Rezidential |
| Amenajare strazi    | Asfaltate,Illuminat stradal | Utilitati generale | Apa,Curent,Gaz        |
| Alte caracteristici | Acces auto,La sosea,O...    |                    |                       |
| +                   |                             |                    |                       |

### Descriere

Terenul ( 8000 mp ) este situat la iesirea din Pascani spre Gistesti ( E 85 ), cu deschidere de 22.5 ml la str. Moldovei, lungime de 360 ml si cu drumuri de acces pe lateral si in spate. Sant posibilitati de marire a suprafetei pina la 13000 mp, cu deschidere de 35 ml.



**Se poate observa că tranzacțiile cu terenuri intravilane cu toate utilitățile din imediata apropiere se găsesc la valori între 10 și 25 eur /mp.**

**Pentru stabilirea comparabilelor s-au studiat următoarele tranzacții cu terenuri similare celui de evaluat;**

**Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor pozitive sau negative este “grila datelor de piață” care conține elementele de comparație a terenului de evaluat și a terenurilor comparabile.**

**Modul cum au fost aplicate corecțiile și rezultatele sunt prezentate în tabelul următor:**

### Abordarea prin piață - Estimare valoare TEREN

**Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:**

| Nr crt | Criteriile si elemente de comparație                       | Teren de evaluat                        | Terenuri de comparație                                 |   |   |
|--------|--|---|--|---|---|
|        |  |   | Comparabila A  | Comparabila B   | Comparabila C   |
| 0      | Tipul comparabilei   |   | oferta   | oferta  | oferta  |
| 1      | Drepturi de proprietate transmise                          | Integrale                               | Integrale  | Integrale   | Integrale   |
| 2      | Restricții legale  | cu restricții                           | Fara restricții  | Fara restricții   | Fara restricții   |
| 3      | Condiții de finanțare                                      | Normale                                 | Similare   | Similare  | Similare  |
| 4      | Condiții de vânzare  | Normale                                 | Normale  | Normale   | Normale   |
| 5      | Condițiile pieței  | Present                                 | Actual   | Actual  | Actual  |
| 6      | Localizare   | teren median intravilan, str Călugăreni | Intravilan zona Calea Națională Zona mediană, superior | Intravilan str Tămăduieni, în spatele gării , zona limitrofă inferior | intravilan-str Avram Iancu 37, zona limitrofă, inferior |
| 7      | Caracteristici fizice                                      |   |  |   |   |
| A      | Suprafața (mp)   | 600                                     | 832  | 3.045   | 1.088   |
| B      | Forma raport front/adancime                                | Regulate                                | Regulate   | Regulate  | Regulate  |
| C      | Front stradal-aprox:                                       | 23                                      | 18 m la drum   | 35 m  | 22m   |
| D      | Topografie   | plan                                    | Plan   | Plan  | Plan  |
| 8      | Utilități (enel/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte) | La limita/ da / da / nu / nu            | La limita / da / da / nu / nu                          | La limita/ da / da / nu / nu  | La limita / da / da / nu / nu                           |
| 9      | Zonare   | intravilan/median                       | Intravilan   | Intravilan  | Intravilan  |
| 10     | Cea mai buna utilizare                                     | rezidential                             | rezidențial  | Rezidențial   | Residential   |
|        | Preț total (EURO)  |   | 25.000   | 30.450  | 15.232  |
|        | Preț/mp (EURO)   |   | 30   | 10  | 14  |

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

| Elemente de COMPARAȚIE  | Proprietatea subiect                    | Comparabila A  | Comparabila B   | Comparabila C   |
|---|---|--|---|---|
| Identificare  | teren median intravilan, str Călugăreni | Intravilan zona Calea Națională Zona mediană, superior | Intravilan str Tămăduieni, în spatele gării , zona limitrofă inferior | intravilan-str Avram Iancu 37, zona limitrofă, inferior |
| data  | prezent                                 | prezent  | prezent   | prezent   |
| Suprafața [mp]  | 600                                     | 832  | 3.045   | 1.088   |
| PREȚde OFERTĂ/<br>VÂNZARE EUR   |   | 25.000   | 30.450  | 15.232  |
| Prețul de OFERTĂ/<br>Vânzare<br>(EUR/mp) –<br>criteriul de comparație |   | € 30   | € 10  | € 14  |
| TIP COMPARABILĂ   |   |  |   |   |

|   |   |                        |                        |                        |
|---|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tip comparabilă</b>  |   | <b>oferta</b>          | <b>oferta</b>          | <b>oferta</b>          |
| <b>Ajustare unitara sau Procentuală</b>                                   |   | <b>-5%</b>             | <b>-5%</b>             | <b>-5%</b>             |
| <b>Ajustare totală pentru tipul comparabilei</b>                          |   | <b>-1,5</b>            | <b>-0,5</b>            | <b>-0,7</b>            |
| <b>Pret de vanzare ajustat</b>  |   | <b>28,5</b>            | <b>9,5</b>             | <b>13,3</b>            |
| <b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>   |   |                        |                        |                        |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                  | <b>integrale</b>                                      | <b>integrale</b>       | <b>integrale</b>       | <b>integrale</b>       |
| <b>Ajustare unitară sau procentuală</b>                                   |   | <b>0</b>               | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| <b>Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate</b>                     |   | <b>€ 0,00</b>          | <b>€ 0,00</b>          | <b>€ 0,00</b>          |
| <b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>  |   | <b>€28,5</b>           | <b>€ 9,5</b>           | <b>€ 13,3</b>          |
| <b>RESTRICȚII LEGALE</b>  |   |                        |                        |                        |
| <b>Restricții legale - coeficienți urbanistici</b>                        | <b>cu restricții-conf PUZ-destinație rezidențială</b> | <b>Fără restricții</b> | <b>Fără restricții</b> | <b>Fără restricții</b> |
| <b>Ajustare unitară sau Procentuală</b>                                   |   | <b>-0%</b>             | <b>-0%</b>             | <b>-0%</b>             |
| <b>Ajustare totală pentru Restricții legale – coeficienți urbanistici</b> |   | <b>-€ 0,0</b>          | <b>-€ 0,0</b>          | <b>-€ 0,0</b>          |
| <b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>  |   | <b>€28,5</b>           | <b>€ 9,5</b>           | <b>€ 13,3</b>          |
| <b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>  |   |                        |                        |                        |
| <b>Condiții de finanțare</b>  | <b>normale</b>  | <b>similare</b>        | <b>similare</b>        | <b>similare</b>        |
| <b>Ajustare unitară sau Procentuală</b>                                   |   |                        |                        |                        |
| <b>Ajustare totală pentru finanțare</b>                                   |   | <b>€ 0,00</b>          | <b>€ 0,00</b>          | <b>€ 0,00</b>          |
| <b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>  |   | <b>€28,5</b>           | <b>€ 9,5</b>           | <b>€ 13,3</b>          |
| <b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>  |   |                        |                        |                        |
| <b>Condiții de vânzare</b>  | <b>normale</b>  | <b>normale</b>         | <b>normale</b>         | <b>normale</b>         |
| <b>Ajustare unitară sau procentuală</b>                                   |   |                        |                        |                        |
| <b>Ajustare totală pentru condiții de vânzare</b>                         |   | <b>€ 0,00</b>          | <b>€ 0,00</b>          | <b>€ 0,00</b>          |
| <b>Preț ajustare</b>  |   | <b>€ 28,5</b>          | <b>€ 9,5</b>           | <b>€ 13,3</b>          |

|  |  |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
| (EUR/mp)   |  |   |  |  |
| <b>CONDIȚII DE<br/>PIAȚĂ</b>                             |  |   |  |  |
| <b>Condiții ale pieței</b>                               | <b>prezent</b>   | <b>prezent</b>  | <b>prezent</b>   | <b>prezent</b>   |
| <b>Ajustare unitară sau<br/>Procentuală</b>              |  | <b>0%</b>   | <b>0%</b>  | <b>0%</b>  |
| <b>Ajustare totală pentru<br/>condiții ale pieței</b>    |  | <b>€ 0,00</b>   | <b>€ 0,00</b>  | <b>€ 0,00</b>  |
| <b>Preț ajustat<br/>(EUR/mp)</b>                         |  | <b>€ 28,5</b>   | <b>€ 9,5</b>   | <b>€ 13,3</b>  |
| <b>LOCALIZARE</b>  |  |   |  |  |
| <b>Localizare</b>  | <b>teren<br/>median<br/>intravilan, str<br/>Călugăreni</b> | <b>Intravilan zona<br/>Calea Națională<br/>Zona mediană,<br/>superior</b> | <b>Intravilan<br/>str Tămăduieni, în<br/>spatele gării , zona<br/>limitrofă<br/>inferior</b> | <b>intravilan-str<br/>Avram Iancu<br/>37, zona<br/>limitrofă,<br/>inferior</b> |
| <b>Ajustare unitară sau<br/>procentuală</b>              |  | <b>-5%</b>  | <b>+25%</b>  | <b>+15%</b>  |
| <b>Ajustare totală pentru<br/>localizare</b>             |  | <b>-€ 1,5</b>   | <b>+€ 2,5</b>  | <b>+€ 2,2</b>  |
| <b>Preț ajustat<br/>(EUR/mp)</b>                         |  | <b>€ 27</b>   | <b>€ 12</b>  | <b>€ 15,5</b>  |
| <b>CARACTERISTICI<br/>FIZICE</b>                         |  |   |  |  |
| <b>Mărime ( dimensiune)</b>                              | <b>600</b>   | <b>900</b>  | <b>2.200</b>   | <b>1.000</b>   |
| <b>Ajustare unitară sau<br/>procentuală</b>              |  | <b>+1%</b>  | <b>+6%</b>   | <b>+1%</b>   |
| <b>Ajustare totală pentru<br/>dimensiuni</b>             |  | <b>€ 0,2</b>  | <b>€ 0,7</b>   | <b>€ 0,2</b>   |
| <b>Formă,Front stradal –</b>                             | <b>Regulată<br/>23</b>                                     | <b>Regulată<br/>18 m</b>  | <b>Regulată<br/>25 m</b>   | <b>Regulată<br/>18 m</b>   |
| <b>Ajustare unitară sau<br/>procentuală</b>              |  | <b>-5%</b>  | <b>+2%</b>   | <b>+5%</b>   |
| <b>Ajustare totală pentru<br/>formă și front stradal</b> |  | <b>-€ 1,35</b>  | <b>€ 0,2</b>   | <b>€ 0,8</b>   |
| <b>Topografie</b>  | <b>plan</b>  | <b>plan</b>   | <b>plan</b>  | <b>plan</b>  |
| <b>Ajustare unitară sau<br/>Procentuală</b>              |  | <b>0%</b>   | <b>0%</b>  | <b>0%</b>  |
| <b>Ajustare totală pentru<br/>topografie</b>             |  | <b>€ 0,0</b>  | <b>€0,0</b>  | <b>€ 0,0</b>   |
| <b>Preț ajustat<br/>(EUR/mp)</b>                         |  | <b>€ 25,8</b>   | <b>€ 13</b>  | <b>€ 16,5</b>  |
| <b>UTILITĂȚI<br/>DISPONIBILE</b>                         |  |   |  |  |

| Utilități ( en el / apă / canalizare / gaz metan / telefonie / alte) | La limita da / da / da / nu / nu | La limită / da / da / da / da / nu | La 50 m/ da / da / da / da / nu | La 50 m / da / da / da / da / nu |
|--|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Ajustare unitară sau Procentuală                                     |                                  | -10%                               | 30%                             | 25%                              |
| Ajustare totală pentru utilități disponibile                         |                                  | -€ 2,5                             | € 4                             | € 4,2                            |
| Preț ajustat (EUR/mp)  |                                  | € 23,3                             | € 17                            | € 20,7                           |
| <b>ZONAREA</b>   |                                  |                                    |                                 |                                  |
| Zonarea - destinația legală permisă                                  | intravilan                       | intravilan                         | intravilan                      | intravilan                       |
| Ajustare unitară sau Procentuală                                     |                                  | 0%                                 | 0%                              | 0%                               |
| Ajustare totală pentru zonare  |                                  | € 0,0                              | € 0,0                           | € 0,0                            |
| Preț ajustare (EUR/mp)   |                                  | € 23,3                             | € 17                            | € 20,7                           |
| <b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>  |                                  |                                    |                                 |                                  |
| Cea mai bună utilizare   | Curți-construcții-rezidențial    | Construibil rezidențial            | Construibil rezidențial         | Construibil rezidențial          |
| Ajustare unitară sau Procentuală                                     |                                  | -5%                                | 15%                             | 10%                              |
| Ajustare totală pentru cea mai bună utilizare                        |                                  | -€ 1,2                             | € 2,5                           | € 2                              |
| Preț ajustat   |                                  | € 22,1                             | € 19,5                          | € 22,7                           |
| Preț ajustat (Eur/mp)  |                                  | € 22                               | € 20                            | € 23                             |
| Ajustare totală netă   | (absolut)                        | € 8                                | € 10                            | € 7                              |
|  | (procentual)                     | 26%                                | 50%                             | 250%                             |
| Ajustare totală brută  | (absolut)                        | € 8                                | € 10                            | € 7                              |
|  | (procentual)                     | 26%                                | 50%                             | 50%                              |
| Suprafață  | 600                              |                                    |                                 |                                  |
| Opinie / mp  | € 22                             |                                    |                                 |                                  |
| Valoare estimată _EURO   | 13.200                           |                                    |                                 |                                  |
| Valoare _RON   | 64.722                           |                                    |                                 |                                  |
| Curs valutar   | 4,9032                           |                                    |                                 |                                  |
| Data evaluării   | 15 noiembrie 2022                |                                    |                                 |                                  |

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate – teren în suprafață de 600 mp sunt următoarele:  
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de



ofertă.

**Drepturi de proprietate**

Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)  
Restricții legale – coeficienti urbanistici s-au efectuat ajustari, deoarece terenul analizat are restricții constructive conform PUZ, fiind localizat în zona mediană

Au fost necesare ajustări, comparabilele neavand coeficienți urbanistici asemănători-5%.

**Condiții de finanțare**

Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare nefiind în numerar, atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.

**Condiții de vânzare**

Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivări ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia.

Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării

Cheltuieli imediat după cumpărare

| comparabila 3             | Comparabila 1 | comparabila 2 |        |
|---------------------------|---------------|---------------|--------|
| -constructii demolabile   | 0 mp          | 0 mp          | 0 mp   |
| -cost unitar demolare     | 0 €/mp        | 0 €/mp        | 0 €/mp |
| -cost total demolare      | 0 €/mp        | 0 €/mp        | 0 €/mp |
| -adecvare teren           | 0 mp          | 0 €/mp        | 0 mp   |
| -cost unitar adecvare     | 0 €/mp        | 0 €/mp        | 0 €/mp |
| -total cost adecvare      | 0 €           | 0 €           | 0 €    |
| -total cost decontaminare | 0€            | 0€            | 0€     |
| -total costuri            | 0€            | 0€            | 0€     |

**Condiții ale pietei-** Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării

**Localizare-** Ajustari aplicate comparabilelor situate în zona mai bine/slab cotate, ajustare rezultata din

analiza zonelor de amplasare.

**Caracteristici fizice**

Marime- S-au aplicat ajustari comparabilelor pentru suprafata mai mica, respectiv mai mare.

Ajustarile

rezultate din analiza datelor secundare / analiza de piata a evaluatorului.

Front stradal/raport front- adancime

au fost necesare ajustari

Topografie

nu au fost necesare ajustari

Acces

au fost necesare ajustari

**Utilitati**

Energie electrica

nu fost necesare ajustari

Apa

au fost necesare ajustari

Canalizare/fosa septica

au fost necesare ajustari

Gaz metan

au fost necesare ajustari

**Utilizare**

Au fost necesare ajustari, atât proprietatea subiect cât și comparabilele nu au cea mai buna

utilizare similara, proprietatea subiect avînd restricții legale de utilizare conform PUZ.-5%, 15%, 10% la comparabile.

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică), adică cea de la comparabila A, respectiv 22 eur/mp.

Valoare teren=13.200 eur echivalent a 64.722 lei

## **5. RECONCILIAREA VALORILOR**

**In urma cercetarii si analizei noastre, am considerat mai adecvata abordarea prin comparația vanzarilor, astfel valoarea proprietatii imobiliare este la nivelul de: 13.200 eur adică 64.722 lei**

**Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:**

**Adecvarea-** Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

**Precizia-** Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

**Calitatea și precizia informațiilor-** Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

**Precizări**

**Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:**

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 15.11.2022 ;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul

**prezentului raport;**

- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare; evaluarea este o opinie asupra unei valori.

# **ANEXE**

**Anexa Localizare proprietate. Extras din analiza de piata – comparabile  
FOTOGRAFII SI DOCUMENTE PROPRIETATE**

**FOTO**



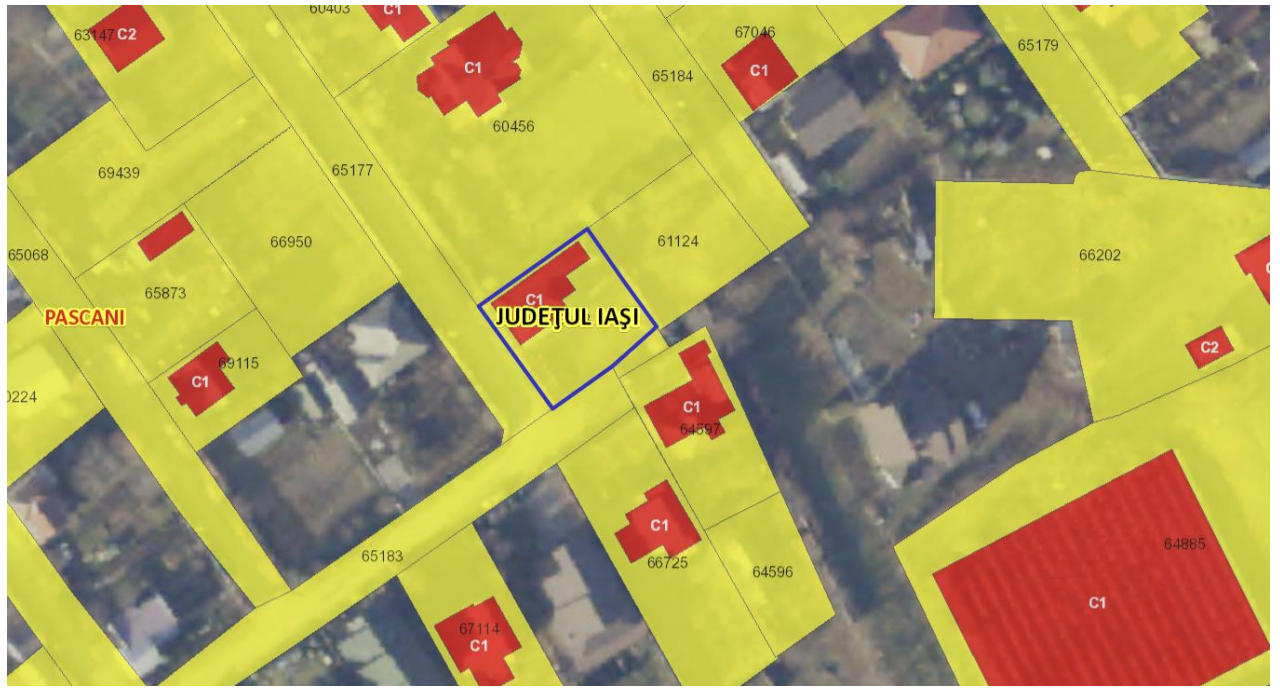












**REFERAT DE APROBARE**

**privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, Nr. Cad. 69128, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica**

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13870/01.07.2022 prin care d-na Maftai Mihaela, ca mandatar al Azamfiri Vasile, coproprietar al imobilului construcție situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, situat la aceeași adresa;

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13870/01.07.2022 prin care d-na Maftai Mihaela, ca mandatar al Azamfiri Petronela, coproprietar al imobilului construcție situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, situat la aceeași adresa

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

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

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

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 94 / 2018 completarea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 130 din 20.12.2011 privind însușirea proprietății private a Municipiului Pașcani, județul Iași, prin adăugarea numerelor de inventar de la 1433 până la 1501, precum și numărul 1957 ;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 25/07.10.1997, modificat și completat prin actul adițional nr. 1, înregistrat sub nr. 10852/10.06.2022;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 13/02.06.1997, modificat și completat prin actul adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 10852/10.06.2022 ;

Având în vedere extrasul de carte funciară pentru informare nr. 1059/18.01.2023;

Având în vedere Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 283/05.01.2023 întocmit de către Cabinet de expertize evaluări OHMT Carmen Laura, expert evaluator ANEVAR;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 594/30.08.1995 și Autorizația de construire nr. 194/30.08.1995;

În vederea atragerii de noi fonduri către bugetul local;



Primarul municipiului Pașcani propune spre analiză, dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Pașcani proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, Nr. Cad. 69128, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica, în forma prezentată.

**PRIMAR,  
Marius Nicolae Pintilie**

**R A P O R T,**  
**privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, Nr. Cad. 69128, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica**

În baza Referatului de aprobare înregistrat sub nr. 1493/19.01.2023, întocmit de către Primarul Municipiului Pașcani, Marius-Nicolae Pintilie;

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13870/01.07.2022 prin care d-na Mafei Mihaela, ca mandatar al Azamfiri Vasile, coproprietar al imobilului construcție situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, situat la aceeași adresa;

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13870/01.07.2022 prin care d-na Mafei Mihaela, ca mandatar al Azamfiri Petronela, coproprietar al imobilului construcție situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, situat la aceeași adresa

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

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

” ART. 1.650

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

ART. 1.673

Obligația de a transmite dreptul vândut

(1) Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut.

(2) Odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului.”

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

” ART. 87

Resursele financiare ale autorităților administrației publice locale

(5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

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:

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

#### ART. 354

##### Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

#### ART. 364

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 94 / 2018 completarea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 130 din 20.12.2011 privind însușirea proprietății private a Municipiului Pașcani, județul Iași, prin adăugarea numerelor de inventar de la 1433 până la 1501, precum și numărul 1957 ;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 25/07.10.1997, modificat și completat prin actul adițional nr. 1, înregistrat sub nr. 10852/10.06.2022;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 13/02.06.1997, modificat și completat prin actul adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 10852/10.06.2022 ;

Având în vedere extrasul de carte funciară pentru informare nr. 1059/18.01.2023;

Având în vedere Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 283/05.01.2023 întocmit de către Cabinet de expertize evaluări OHMT Carmen Laura, expert evaluator ANEVAR;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 594/30.08.1995 și Autorizația de construire nr. 194/30.08.1995;

Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Pașcani propun spre analiză și dezbateră Consiliului Local al Municipiului Pașcani proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală 600 mp,

situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, Nr. Cad. 69128, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica, în forma prezentată de inițiator.

**Direcția Economică,  
Cons. Angelica Labonțu**

**Compartiment Juridic si Contencios  
Cons. Jr. Vlad Marius - Ionuț**

**Compartiment Patrimoniu și Contracte,  
Cons. Jr. Bogdan Lungu**



