

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2021.3010/22.11.2021	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI	Nr.
--------------------------------------	---------------------------------	--	------------

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 in suprafata totala de 1.500 mp din intravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul public al com. Aroneanu, jud. Iasi, format din parcela 1CC – p117 de 300 mp si parcela 2N – p 117/1 de 1.200 mp, din T85, NC/CF 65229. Pe teren sunt edificate constructiile C1 biserica si C2 anexa. Cu acces la utilitatile zonei, respectiv energie electrica si retea de apa. Este imprejmuit cu gard de plasa; se invecineaza cu drumuri locale spre Vest, Nord si Sud, iar spre Est se afla proprietati private. In zona se afla cu precadere constructii constructii rezidentiale.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa proprietății	Intravilanul satului Rediu Aldei, com. Aroneanu, jud. Iasi
Conditii limitative deosebite	Se evalueaza teren in suprafata de 1.500 mp din satul Rediu Aldei, din comuna Aroneanu, jud. Iasi, care este folosit de Parohia Rediu Aldei si pe care este edificata biserica monument istoric din 1718. Prin contractul privind constituirea unui drept de superficie aut . 3238 din 28/03/2017 de NP Costin Razvan Ionut s-a constituit drept de superficie in favoarea Parohiei Rediu Aldei pentru terenul analizat.



HH

4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	1.500 Eur, echivalent 7.400 Lei

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru un schimb de terenuri.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data de 18.11.2021 în prezenta dlui Gheorghita Cretu; identificarea scriptică se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI (pag. 14) și a actelor de proprietate prezentate.
	DATA EVALUĂRII	22.11.2021
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	22.11.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9490 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 nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007; HCL 47/2004 privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu; DC din 09.03.2017; Încheiere 29626/06.03.2017. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 65229/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 65229/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF - Extras de Carte Funciară nr. 211541/10.11.2021 În ANEXE este prezentată copia xerox a planului de amplasament.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF actualizat din 10.11.2021. Prin contractul privind constituirea unui drept de suprafață aut. 3238 din 28/03/2017 de NP Costin Razvan Ionut s-a constituit drept de suprafață în favoarea Parohiei Rădăuți Aldei.
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrisurile din C Funciară	Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Teren în suprafața totală de 1.500 mp din intravilanul satului Rădăuți Aldei, din domeniul public al com. Aroneanu, jud. Iasi, format din parcela 1CC – p117 de 300 mp și parcela 2N – p 117/1 de 1.200 mp, din T85, NC/CF 65229. Nu s-au constatat diferențe față de acte; identificarea s-a făcut faptic prin inspectarea proprietății și scriptic pe baza de documente de proprietate, cât și cu aplicația GEOPORTAL ANCPI.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. CC și N, care este folosit de Parohia Rădăuți Aldei și pe care este edificată biserica monument istoric din 1718.



9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE; Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	RURALA: terenul este situat in jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Rediu Aldei, cu iesire la 3 drumuri locale, aflat la o distanta de 6 km de mun. Iasi. Periferic in localitate, periferic fata de Iasi.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces asigurat la drumuri locale spre drumul comunal, spre drum judetean spre Iasi. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului judetean.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri intravilane sau extravilane, categorii diverse din satul Rediu Aldei, Comuna Aroneanu, jud. Iasi. ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport microbuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasării spre Iasi si spre alte localitati invecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in 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: in localitate ▪ Rețea de apă: in localitate ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: in localitate ▪ Rețea de telefonie: mobila si fixa, existentă, in localitate.
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – invecinata cu terenuri de categorii diverse
AMBIENT	▪ Liniștit; Trafic auto moderat, avand iesire la drumuri locale.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, într-o zona cu activitati de agrement in localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	Teren din intravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul public al com. Aroneanu, jud. Iasi: parcela 1CC – p117 de 300 mp si parcela 2N – p 117/1 de 1.200 mp, din T85, NC/CF 65229.
DESCRIERE	Forma neregulata Deschidere la drum: spre Vest, Nord si Sud Cu acces la utilitati: energie electrica si retea de apa. Imprejmuit cu gard de plasa.
RESTRICTII	Privind construirea: este in intravilan; cu constructia unei biserici si a unei anexe; sunt constructii rezidentiale si scoala primara in vecinatate. Restictii: terenul CC care este construit si restul neproductiv - curte.



HHH

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 comună.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de exploatare agricole în vecinătate și zonă comercială și rezidențială în localitate. ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare datorită situației economice actuale; ▪ Din punct de vedere economic: zonă periferică față de centrul comunei și de mun. Iași. ▪ 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 PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Cca 1 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri comparabile în zonă.
RISURI 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 că 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 afla 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 piață 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.



HH

	Factorul decisiv poate fi pretul negocia sau solicitat pe mp. Echilibrul pietei este destul de ridicat, tinand cont de marjele de profit la segmental dezvoltatori. Preturile nu oscileaza foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafata pe zone, determinat de cerere si oferta in fiecare zona in parte. Cresterea cererii pe aceasta piata in ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite in constructii de case a dus la mentinerea si chiar cresterea preturilor pe mp. Valorificarea terenului se poate realiza numai cu aprobarea HCL.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definita 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 potentiale. 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 cea existenta, neputand fi schimbata destinatia constructiilor existente pe teren.
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de crestere a pietei, cu tranzactii mai multe in ultima perioada; ▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii/mentinerii preturilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piata 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



12.1 Evaluarea prin abordarea prin piața

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piața.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA	1.500 Eur, echivalent 7.400 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 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, amploarea 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 satul Rediu Aldei din com. Aroneanu, jud. Iași, la valori cuprinse între 15 Eur/mp până la 16,67 Eur/mp pentru parcele de teren cu diverse suprafețe (pag. 10 – 14).

Evaluarea terenului se face prin analiza terenului de 5.400 mp aflat la vânzare la 15 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,
- condiții de finanțare pentru că aceasta se face în condiții normale,
- condițiile de vânzare, care se fac în numerar la cursul zilei,
- localizare, aflându-se în același areal,
- caracteristici fizice, fiind teren intravilan,
- zonarea, care este identică,
- utilități, deoarece beneficiază de drum acces, rețele energie electrică și de apă.

Se vor aplica ajustări negative de 20% de 3 Eur, datorită condițiilor de piață, pentru o urgență a unei posibile tranzacții și de 90% de 10,80 Eur datorită restricțiilor juridice, fiind teren neproductiv, care nu se poate construi.

Valoarea propusă pentru terenul evaluat este de :

Pretul final pe unitate – Eur/mp 1,2

Pretul stabilit de evaluator – Eur/mp 1

Valoarea terenului: 1.500 Eur, echivalent 7.400 Lei.



13. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SI ALTELE

13.1 DEFINITII

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 ipoteci sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele Internaționale de Evaluare, agreate 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 că 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.



HH

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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
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. 10-13, 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 de evaluare a bunurilor elaborate de ANEVAR, ediția 2020 cât 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, 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.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său / și doar pentru scopul precizat în el.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra valorii de piață la data de referință a evaluării – respectiv 22.11.2021.

Certific prin prezenta că partile analizate în acest raport au fost inspectate de către evaluator ANEVAR Denes Tania Iuliana care a transmis toate datele în vederea evaluării. Nu sunt recuzat / descalificat să evaluez această proprietate.

Elaboratorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), evaluator autorizat – autorizație 0668 și legitimație 12055, valabile pentru 2021.

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 autorizație 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. Afirmările 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 inspecția în data de 18.11.2021, lucrarea fiind realizată pe baza documentelor de proprietate anexate și a identificării pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI.
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.
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 Internaționale 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 DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	1.500 Eur, echivalent 7.400 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



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-aroneanu-pentru-constructii-casa-IDerMMM.html#ae49221fa3>

Teren intravilan Aroneanu pentru...

Postat: 01 decembrie 2021

Teren intravilan Aroneanu pentru constructii casa

20 000 € Preț negociabil

☐ VEZ UN CREDIT IPOTECAR

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

Teren intravilan în comuna Aroneanu, sat Rediu Aldei 9km de Iasi 1200mp. Despun de proiect si autorizatie de constructie pentru Casa unifamiliala P+TE 160mp. 3 camere, doua bai, hol, bucatarie, garaj, camera de zi, camera tehnice. Utilitati curent electric si ape la limita proprietatii sunt plicat din tara cu servicii. Cel interesat lasa mesaj pe obx si va sun in cel mai scurt timp sau sunati la 0034637998944 numar de Spania cu tarif normal sau prin whatsapp.

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credit

Vrei acces la peste 180 de credite (soluțiuni)?

AM NEVOIE DE CREDIT?

AM NEVOIE DE CREDIT PENTRU:

VALOREA CREDITULUI:

PERIODA DE RĂSCUMPLAT:

122.67
rata lunară

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-sat-rediu-aldei-com-aroneanu-IDiY9Z.html#23c471199d>

2 500 m² teren de vânzare - la: ...

storia

Adauga anunt

Teren de Vânzare > Iasi > Aroneanu > Rediu Aldei > Teren de vânzare sat Rediu Aldei, com. Aroneanu



Teren de vânzare sat Rediu Aldei, com. Aroneanu

15 €

Henea Viorel
Agentie
0746 030 841

Sunt interesat de aceasta proprietate si as
dori sa stiu mai multe detalii despre aceasta
si efectua o vizita. Multumesc.

Administrarea si gestionarea este SC. G&G
Online Services S.R.L. **Proiectam si mai**

☐ Vreau sa primesc oferte similare



///

[illegible]

Teren de vânzare sat Rediu Aldel, com. Aroneanu

L 2.508 m², teren de vânzare - las +

Reducă prețul oferit terenu de vânzare sat rediu aldei com aroneanu IIRYIC.htm#M23d471199d

Zeci (Județi), Rediu Aldel
15 €

Teren de vânzare sat Rediu Aldel, com. Aroneanu

Jos (Județi), Rediu Aldel
15 €
0 €/m²

Aida de la OLEI

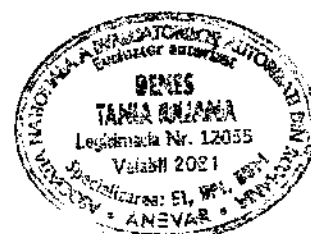
Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 2.508 m²

KION Finance: Calculeaza si rapoarta credit >

Descriere anunt

Teren de vânzare în sat Rediu Aldel, com. Aroneanu,
Suprafata 2508 m/2
Preț 15€ m/2 negociabil.
Mai multe detalii la telefon, 0746020841



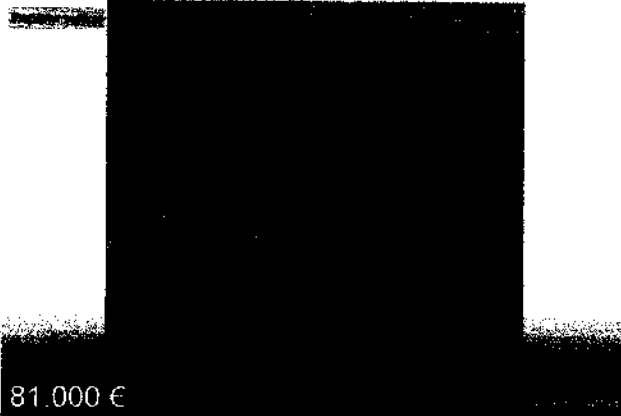
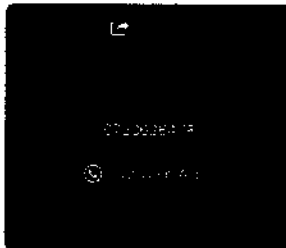
https://www.imoradar24.ro/anunturi/5400-mp-teren-vanzare-aroneanu-509592

Teren de vânzare în Aroneanu

imoradar24 Radarul proprietăților în România

Teren de vânzare

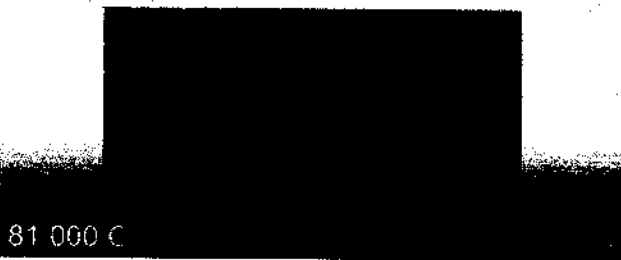
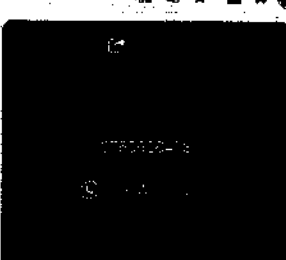
Acasă > Iasi > Aroneanu > Teren 5400 mp extravilan Aroneanu

81.000 €

Teren de vânzare în Aroneanu

imoradar24.ro/anunturi/5400-mp-teren-vanzare-aroneanu-509592

81.000 €

Teren 5400 mp extravilan Aroneanu

Selecționați o problemă

Detalii

Preț / mp:	15 €	Deschidere strada:	12,56 m
Suprafață utilă:	5400 m²	Clasificare teren:	Extravilan
Tip terenuri:	Agricole		

Descriere

Teren extravilan în sat Aroneanu. Suprafața este de 5400 mp. Lungime 430 m Latime 12,56 m. Prețul este în euro. Detalii la telefon.

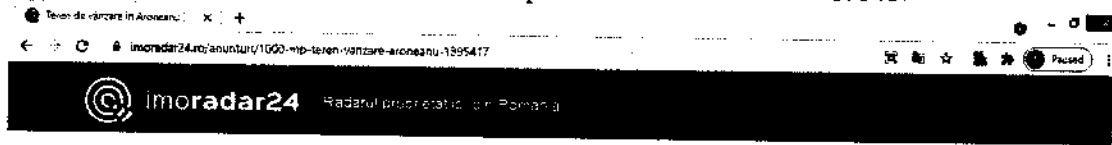
istoric Preț

● Maxim ● Minim



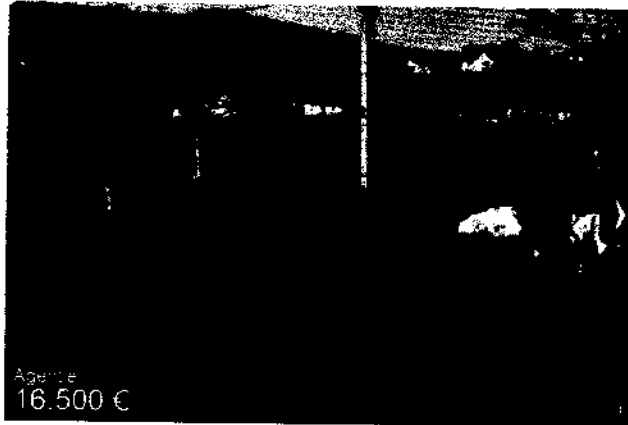
HH

https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-aroneanu-1395417



Teren de vânzare

Acasa > Iasi > Aroneanu > Aroneanu-rediu aldei teren 1000 mp



Agentie
16.500 €



16.500 €

Aroneanu-rediu aldei teren 1000 mp

Sollicitează o problemă

Detalii

Preț / mp: 16,5 € Suprafață utilă: 1000 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

Descriere

Vi propunem spre vânzare un teren de 1000 mp situat în Comuna Aroneanu sat Rediu Aldei la 30 m de școală și stație de taxi. Terenul este ideal pentru construirea unei case pe parter sau p+1 iar utilitățile zonei sunt la limita de proprietate. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



HHH

Amplasamentul parcelei cu NC 65229

Imobiliare - Public x SKM_3672111014570 x SKM_3672111014590 x extras CF 65229 UAT ARONEAN x

Not secure: geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html

ANCIPI
AGENCIUL NATIONAL
DE CREDITARE SI
FINANCIARE

Termeni si conditii de utilizare

Localizare rapida
Q. Bacau

Cautare imobil
Judet: IASI
UAT: Aroneanu
Numar cadastrel: 65229

Selectare imobil
Orasul 2002 Orasul 2004
Orasul 2007 Orasul 2010

Legenda
Cladire
Imobil
Limita UAT
Limita judet

Numar cadastrel: 65229
Nr. carte funciara: 65229
Extras de carte funciara: extras
Extras din planul cadastral de
planificarea... elevare
Translocare la

esri

DOCUMENTARE d...pdf ACT DEZMEMBRA...pdf extras CF 65229 U...pdf Show all

Imobiliare - Public x SKM_3672111014570 x SKM_3672111014590 x extras CF 65229 UAT ARONEAN x

Not secure: geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html

ANCIPI
AGENCIUL NATIONAL
DE CREDITARE SI
FINANCIARE

Termeni si conditii de utilizare

Localizare rapida
Q. Bacau

Cautare imobil
Judet: IASI
UAT: Aroneanu
Numar cadastrel: 65229

Selectare imobil
Orasul 2002 Orasul 2004
Orasul 2007 Orasul 2010

Legenda
Cladire
Imobil
Limita UAT
Limita judet

esri

DOCUMENTARE d...pdf ACT DEZMEMBRA...pdf extras CF 65229 U...pdf Show all



///

