

**RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2021.3006/25.10.2021	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI	ROMÂNIA Jud. IASI COM. ARONEANU CIF 4540038 REGISTRATURĂ NR. ÎNREGISTRAR: Intrare 9466 din 01.11.2021 Teșire din
1. EVALUATOR AUTORIZAT	DENES TANIA IULIANA		
Legitimatie/Autorizatie ANEVAR	Nr. 12055/0668		
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 35164 cu valabilitate 31.12.2021 50.000 Eur /Certificat 35165 cu valabilitate 31.12.2021		
Reprezentant –funcția	Denes Tania Iuliana , evaluator la SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL; J22/3674/2017; CUI 38628410, cu sediul social in sat/com. Tomesti, NC 61095 Hala C1 Birou 2, jud. Iasi.		
Expert evaluator	Denes Tania Iuliana		
Parafa	Nr. 12055 – valabilă 2021		
Adresa evaluatorului	Jud. Iasi, loc. Tomesti; bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27 Telefon: 0740/160487; E-mail: tania_iuliana@yahoo.com		

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa	Sat Aroneanu, str. Aron Voda nr. 47, Comuna Aroneanu, Jud. Iasi
UTILIZATOR DESEMNAT AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi, CUI 4540038, tel. 0232299255

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din extravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul public al com. Aroneanu, jud. Iasi, format din parcela 1P de 4873 mp, din T34, NC/CF 67751. Terenul este invecinat la Nord, Sud si Vest cu parcele de teren cat. pasune sau alte categorii aflate in proprietatea Comunei Aroneanu, iar la Est are acces la drum DC 2240, cu o desclhidere de 27,89 ml conform Dc din 23.08.2021. Are acces la utilitatile zonei, respectiv energie electrica si retea de apa. Este imprejmuit partial cu gard de plasa. In zona se afla constructii comerciale (hale, sere), cat si constructii rezidentiale.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa proprietății	Extravilanul satului Rediu Aldei, com. Aroneanu, jud. Iasi
Conditii limitative deosebite	Se evalueaza o parcela de teren din satul Rediu Aldei, din comuna Aroneanu, jud. Iasi, care este exploatata pentru activitati comerciale.

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	48.730 Eur, echivalent 241.050 Lei

TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
-----------------------	--------------------------



HH

5.	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuala tranzactionare.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data de 14.10.2021 în prezența dlui Munteanu Paul; identificarea se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI și a actelor prezentate.
	DATA EVALUĂRII	25.10.2021
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	25.10.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9467 Lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a IIa ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa Acte de proprietate deținute de Comuna Aroneanu: Anexa 62/27.02.2007 la HG 48/2007; HCL 47/2004 privind inventarul patrimoniului UAT Aroneanu; Act de dezmembrare aut. 12652/26.10.2018, Act de alipire aut. 11302/06.10.2021 de NP Costin Razvan Ionut. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 67751/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 67751/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF - Extras de Carte Funciară lipsește. În ANEXE nu este prezentată copia xerox a planului de amplasament.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF actualizat nu s-a prezentat.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din C Funciară	Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în acte: TEREN extravilan de 4873 mp, cat. pasune, din T34, NC 67751, din domeniul public al comunei Aroneanu, Jud. Iasi. Nu s-au constatat diferențe față de acte identificarea s-a făcut faptic prin inspectarea proprietății și scriptic pe baza de documente de proprietate, cat și cu aplicația GEOPORTAL ANCPI.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. pasune , care este folosit în derularea de activități comerciale.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE Se completează diferențiat, funcție de zonă: urban sau rural	RURALA: terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Rediu Aldei, cu ieșire la DC 2240, aflat la o distanță de 6 km de mun. Iasi. Periferic în localitate, periferic față de Iasi.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces asigurat la drum comunal, spre drum județean spre Iasi și drumuri locale. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului județean.



CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri intravilane sau extravilane, cat. pasune sau alte categorii, din domeniul public al Comunei Aroneanu, jud. Iasi. ■ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasării cu ușurință spre Iasi și spre alte localități învecinate. ■ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate în centrul comunei ■ Unități de învățământ - locale: scolar, gimnaziu ■ Unități medicale - cabinete de medicina de familie ■ Instituții de cult - biserica ortodoxa locala.
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea de energie electrică: în localitate ■ Rețea de apă: în localitate ■ Rețea de gaze: inexistentă ■ Rețea de canalizare: în localitate ■ Rețea de telefonie: mobilă și fixă, existentă, în localitate.
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	■ Absența poluării – învecinată cu terenuri de categorii diverse
AMBIENT	■ Liniștit; Trafic auto moderat, având ieșire la drumuri locale.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, într-o zonă cu activități de agrement în localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Teren de 4873 mp din extravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul public al com. Aroneanu, jud. Iasi: 1P din T34, cu NC/CF 67751.
	DESCRIERE	Forma neregulată Deschidere la drum: spre DC 2240 Cu acces la utilități: energie electrică și rețea de apă. Imprejmuit cu gard de plasa.
	RESTRICTII	Privind construirea: nu sunt, există construcții în vecinătate: comerciale (hale, sere) și rezidențiale. Restricții: nu se cunosc.

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	■ Piața este una locală, care se afla în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani. ■ Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comuna.
NATURA ZONEI	■ Zonă de exploatare agricole în vecinătate și zonă comercială și rezidențială în localitate. ■ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare datorită situației economice actuale. ■ Din punct de vedere economic: zona periferică fata de centrul comunei și de mun. Iasi.



	▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decât în mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În creștere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În creștere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ 10-11 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri în zona.
RISCURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situației economice actuale posibil să se degradeze în timp și implicit de generarea înghețării pieței imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării în mediul rural. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toți participanții și toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zonă cu cerere mai mică de achiziționare și/sau închiriere de construcții cu destinație comercială. Riscul sistematic, care poate afecta piața în ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea în ceea ce privește realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioadă medie și lungă și care ar putea influența situația economică generală la un moment dat.
VANDABILITATEA TERENULUI	În ceea ce privește posibilitatea valorificării terenului, analizat, există piața pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate în perioada următoare. Piața imobiliară, în speța a terenurilor, în general, se află în creștere în ultimii ani datorită relansării creditelor, care afectează volumul tranzacțiilor. În cadrul pieței de acest tip de bunuri se efectuează tranzacții în urma cărora se schimbă drepturi de proprietate contra banilor. Ofertanții de pe piața sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietarii persoane fizice. Vanzările se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, facilitati, utilitati. Factorul decisiv poate fi pretul negociat sau solicitat pe mp. Echilibrul pieței este destul de ridicat, ținând cont de marjele de profit la segmentul dezvoltatori. Preturile nu oscilează foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafața pe zone, determinat de cerere și oferta în fiecare zonă în parte. Cresterea cererii pe această piață în ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite în construcții de case a dus la menținerea și chiar creșterea preturilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza în 6-24 luni.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definită ca cea mai probabila utilizare proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care



	conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate; trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potientiale. Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca 4 criterii: -sa fie permisa legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor); -sa fie posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei); -sa fie fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului); -maxima productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor) Valoarea de piata, in ipoteza celei mai bune utilizari, reprezinta cea mai mare valoare care s-ar putea obtine pentru imobil intr-o ipoteza propusa care sa fie legala, fizic si financiar fezabila si maxim productiva. Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru desfasurarea de activitati comerciale
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pieteii, cu tranzacții mai multe in ultima perioada; ▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piață cuprinse în prezentul raport.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2020	Standarde generale : • SEV 100 – CADRUL GENERAL • SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII • SEV 102 – IMPLEMENTARE • SEV 103 – RAPORTARE • SEV 104 – TIPURI ALE VALORII • SEV 105 – ABORDARI SI METODE DE EVALUARE Standarde pentru active: • SEV 230 – DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE • GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE Standarde pentru utilizari specifice: • SEV 400 – VERIFICAREA EVALUARII
CADRU LEGAL	▪ CODUL FISCAL ▪ OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică; ▪ Legea 22/2007 pentru aprobarea OUG 54/2006; ▪ HG 168/2007 privind aprobarea Normei metodologica de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica. • Legea 268/2001 privind privatizarea societatilor comerciale ce detin in administrare terenuri proprietate publica si privata a statului cu destinatie agricola si infiintarea Agentiei Domeniului Statului.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

La pag. 6 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	48.730 Eur, echivalent 241.050 Lei
--	---



Estimarea valorii terenului se poate face prin aplicarea a 6 metode:

- metoda comparației directe
- metoda alocării sau a proporției
- metoda extracției
- metoda parcelării
- metoda reziduală
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din cele 6 metode vom evalua terenul prin **metoda comparației directe** deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea.

Abordarea prin piața pentru teren prin metoda comparației directe se regăsește în ANEXA la pg. 10-11.

Se va evalua terenul prin **metoda comparației directe**, deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea, iar pentru capitalizarea rentei funciare nu s-au prezentat date necesare parcurgerii etapelor specifice necesare calculării venitului net anual generat de teren și de capitalul investit pentru teren în cazul proprietarului fermier sau a rentei funciare generate numai de teren în situația rentei și cheltuielilor anuale pentru proprietarul arendator. În aplicarea comparației directe sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele de vânzare și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. Pentru ca proprietățile comparabile să fie similare, amplitudinea și numărul diferențelor dintre acestea și proprietatea subiect ar trebui să fie cât mai mici. Comparabilele se selectează din cele care au aceeași CMBU.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau deosebiri.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Se consideră ca prețurile sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile juridice, condițiile de finanțare și condițiile de piață, localizarea, calitatea și caracteristicile terenului, situația care a determinat prețul, utilizarea permisă și/sau zonarea proprietății, suprafața. Prin studierea pieței imobiliare nu s-au identificat tranzacții efective, notariale.

S-au identificat la vânzare parcele de teren cu caracteristici asemănătoare, din com. Aroneanu, jud. Iași, la valori cuprinse între 10 Eur/mp până la 11 Eur/mp pentru parcele de teren cu diverse suprafețe (pag. 12 – 14).

Evaluarea terenului se face prin analiza terenului de 3.500 mp aflat la vânzare la 10 Eur/mp.

În cazul în care datele comparabilelor alese nu dau indicațiile necesare pentru o analiză completă se folosesc indici de ajustare.

Nu se aplică ajustări pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restricțiile juridice, deoarece nu sunt,
- condiții de finanțare pentru că aceasta se face în condiții normale,
- condițiile de vânzare, care se fac în numerar la cursul zilei,
- condițiile de piață, fiind oferte ferme,
- localizare, aflându-se în același areal,
- caracteristici fizice, care permit edificarea de construcții, fiind teren extravilan,
- zonarea, care este identică,
- utilități, deoarece beneficiază doar de drum acces.

Valoarea propusă pentru terenul evaluat este de :

Pretul final pe unitate – Eur/mp 10

Pretul stabilit de evaluator – Eur/mp 10

Valoarea terenului: 48.730 Eur, echivalent 241.050 Lei.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

Tipul de valoare adecvat, în relație cu scopul, este baza evaluării.



Conform scopului precizat în comandă, cel a vânzării proprietății, valoarea adecvată estimată va fi **valoarea de piață**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 100. Această valoare este înțeleasă ca fiind valoare unei proprietăți fără luare în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare, a taxelor asociate cu vânzarea și a oricărei ipotece sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele Internaționale de Evaluare, agreeate ANEVAR, recomandă pentru evaluarea proprietăților imobiliare în vederea vânzării estimarea valorii de piață.

Evaluarea reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor evaluate așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2020.

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

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

13.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

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 al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 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 și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate 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 și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) 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. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.



HH

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), 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 creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare nu este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în Eur și Ron (Lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare în condițiile în care piața imobiliară actuală este a cumparatorului, și nu a vânzătorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag. 12-14, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU IVS

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnata Denes Tania Iuliana, în calitate de administrator al SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL; J22/3674/2017; CUI 38628410, cu sediul social în sat/com. Tomesti, NC 61095 Hala C1 Birou 2, jud. Iasi, cu autorizatie 0668/2021 și evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., membru titular cu legitimația nr. 12055/2021, având certificate pentru asigurare profesională nr. 35165 și nr. 35164 cu valabilitate 31.12.2021, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte; la data prezentei lucrări s-a efectuat inspectia în data de 14.10.2021, lucrarea fiind realizată pe baza documentelor de proprietate anexate și a identificării pe baza aplicației GEOPORTAL ANCP.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.



HH

4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

NOTA: Evaluatorul este doar un consultant și nu un factor decizional. Imobilul evaluat va putea fi tranzacționat.

16. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	48.730 Eur, echivalent 241.050 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL

REPREZENTANT LEGAL

și

EVALUATOR AUTORIZAT

DENES TANIA IULIANA

ȘTAMPILA

și

SEMNĂTURA



ANEXA

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Proprietate analizata</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>
Prêt oferta		11	10,5	10
		euro/mp	euro/mp	euro/mp
Influenta negociere	oferta ferma	of neg	of ferma	of ferma
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret probabil		11,0	10,5	10,0
Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
Pret ajustat		11,00	10,5	10,0
Conditiiile pietei	oct.21	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		11,00	10,5	10,0
Conditii de finantare	plata integrala	similar	similar	similar
		0,0%	0,0%	0,0%
		0	0	0
Pret ajustat		11,00	10,5	10,0
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	Aroneanu	Aroneanu	Aroneanu	Aroneanu
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		11,00	10,5	10,0
Influenta suprafata teren	4873	7235	6200	3500
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		11,0	10,5	10,0
planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		11,00	10,5	10,0
Cale de acces	Acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		11,00	10,5	10,0
Rețele de utilitati	en el, apa	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0



HH

<i>Pret ajustat</i>		11,0	10,5	10,0
Raport laturi teren	raport 1/1	rap 1/1	rap 1/1	rap 1/1
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		11,0	10,5	10,0
Destinatie	comerciala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		11,0	10,5	10,0
Caracteristici specifice	zona comerciala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		11,0	10,5	10,0
Nr. Ajustari		0,00	0,00	0,00
Ajustari absolute / procentuale		0,000	0,000	0,000
		0%	0%	0%

Element 1 – Drept de proprietate transmis

Dreptul de proprietate asupra terenului este absolut, similar celor 3 terenuri prezentate. Ajustari nule.

Element 2 – Conditiiile pietei

Data de referinta a evaluarii este oct. 2021, data pentru care sunt valabile si ofertele de la comparabilele 1- 3. Ajustari nule.

Element 3 – Conditii financiare

Cca 95 % din tranzactiile imobiliare se fac cu finantare prin credit bancar, la data tranzactiei fiind platita integral suma catre vanzator. Se considera o situatia similara si terenul evaluat. Vanzatorii din cele 3 comparabile nu accepta plata in rate.

Element 4 – Amplasare in cadrul localitatii

Terenul evaluat este amplasat in extravilanul satului Rediu Aldei. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate in zona. Ajustari nule.

Element 5 – Influenta suprafata teren

Terenurile de la comparabilele 1- 3 au suprafete diferite fata de terenul analizat si nu se ajusteaza pentru ca sunt comparabile.

Element 6 – Planeitate teren

Terenul analizat este aproape plan, comparabil celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul catre terenul evaluat este asigurat la mica distanta de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale nu se vor stabili ajustari.

Element 8 – Retele de utilitati

Terenul evaluat beneficiaza de toate utilitatile necesare pentru constructii, ca toate cele 3 comparabile. Ajustari nule.

Element 9 – Raport laturi teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1/1. Functie de raportul laturilor fiecarui teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat nu se vor stabili ajustari, deoarece toate terenurile analizate sunt construibile.

Element 10 – Destinatie

Destinatia terenului evaluat este rezidentiala, similar celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Din grila datelor de piata se observa ca cea mai mica valoare absoluta procentuala a ajustarilor brute este aferenta terenului din comparabila 3.

Analizand datele prezentate, se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenul supus evaluarii este valoarea ajustata a terenului din comparabila 3, respectiv **10 Eur/mp**.



BOGAR NR. 92 din 27.09.2021

ROMANIA
Județul IASI
27.09.2021

- Anexa nr. 1B

- Model -

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata ^{CĂLȚUN IOANA} CNP având adresa de comunicare în localitatea str. sc. A et. 4 ap. 11, județul/sectorul codul poștal mail tel. 0745255644, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de (ha), la prețul de (*) ~~trăzătoare~~ ^{395.928 lei}

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**) (*)	Număr de carte funciară (**) (*)	Număr tarla/lot (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător.	ARONEANU	0,7235	67757	67757	-	2A	ARABIL	
Verificat primărie ⁴⁾	p	p	p	p	p	p	p	el

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

MEIU DUMITRU-ALEXANDRU

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data 27.09.2021

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

²⁾ Se va completa în cifre și litere.

³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

⁴⁾ Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.



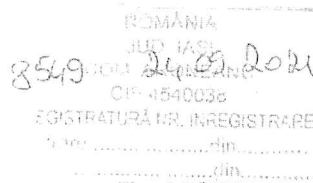
mt

bozar nr 84 din 24.09.2021

- Anexa nr. 1B

- Model -

- Formular pentru persoane fizice -



OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ CRISTIAN CONSTANTIN CNP vând adresa de comunicare în: localitatea județul/sectorul
 nr. bl. sc. et. ap.
 codul postal e-mail tel. vând teren agricol situat în
 extravilan, în suprafață de 0.62 (ha), la prețul de (*) 320.000 lei (lei) trei sute douăzeci

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARONEA	0.62	65878	65878	46	1162/11	13	
Verificat primărie ⁴⁾	0	0	0	0	0	0	1	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

(numele și prenumele în clar)

Semnătură

L.S.

Data 16.09.2021



ANEXA

NR. 138

1491 23 09 2021

- Anexa nr. 1B

- Model -

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ CNP și adresa de comunicare în:
 localitatea bl. sc. et. ap. județul/sectorul
 codul poștal e-mail tel. teren agricol situat în
 extravilan, în suprafață de (ha), la preț de (*) (lei)
 (cota parte de 20% din mu)

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.				57885	44/2	1(1632)	ARABIL	
Verificat primărie ⁴⁾								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,
 (numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data 15.09.2021

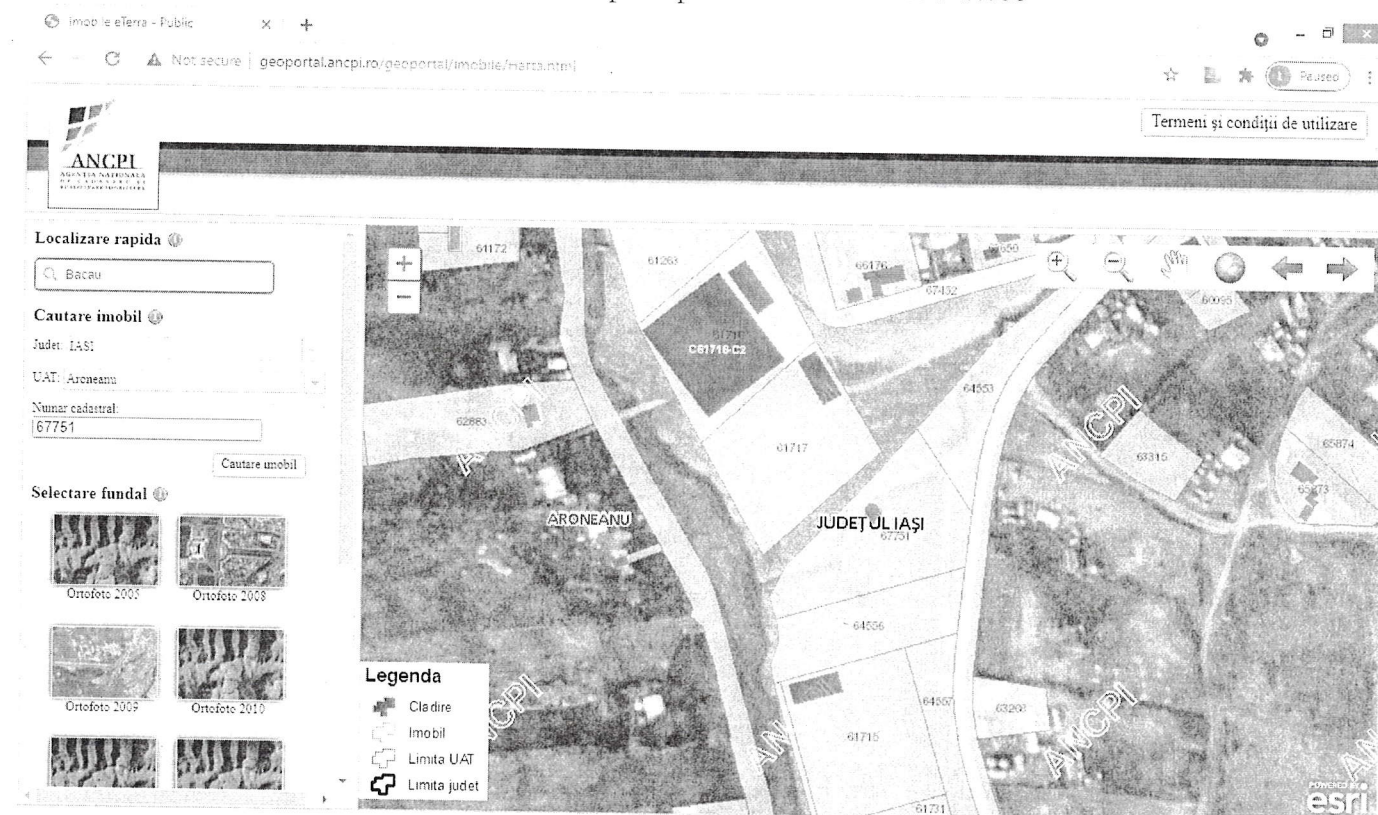
NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

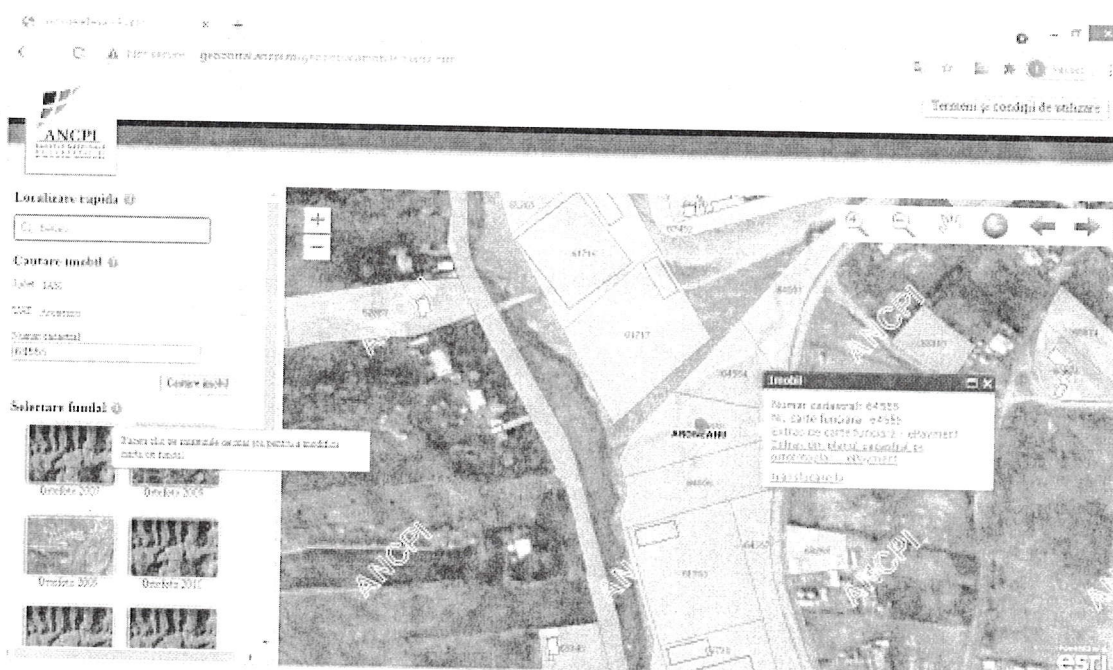
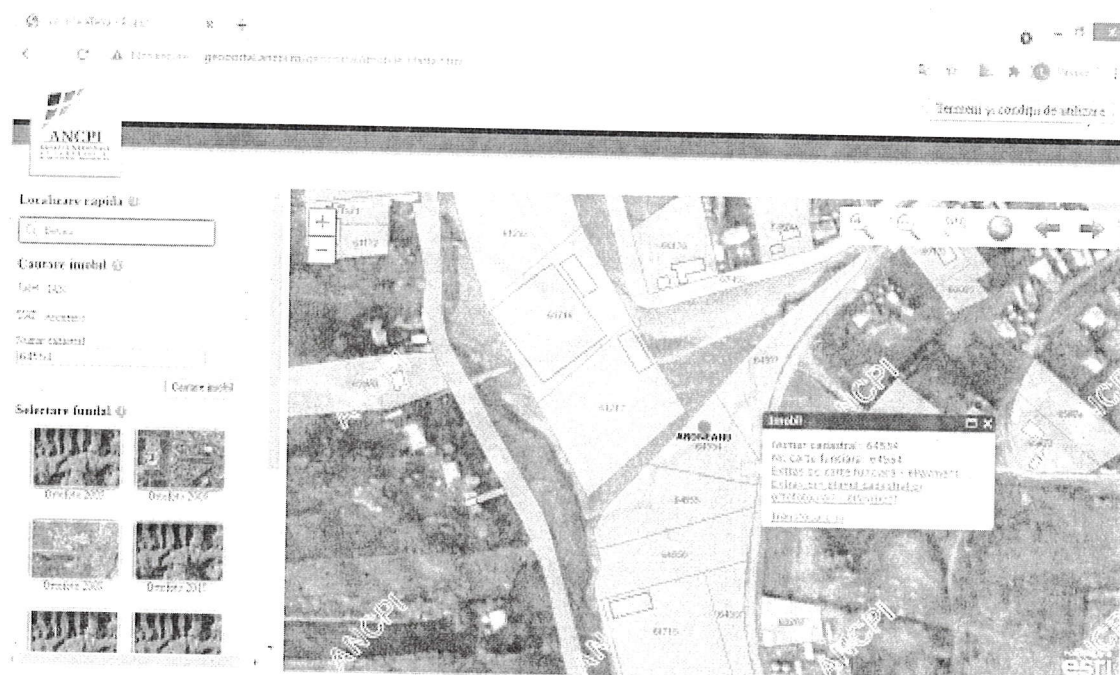


114

Amplasamentul parcelei cu NC 67751, rezultata pri alipirea NC 64554 si NC 64555



HH



HH



HH