

HOTĂRÂREA Nr. 116
din data de 27.06.2025

privind concesionarea directă pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului teren în suprafață 210 mp, situat în str. Ștefan cel Mare, nr. 13, număr cadastral 65089, municipiul Pașcani, județul Iași în către S.C. A.R.M. INVEST S.R.L., în vederea extinderii clădirii de birouri, proprietatea acesteia

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași:

În baza referatului de aprobare, întocmit de către Primarul municipiului Pașcani, domnul Marius Nicolae Pintilie, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, înregistrat cu nr. 15049/20.06.2025

Având în vedere adresa S.C. APRODEX S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 17979/13.09.2021 prin care se solicită concesionarea suprafeței de 210 mp teren având nr. cadastral 65089;

Având în vedere S.C. APRODEX S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 29648/12.11.2024, prin care se precizează ca numele nou al S.C. APRODEX S.R.L este S.C. A.R.M. INVEST S.R.L.;

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

Având în vedere prevederile art. 13, alin. (1) și art. 15, lit. e), art. 17 și art. 36 din Legea nr. 50 din 29.01.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 73/2025 privind trecerea din proprietatea publică a Municipiului Pașcani în proprietatea privată a Municipiului Pașcani a imobilului teren în suprafață de 210 mp, situat în str. Ștefan cel Mare nr. 13, număr cadastral 65089, municipiul Pașcani, județul Iași, în vederea concesionării directe către S.C. A.R.M. INVEST S.R.L.;

Având în vedere avizul președintelui Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 1047 PS/25.03.2022, înregistrată la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 7860/ 06.04.2022;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 117/23.05.2025;

Având în vedere Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 16901/20.05.2025;

Având în vedere Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului din 05.09.2016 întocmit de către specialist cadastru Bucovanu Ovidiu;

În baza raportului comun de specialitate întocmit de Direcția Economică, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, înregistrat sub nr. 15050/20.06.2025 ;

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

- Avizul 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. 473/25.06.2025;

- Avizul Comisiei juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr. 491/25.06.2025;

- Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu, înregistrat sub nr. 504/25.06.2025;

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 concesionarea directă pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului teren în suprafață 210 mp, situat în str. Ștefan cel Mare, nr. 13, număr cadastral 65089, municipiul Pașcani, județul Iași în către S.C. A.R.M. INVEST S.R.L., în vederea extinderii clădirii de birouri, proprietatea acesteia, conform planului de amplasament prezentat în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă raportul de evaluare din iunie 2025 înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 14682/17.06.2025, întocmit de expert evaluator autorizat extern Marcu Merlena, membru titular ANEVAR, prezentat în Anexa nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.3 Nivelul valoric al redevenței este de 8.000 lei/an, conform raportului de evaluare. Redevența va fi indexată anual de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani cu rata inflației comunicată de către Institutul National de Statistică.

Art.4 Modelul contractului de concesiune este cel prezentat în Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 228 din data de 31.10.2022 privind aprobarea modelului contractului de concesiune pentru bunurile proprietate publică sau privată a Municipiului Pașcani.

Art.5 S.C. A.R.M. INVEST S.R.L se obligă să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii contractului de concesiune asupra terenului, totodată va înscrie dreptul de concesiune în cartea funciară.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul municipiului Pașcani, Direcția Economică, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Compartimentul Juridic și Contencios și Compartimentul Patrimoniu și Contracte, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani.

Art.5 Serviciul Administrație Publică va comunica, în copie, prezenta hotărâre către:

- Instituția Prefectului județului Iași
- Primarul municipiului Pașcani
- Direcția Economică
- Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale
- Compartimentu Patrimoniu și Contracte
- Compartimentul Juridic și Contencios
- S.C. A.R.M. INVEST S.R.L.

Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi, 27.06.2025, cu un număr de 19 voturi pentru, voturi abțineri 0, voturi împotriva 0, din totalul de 19 consilieri locali în funcție. (19 consilieri locali în funcție, 19 consilieri locali prezenți la momentul votului).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Pleșcan Monica – Vasilica

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar General al Municipiului,
Ana Jitaru

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI - LOT 2

Scara 1 : 500

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

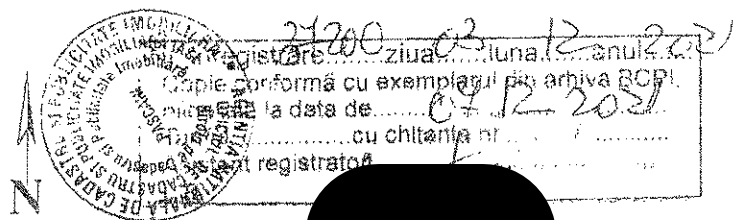
630650
640100

65089

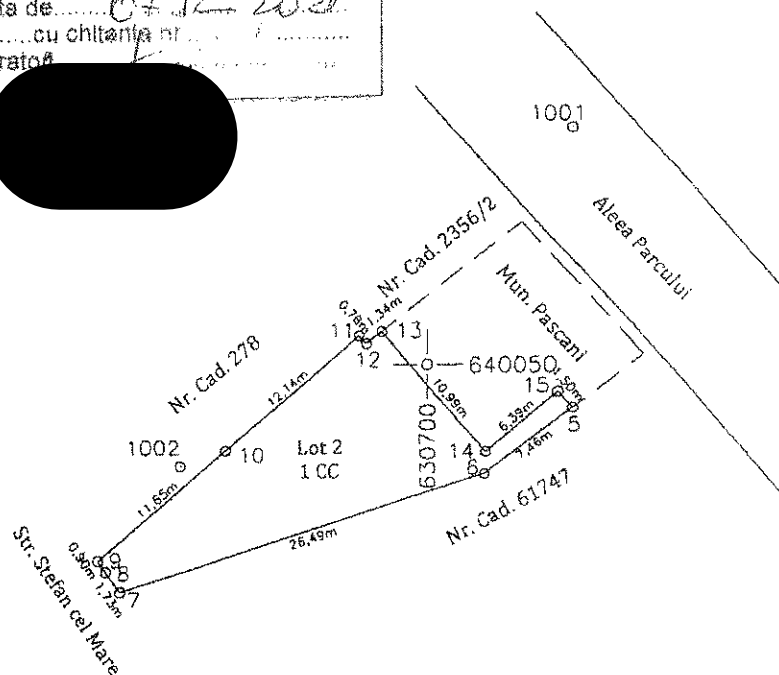
630700
640100

ANEXA NR 1

LA HCL NR 116 DIN 27.06.2025



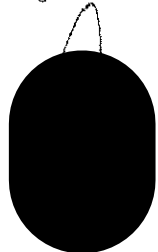
630650
640050



A. Date referitoare la teren			
Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	210	Teren partial imprejmuit;
Total		210	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 210 mp
Suprafata din act = 210 mp

Executant: Bucovanu Ovidiu
Data: August 2016

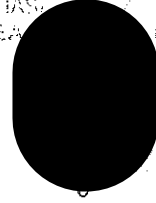


Inspector

Data

Stampila BCPI

CONSILIER



Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii
documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată a
numarului cadastral

Secretor
17.08.2025/

Județul IAȘI
Municipiul PAȘCANI
INTRARE - IESIRE
Nr. 14682
An 2025 Luna 06 Zi 14
Anexe

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ



ANEXA NR 2 LA HEL NR 116 din 27.06.2025

Beneficiar: Municipiul Pașcani

Proprietar: Municipiul Pașcani

Adresa : Municipiul Pașcani, str. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 16, jud Iași

Expert evaluator,
MARCU MARLENA
Iași, Șos. Ștefan cel Mare nr. 15

IAȘI
- Iunie 2025 -



1. INTRODUCERE.....	3
1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	3
1.2. Certificare	4
2. PREMISELE EVALUĂRII.....	5
2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative.....	5
2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării	6
2.3. Drepturi de proprietate evaluate	6
2.4. Tipul valorii estimate	7
2.5. Data evaluării.....	7
2.6. Moneda raportului	7
2.7. Data raportului	7
2.8. Inspecția proprietății.....	7
2.9. Surse de informații utilizate	7
2.10. Clauza de nepublicare.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	8
3.1. Identificarea activului – proprietate imobiliară. Descrierea juridică.....	8
3.2. Date despre zona, localitatea, vecinătăți și amplasare	8
3.3. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele și cotațiile curente	8
4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE..	9
4.1. Stabilirea metodei/metodelor de evaluare.....	9
4.2. Abordarea prin piață	9
5. BIBLIOGRAFIE.....	11



1. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Prezentul raport de evaluare se întocmește la solicitarea clientului – beneficiar Municipiul Pașcani, cu sediul în Pașcani str. Str. Stefan cel Mare, Nr. 16, cod 705200, jud. Iași și este realizat în scopul estimării valorii de piață a proprietății imobiliare – teren.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv scopului sus menționat și are caracter confidențial, utilizarea sa fiind permisă numai clientului beneficiar.

Baza de evaluare o constituie tipul valorii estimate conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

Tipul valorii estimate este valoarea de piață care se definește conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

Proprietatea imobiliară ale cărui drepturi se evaluează - teren intravilan – are o suprafață de 210 mp, situat în Municipiul Pașcani str. Str. Stefan cel Mare, Nr. 13, înscris în Cartea Funciara nr. 65089, nr. Cadastral 65089 .

Evaluarea a fost realizată, din perspectiva drepturilor de proprietate asupra terenului, în ipotezele speciale precizate în cadrul raportului.

Valoarea de piață, recomandată de evaluator, este:

V = 197.250 lei

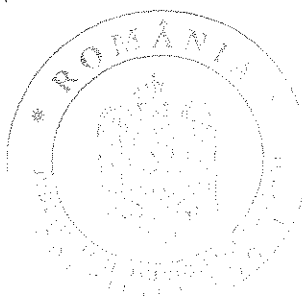


1.2. Certificare

Raportul de evaluare a fost efectuat de către MARCU MARLENA expert evaluator în domeniul "Evaluarea proprietății imobiliare", membru al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimația nr. 13866;

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

- La baza evaluărilor au stat Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022
- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.
- În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificată în raport, cât și într-un interval de timp de timp limitat, în cazul în care condițiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificări care să afecteze rezultatele prezentate;
- Evaluatorul își asumă păstrarea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea acestora în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terțe persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat și numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, cu excepția declarațiilor fiscale, nici publicat sau menționat în alt mod, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt corecte și reale;
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- Raportul a fost întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, ale codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR



2. PREMISELE EVALUĂRII

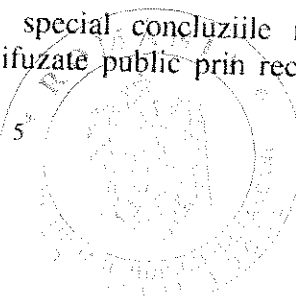
2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

Ipoteze speciale

- Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase.
- Nu am făcut nici un fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, atât pe proprietate cât și pe terenurile vecine pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietății analizate în aceste utilizări sau amplasamente, deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Proprietatea este evaluată ca aparținând Primăriei Municipiului Pașcani și fiind considerată negrevată de sarcini în condițiile în care ne-a fost pus la dispoziție un extras de carte funciară pentru teren care nu conține numărul și data la care a fost emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Pașcani .
- Terenul este evaluat în ipoteza de teren liber neocupat de construcții.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Condiții limitative

- Datele de piață au fost fundamentate în baza informațiilor parțiale obținute de la proprietari, agenții imobiliare din zonă, obținute de pe Internet sau transmise pe cale verbală, fără un document scris.
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice,



- știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică așa cum s-a stabilit întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată, dacă aceasta nu a fost stabilită în raport.
 - Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă drepturile de proprietate pe care Municipiul Pașcani declară că le are asupra proprietății imobiliare – teren intravilan are o suprafață de 210 mp, situat în Municipiul Pașcani Str. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 13 înscris în Cartea Funciara nr. 65089, nr. Cadastral 65089.

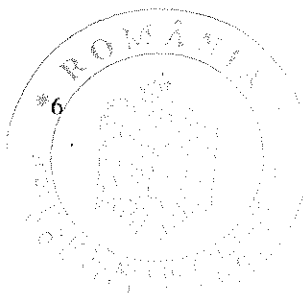
Scopul evaluării Prezентul raport de evaluare a fost solicitat de către Primăria Municipiului Pașcani și a fost întocmit în scopul **determinării valorii de piață a proprietății imobiliare.**

Utilizare Raportul de evaluare este destinat exclusiv scopului sus menționat și are caracter confidențial, utilizarea sa fiind permisă numai clientului beneficiar.

Instrucțiunile evaluării Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății imobiliare - teren aferent în ipoteza limitativă - teren neocupat - liber de construcții.

2.3. Drepturi de proprietate evaluate

Referitor la proprietatea imobiliară, ale cărei drepturi fac obiectul prezentului raport de evaluare, menționăm că nu ne-au fost puse la dispoziție documente din care să reiasă calitatea de proprietar al clientului – beneficiar, astfel că, la solicitarea acestuia drepturile de proprietate le prezumăm că aparțin Municipiului Pașcani, așa cum am precizat și în ipotezele speciale.



2.4. Tipul valorii estimate

Tipul valorii estimate este valoarea de piață care se definește conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2022, care este definită:

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

Pentru evaluarea valorii de piață a proprietății imobiliare, teren evaluatorul va utiliza numai abordarea prin piață, întrucât nu au fost identificate date de piață, referitoare la închirierea unor suprafețe de teren similare, care să permită utilizarea și a abordării evaluării prin venit.

2.5. Data evaluării

Data evaluării este 16.06.2025

2.6. Moneda raportului

Valorile evaluate sunt exprimate în lei.

Curs BNR valabil la 16.06.2025, 1EUR = 5,0320 RON.

2.7. Data raportului

Data raportului este 16.06.2025

2.8. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a făcut la data de 13.06.2025.

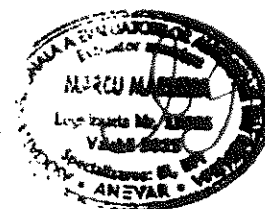
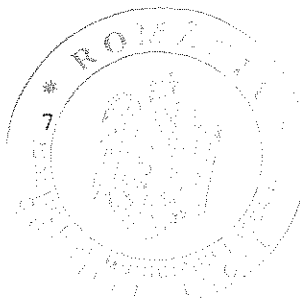
2.9. Surse de informații utilizate

Sursele de informații care au stat la baza evaluării au fost :

-utilizarea literaturii specifice din biblioteca ANEVAR, privind evaluarea terenurilor;

-bazele de date ale evaluatorului, de la agenții imobiliare, folosind și datele de pe INTERNET;

- date obținute de la proprietari.



2.10. Clauza de nepublicare

În baza normelor de etică elaborate de ANEVAR București, acest studiu nu poate fi publicat fără acordul proprietarului și al evaluatorului.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentării în raport.

• Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului menționat la punctul 1.1.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea activului – proprietate imobiliară. Descrierea juridică

Referitor la proprietatea imobiliară, ale cărei drepturi fac obiectul prezentului raport de evaluare, menționăm că nu ne-au fost puse la dispoziție documente din care să reiasă calitatea de proprietar al clientului – beneficiar, astfel că, la solicitarea acestuia drepturile de proprietate le prezumăm că aparțin Municipiului Pașcani, așa cum am precizat și în ipotezele speciale.

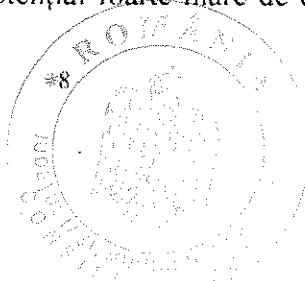
Proprietatea imobiliară - teren intravilan, are o suprafață de 210 mp, situat în Municipiul Pașcani Str. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 13 înscris în Cartea Funciara nr. 65089, nr. Cadastral 65089.

3.2. Date despre zona, localitatea, vecinătăți și amplasare

Proprietatea imobiliară se află situată pe str. Ștefan cel Mare și Sfânt, în zona centrală a Municipiului Pașcani, o zonă și rezidențială cu blocuri de locuințe și spații comerciale. Limitrof proprietății imobiliare sunt rețelele de gaz, energie electrică, apă, canalizare.

3.3. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele și cotațiile curente

Oferta de proprietăți imobiliare – terenuri intravilane de suprafețe similare este relativ redusă în zonă în condițiile în care nici investitorii imobiliari nu consideră Municipiul Pașcani o localitate cu potențial foarte mare de dezvoltare imobiliară de tip rezidențial sau comercial



În urma discuțiilor purtate de evaluator cu proprietari sau reprezentanți ai acestora, evaluatorul a identificat oferte de proprietăți imobiliare - terenuri comparabile, situate în zonă sau în zone similare care vor sta la baza metodei comparației în vederea estimării valorii de piață a terenului, astfel:

Nr. crt	Adresa	Suprafața mp	Valoare ofertă	Date teren
1	Pascani str. Crinilor	1690	150	Intravilan deschidere 15 m, toate utilitățile (gaz, en electrica, apa, canalizare) distanta fata de centru 1100 m
2	Pascani str. Crizantemelor	2000	25	Intravilan deschidere 30 m, fara utilități, distanta fata de centru 3000 m
3	Pascani Cartier Aerodrom, str. Mălini	2500	27	Intravilan deschidere 15 m, fara utilități, distanta fata de centru 1300 m
4	Bosteni str. Bucuriei	3300	15	Partial Intravilan partial extravilan deschidere 15 m, fara utilitati, distanta fata de centru 3500 m

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

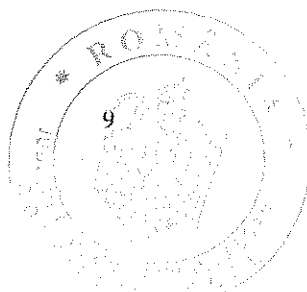
4.1. Stabilirea metodei/metodelor de evaluare

Evaluatorul nu a identificat tranzacții sau oferte de închiriere a unor suprafețe de teren similare. Având în vedere această situație, evaluatorul va utiliza în vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare, numai abordarea prin piață

Estimarea valorii terenului prin abordarea prin piață este prezentată în Anexa 1 la prezentul raport.

4.2. Abordarea prin piață

Estimarea valorii terenului prin abordarea prin piață este prezentată în Anexa la prezentul raport.



Explicații pentru corecții

Pentru prețul de vânzare efectiv, s-a discutat cu 3 proprietari, evaluatorul a luat în considerație marje de negociere între 15% și 20%, în funcție de cele discutate cu proprietarii precum și de perioada de expunere la vânzare a terenurilor

Nu au fost aplicate corecții pentru dreptul de proprietate, condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață, întrucât nu exista diferențe care să determine acest lucru.

Pentru deschiderea la drum raportat la suprafață au fost aplicate corecții întrucât piața recunoaște că un teren pentru care suprafața în mp raportată la un ml de deschidere la drum este mai mică este mai valoros întrucât se poate parcela nu numai în adâncime ci și pe deschiderea la drum. La comparabila 3 evaluatorul a avut în vedere ca terenul nu are deschidere directă la un drum (50 m până la un drum pietruit)

Pentru dimensiunea suprafeței au fost aplicate corecții întrucât piața recunoaște faptul că prețul este mai mare pentru terenurile cu suprafață mai mică.

S-au aplicat corecții pentru localizarea față de centrul Municipiului Pașcani, piața recunoscând valoarea mai mare a terenurilor din zona centrală a localității.

Au fost aplicate corecții pentru existența sau nu a bransamentelor la utilități, având în vedere faptul că terenul de evaluat este racordat la energie electrică, gaz, apă, iar pentru celelalte terenuri utilitățile sunt la limita de proprietate sau la o distanță foarte mică

Comparabila 1 are cea mai mică valoare a corecției brute și cel mai mic număr de corecții.

Astfel evaluatorul apreciază valoarea de piață pe mp a proprietății imobiliare evaluate – teren, la 189,66 euro.

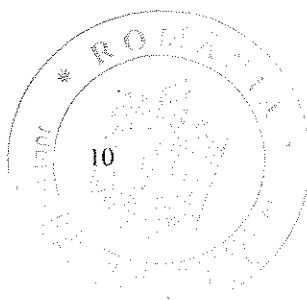
Deci valoarea de piață a proprietății imobiliare - teren de 210 mp este de

39.198,2 euro,

respectiv 197.247,36 lei, rotunjit 197.250 lei

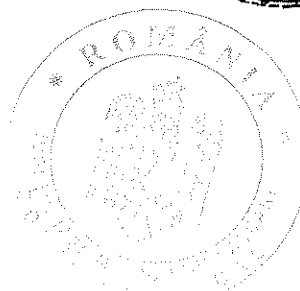
În opinia evaluatorului valoarea de piață, a proprietății imobiliare - teren, este

V = 197.250 lei



5. BIBLIOGRAFIE

1. *** Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2022
2. *** Sorin V. Stan, "Ghid practic de evaluare", Ed. IROVAL, București, 2003
3. *** "Evaluarea proprietății imobiliare", curs IROVAL, ediția 2002, Colecția Biblioteca ANEVAR



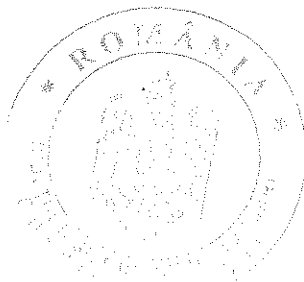
ANEXA 1

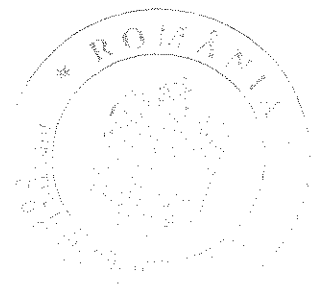
Evaluarea terenului în suprafață de 210 mp

Metoda prin piață

Element de comparație	De evaluat	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3	Comparabil 4
Suprafata (mp)	210	1690	2000	2500	3300
Ofertat sau vandut		ofertat	ofertat	ofertat	ofertat
Pret (euro)		253500	50000	67500	49500
Pret (euro) / mp		150,00	25,00	27,00	15,00
Corectie (%)		-15,00 %	-15,00 %	-15,00 %	-20,00 %
Corectie (euro)		-22,50	-3,75	-4,05	-3,00
Pret corectat (euro) / mp		127,50	21,25	22,95	12,00
Dreptul de proprietate transmis	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Corectie (%)		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Corectie (euro)		0	0	0	0
Pret corectat (euro) / mp		127,50	21,25	22,95	12,00
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie (%)		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Corectie (euro)		0	0	0	0
Pret corectat (euro) / mp		127,50	21,25	22,95	12,00
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie (%)		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Corectie (euro)		0	0	0	0
Pret corectat (euro) / mp		127,50	21,25	22,95	12,00
Conditii de piata	Iunie 2025	Iunie 2025	Iunie 2025	Iunie 2025	Iunie 2025
Corectie (%)		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Corectie (euro)		0	0	0	0
Pret corectat (euro) / mp		127,50	21,25	22,95	12,00
INTRAVILAN / EXTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	Partial INTRAVILAN EXTRAVILAN
Corectie (%)		0,00 %	0,00 %	0,00 %	50,00 %
Corectie (euro)		0,00	0,00	0,00	6,00
Pret corectat (euro) / mp		127,50	21,25	22,95	18,00

CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata (mp)	210	1690	2000	2500	3300
Corectie (%)		20,00 %	25,00 %	30,00 %	80,00 %
Corectie (euro)		25,50	5,31	6,89	14,40
Pret corectat pe mp (euro)		153,00	26,56	29,84	32,40
Deschiderea la drum	2,65	15,00	30,00	15,00	15,00
Suprafata raportata la deschidere	79,25	112,67	66,67	166,67	220,00
Corectie (%)		10,00 %	-10,00 %	15,00 %	20,00 %
Corectie (euro)		15,30	-2,66	4,48	6,48
Pret corectat pe mp (euro)		168,30	23,91	34,31	38,88
Localizare față de Centrul Mun. Pașcani (m)	0	1100,00	3000,00	1300,00	3500,00
Corectie (%)		20,00 %	45,00 %	30,00 %	50,00 %
Corectie (euro)		33,66	10,76	10,29	19,44
Pret corectat pe mp (euro)		186,66	37,32	40,13	51,84
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz)	Da / Da / Da / Da	Da / Da / Da / Da	Nu / Nu / Nu / Nu	Nu / Nu / Nu / Nu	Nu / Nu / Nu / Nu
Corectie (%)		0,00 %	200,00 %	200,00 %	200,00 %
Corectie (euro)		0,00	74,64	80,26	103,68
Pret corectat pe mp (euro)		186,66	111,96	120,38	155,52
Corectie totala neta (euro)		36,66	86,96	93,38	140,52
Corectie totala neta (%)		24,44	347,84	345,87	936,80
Corectie totala brută (euro)		96,96	97,12	105,96	153,00
Corectie totala brută (%)		64,64	388,47	392,44	1020,00
Numărul de corecții		4	5	5	6





Postat 18 mar 2025



PRIVAT

Vând teren 1700Mp

150 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 700 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan



M:

DESCRIERE

Vând teren strada crinilor 1700MP deschidere la strada 15M
150 euro mp

LOCALITA



Pasc
Iasi

ID: 287411442

Vizualizări: 373



Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj



Gheorghita

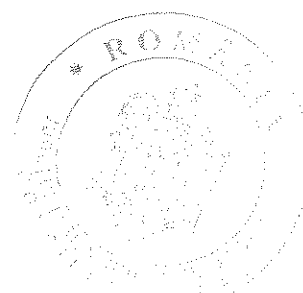
Pe OLX din ianuarie 2016

Activ pe 02 iunie 2025



0758 112 213

DREPTURI



Optim

4 min

15 min

○

Strada Crinilor 82-86, Pașcani

⋮

📍

Strada Ștefan cel Mare 13, Pașcani 7052

+

Adaugă o destinație

Opțiuni

📄

Trimite indicații de orientare pe
Xiaomi 23090RA98G

📄

Copiază
linkul

🚶

prin Strada Crinilor și Strada
Eugen Stamate

15 min

1.1 km

Detalii

🚶

prin Strada George Enescu și
Strada Ștefan cel Mare/DJ208

16 min

1.1 km

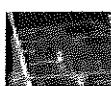
⌵

Toate traseele sunt în mare parte pe teren plat

Received 28 June 2006; accepted 12 July 2006

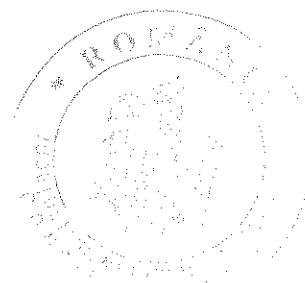
Received 28 June 2006; accepted 12 July 2006

参考文献



1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

*** 2017年12月16日**



Optim

5 min

32 min

Strada Ștefan cel Mare 13, Pașcani 7052

Cimitirul Ortodox de Stil Vechi, Strada 1

Adaugă o destinație

Plecare acum

Opțiuni

Trimite indicații de orientare pe

Xiaomi 23090RA98G

Copiază

linkul

prin Strada Vatra

4 min fără trafic

3.0 km

Detalii

prin Strada Ștefan cel Mare/DJ208

6 min

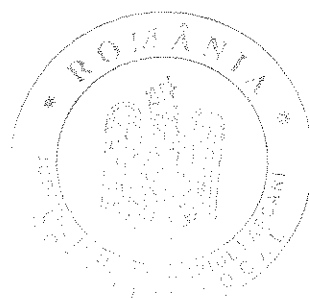
2.6 km

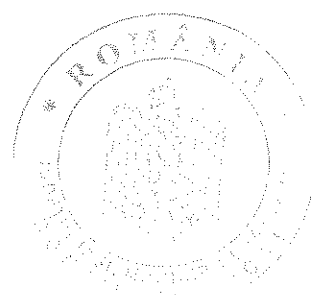
4 min fără trafic

Explorează în apropiere Cimitirul Ortodox de Stil Vechi

A satellite map view of Pașcani, Romania. The map shows a grid of streets with labels such as 'Strada Ștefan cel Mare', 'Strada 1', and 'Strada 2'. Key landmarks and businesses are marked with icons and labels, including 'Kaufland Pașcani', 'Lidl', 'Dedeman', 'Viosand Supermarket', 'Hotel Central Pașcani', 'Restaurant Select', 'Primăria Pașcani', 'Depozit Carrefour pașcani', and 'Bosteni'. The map is overlaid with a white line indicating a route. At the bottom, there is a Google logo and copyright information: 'Imagini ©2025 CNES / Airbus/Airbus/Imagini ©2025 Airbus/CNES / Airbus/Landsat / Copernicus/Maxar Technologies Date cartografice ©2025'.

A circular official stamp from the Romanian Ministry of Internal Affairs. The outer ring contains the text 'ROMANIA' at the top and 'POLIȚIA ROMÂNĂ' at the bottom. The inner circle features the coat of arms of Romania. The text 'PAȘCANI' is visible in the center, indicating the location of the police station.





Caută anunțuri

Toate județele



Toate c

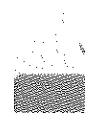
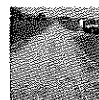
România / Anunțuri / Imobilitate / De vânzare / Terenuri de vânzare / Terenuri agricole

Teren vânzare

27 EUR negociabil

Iasi, Pascani  [Vezi pe hartă](#)

Validat din 4/24/2025 5:46:52 PM



Contact:

Bună, mă
dumneavă!Caractere și
Adaugă

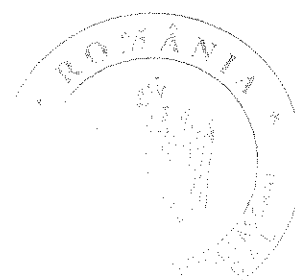
Dist



Specificații

Descriere

Vand teren intravilan: 2500 mp2 cartier Aerodrom str Malini, Pascani judetul Iasi 25 euro mp2

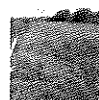


Teren vânzare

27 EUR negociabil

Malini, Pâncăuți > Vezi pe hartă

Valabil din 4/24/2025 5:40:52 PM



☎ Telefon



Ana Co

Vezi toate anunțurile

074261

Contactează vân

Bună, mă interesează
dumneavoastră. Mai

Caractere rămase 2939

➤ Adaugă fișier

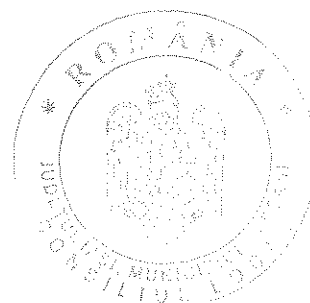
Distribuie a



Specificații

Descriere

Vand teren intravilan 2500 mp2 cartier Aerodrom str Malini, Pâncăuți judetul Iasi,25 euro mp2



Optim

7 min

18 min

Strada Ștefan cel Mare 13, Pașcani 7050

Strada Rozelor 24, Pașcani

Adaugă o destinație

Opțiuni

Trimite indicații de orientare pe Xiaomi 2309ORA98G

Copiază linkul

prin Strada Eugen Stamate și Strada Rozelor

18 min

1,3 km

Detalii

prin Strada Eugen Stamate

19 min

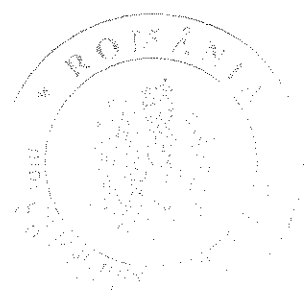
1,4 km

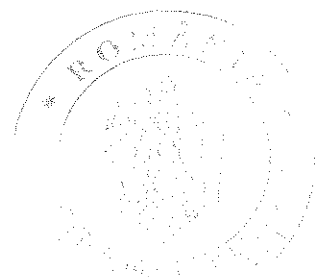
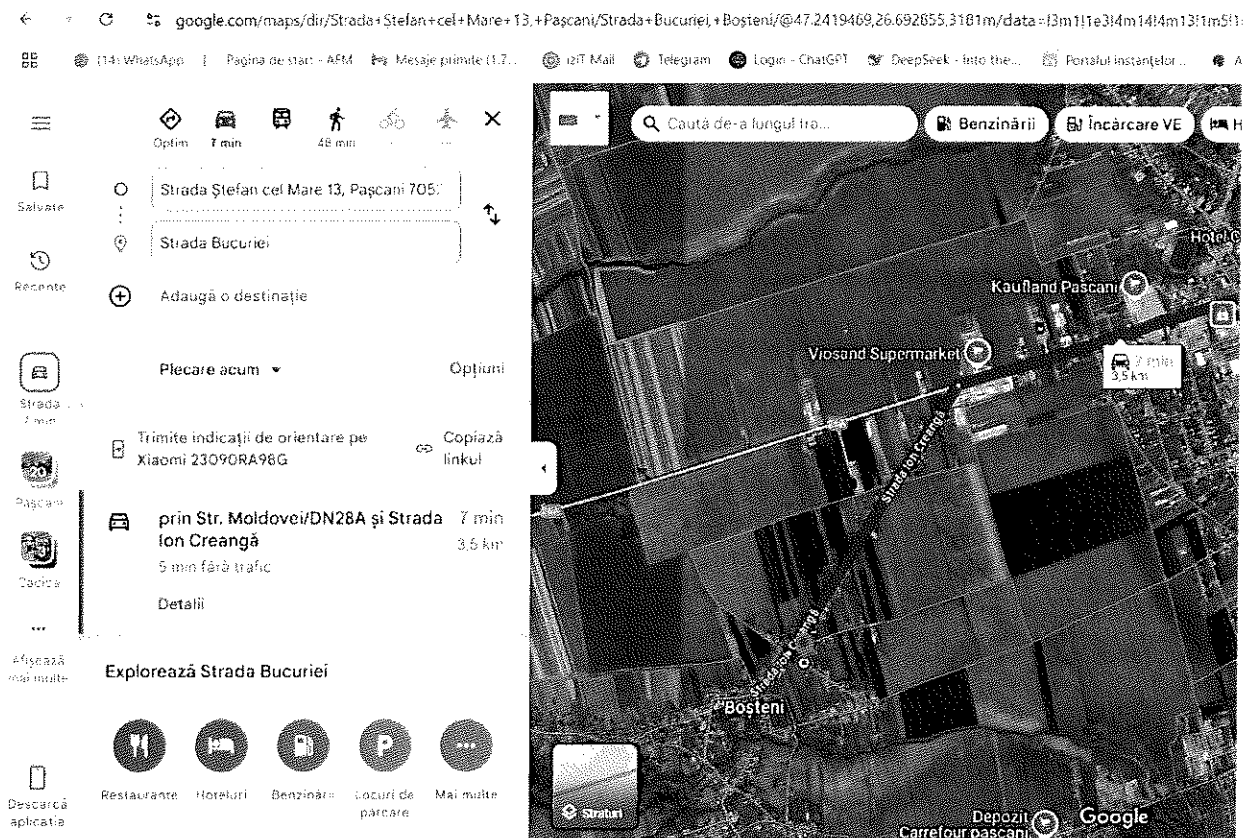
prin Strada Rozelor

19 min

1,4 km

Totă traseele sunt în mare parte pe teren plat





CARTE FUNCİARĂ NR. 65089
COPIE

Carte Funciară Nr. 65089 PASCANI

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT PASCANI, Loc. PASCANI, Str STEFAN CEL MARE ȘI SFANT, Nr. 13

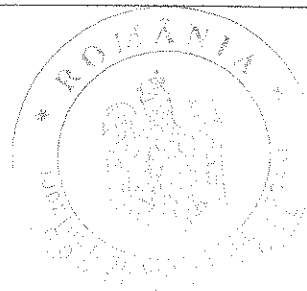
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65089	210	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32436 / 14/09/2016		
Act Notarial nr. ACT DEZMEMBRARE AUT 3104, din 14/09/2016 emis de BNP Zaharia Camelia Manuela (DOC CAD 30921/2016 SERVICIUL CADASTRU);		
B1	Se înființează cartea funciara 65089 a imobilului cu numărul cadastral 65089/Pascani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2277/2 (identificator electronic 61746) înscris în cartea funciara 5599 SPECIALA (identificator electronic 61746).	A1
Act Dezmembrare nr. aut. nr. 5609, din 03/09/2007 emis de BNP ZAHARIA C (încheiere nr. 7063/29.08.2007; HG1354/2001, inventarul bunurilor care aparțin domeniului public);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL PASCANI , domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61746/Pascani, înscrisa prin încheierea nr. 7193 din 03/09/2007;	A1
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr.5609, din 03/09/2007 emis de BNP Zaharia C;		
B3	se respinge cererea cu nr.3815/18.04.2011 privind modificarea limitei de proprietate OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61746/Pascani, înscrisa prin încheierea nr. 3815 din 17/03/2011;	A1
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut nr.5609, din 03/09/2007 emis de BNP ZAHARIA C (documentatie cadastrala actualizata);		
B4	se actualizeaza informatiile tehnice cu privire la modificarea limitelor imobilului înscris în CFE 61746/UAT Pascani , conform noii documentatii cadastrale OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61746/Pascani, înscrisa prin încheierea nr. 6726 din 03/05/2011;	A1
Act Administrativ nr. 30921, din 29/08/2016 emis de BCPI PASCANI;		
B5	se noteaza referatul de admitere privind propunerea de dezmembrare a imobilului din ds nr 30921/2016 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61746/Pascani, înscrisa prin încheierea nr. 31744 din 07/09/2016; pozitie transcrisa din CF 61746/Pascani, înscrisa prin încheierea nr. 31744 din 07/09/2016;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



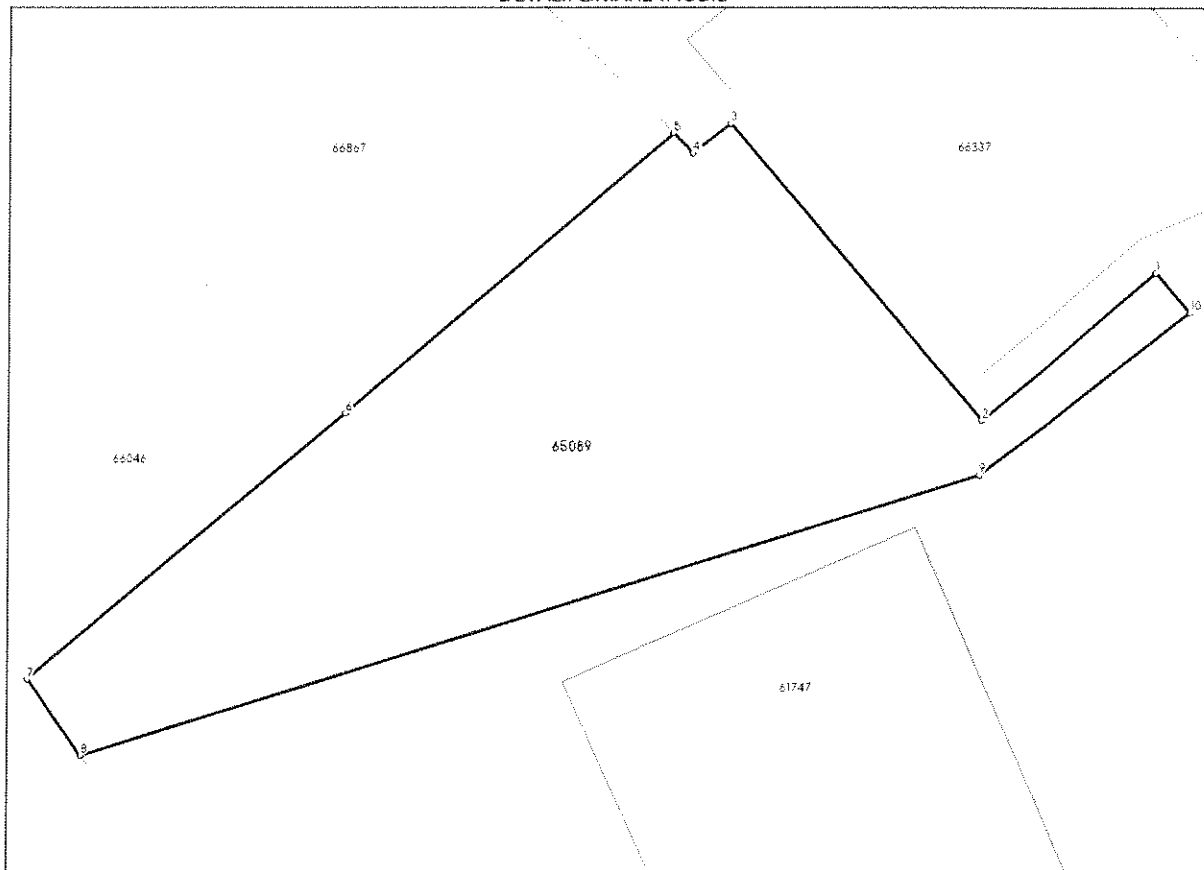
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65089	210	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

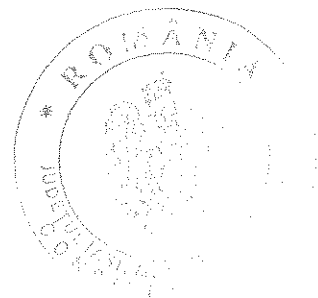
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	210	53	2292/1/2	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.387
2	3	10.994
3	4	1.337
4	5	0.779
5	6	12.141
6	7	11.647



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	2.632
8	9	26.485
9	10	7.46
10	1	1.496

** 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.

Neutilizabil în circuitul civil

