

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2021 3013/07.12.2021	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, CP 707020.
UTILIZATOR DESEMNAT AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi, CUI 4540038, tel. 0232299255

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din intravilanul satului Dorobant, format din parcela 1V de 300 mp din T84, cu NC/CF 67825, conform Dc din 18.11.2021. Are deschidere la drum de 14,70 ml spre Sud. Are acces la utilitatile zonei, respectiv energie electrica si retea de apa. Este imprejmuit cu gard de plasa. Este liber, putand fi construit, deoarece in zona se afla constructii constructii rezidentiale si comerciale, respectiv sedii de firme.
Proprietar	Persoană fizică: HODOROGEANU CRISTIAN
Adresa proprietății	Intravilanul satului Dorobant, com. Aroneanu, jud. Iasi
Conditii limitative deosebite	Se evalueaza o parcela de teren din satul Dorobant, comuna Aroneanu, jud. Iasi, in vederea unei tranzactii.

4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	7.200 Eur echivalent 35.630 Lei

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuala tranzactionare.

DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspecția a fost efectuată la data de 07.11.2021 în prezenta dlui Munteanu Paul (pag. 16); identificarea se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI (pag. 14-15) și a actelor prezentate.
DATA EVALUĂRII	07.12.2021
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	07.12.2021
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9483 Lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a I-a ▪ Sarcini, conform CF partea a III-a Acte de proprietate: Cvc 800/25.04.2019 aut. în cadrul SPN Lungu Gabriela și Vlad Cerasela (care lipsește) cu Actul de dezmembrare aut. 13283/24.11.2021 de NP Costin Razvan Ionut - Dreptul de proprietate: Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate - Cartea Funciară : 67825/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 67825/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheierii CF - Extras de Carte Funciară: lipsește În ANEXE nu este prezentată copia actelor.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF actualizat lipsește.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din C Funciară	În planul de amplasament și delimitare a imobilului din 18.11.2021 este precizată că arabil și nu vie, cum e corect; se va verifica conform unui extras CF actualizat.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentația cadastrală din 18.11.2021. Teren din intravilanul satului Dorobant, format din parcela IV- p2/3 de 300 mp din T84, cu NC/CF 67825. În ANEXE este prezentată identificarea scriptică conform actelor prezentate conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și prin aplicația GEOPORTAL ANCPI. Identificarea faptică s-a făcut prin inspecția din 07.11.2021.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. CC, care se poate construi.
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 Dorobant, cu ieșire spre drum local, spre DJ, aflat la o distanță de cca 7 km de mun. Iasi, parcurși pe DJ282G până în zona Cîrîc. Periferic în localitate, periferic față de Iasi.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN	Auto: Cu acces asigurat la drum de acces, spre DJ către Iasi și drumuri locale. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului județean.

APROPIERE	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri extravilane, de categoria 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: școlar, 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 <u>ORIENTATIV</u> (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 din intravilanul satului Dorobant, format din parcela 1V- de 300 mp din T84, cu NC/CF 67825. Are deschidere la drum de 14,70 ml spre Sud. Are acces la utilitățile zonei, respectiv energie electrică și rețea de apă. Este împrejmuit.
DESCRIERE	Forma: aproape paralelogram: laturi de 14,7 ml x 26,75 ml Deschidere la drum: la DS. Cu acces la utilități: energie electrică și rețea de apă
RESTRICTII	Privind construirea - poate fi construit, cu construcții în imediata vecinătate: comerciale și rezidențiale. Restricții – nu se cunosc.

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ 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 rezidențială în vecinătate și zonă comercială în localitate.

	▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare datorita situatiei economice actuale; ▪ Din punct de vedere economic: zona periferica fata de centrul comunei si de mun. Iasi. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decat in mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ In crestere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În crestere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ 22,4 – 26 Eur/mp, ajungand la 30 Eur/mp , conform ofertelor identificate pe piata imobiliara pentru terenuri in zona.
RISCURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situatiei economice actuale posibil sa se degradeze in timp si implicit de generarea inghetării piete imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării într-o zona rurala. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toti participantii si toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zona cu cerere mai mică de achizitionare si/sau inchiriere de constructii cu destinatie comercială. Riscul sistematic, care poate afecta piata in ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea in ceea ce priveste realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioada medie si lunga si care ar putea influenta situatia economică generală la un moment dat.
VANDABILITATEA TERENULUI	In ceea ce priveste posibilitatea valorificarii terenului. analizat, exista piata pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate in perioada urmatoare. Piata imobiliara, in speta a terenurilor, in general, se afla in crestere in ultimii ani datorita relansarii creditelor, care afecteaza volumul tranzactiilor. In cadrul piete de acest tip de bunuri se efectueaza tranzactii in urma carora se schimba drepturi de proprietate contra banilor. Ofertantii de pe piata sunt proprietari persoane juridice, agentile imobiliare si proprietarii persoane fizice. Vanzarile se fac pe zone, in functie de suprafete, tipuri de teren, acces fata de drumuri, facilitati, utilitati. Factorul decisiv poate fi pretul negocita sau solicitat pe mp. Echilibrul piete 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 va putea realiza in 6-24 luni.
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 pentru constructii rezidentiale.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pietei, cu tranzacții mai multe in ultima perioada; ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piață (pag 11-14).

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 ▪ Codul Administrativ

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	7.200 Eur, echivalent 35.630 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. 9-10.

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 diferentelor 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 Dorobant, com. Aroneanu, jud. Iași, la valori cuprinse între 22,4 Eur/mp până la 26 Eur/mp pentru parcele de teren cu diverse suprafețe (pag. 11 – 14).

Pretul stabilit de evaluator – 24 Eur/mp

Valoarea terenului de 300 mp: 7.200 Eur, echivalent 35.630 Lei.

13. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

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

Conform scopului precizat în comandă, cel al 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, 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 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.
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.
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. 12-16, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII 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 ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Subsemnata Denes Tania Iuliana, in calitate de administrator al. 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, cu autorizatie 0668/2021 si evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., membru titular cu legitimatia nr. 12055/2021, avand certificate pentru asigurare profesionala nr. 35165 si nr. 35164 cu valabilitate 31.12.2021, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte; la data prezentei lucrari s-a efectuat inspectia in data de 07.11.2021, lucrarea fiind realizata pe baza documentelor de proprietate anexate si a identificării pe baza aplicatiei 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 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 si nu un factor decizional. Imobilul evaluat va putea fi tranzactionat.

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	7.200 Eur, echivalent 35.630 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

ANEXE

Grila comparatiilor de piata

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Proprietate analizata</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>
Prêt oferta		22,4	23,58	26
		euro/mp	euro/mp	euro/mp
Influenta negociere	oferta ferma	of ferma	of ferma	of ferma
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret probabil		22,4	23,6	26,0
Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
Pret ajustat		22,40	23,6	26,0
Conditile pietei	dec.21	dec.21	dec.21	dec.21
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		22,40	23,6	26,0
Conditii de finantare	plata integrala cu credit bancar	similar	similar	similar
		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		22,40	23,6	26,0
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	Dorobant	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		22,40	23,6	26,0
Influenta suprafata teren	300	893	700	4325
		3%	2%	5%
		0,7	0,5	1,3
Pret ajustat		23,1	24,1	27,3
planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		23,07	24,1	27,3
Cale de acces	Acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		23,07	24,1	27,3

Rețele de utilitati	en el, apa, canalizare	EE, apa	EE, apa	EE, apa-canal, GN
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		23,1	24,1	27,3
Raport laturi teren	raport 1/2,8	rap 1/1	rap 1/1	rap 1/1
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		23,1	24,1	27,3
Destinatie	rezidentiala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		23,1	24,1	27,3
Caracteristici specifice	zona rezidentiala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		23,1	24,1	27,3
Nr. Ajustari		0	0	1
Ajustari absolute / procentuale		0,672	0,472	1,300
		3%	2%	5%

Element 1 – Drept de proprietate transmis

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

Element 2 – Condițiile pietei

Data de referință a evaluării este dec. 2021, data pentru care sunt valabile și ofertele de la comparabilele 1- 3. Ajustari nule.

Element 3 – Condiții financiare

Cca 95 % din tranzacțiile imobiliare se fac cu finanțare prin credit bancar, la data tranzacției fiind platită integral suma către vânzător. Se considera o situație similară și terenul evaluat. Vânzătorii din cele 3 comparabile nu accepta plata în rate.

Element 4 – Amplasare în cadrul localității

Terenul evaluat este amplasat în intravilanul satului Dorobant. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate în zona. Ajustari nule.

Element 5 – Influența suprafața teren

Terenurile de la comparabilele 1-3 au suprafețe diferite față de terenul analizat și se ajustează pozitiv fiecare cu 3%, 2% și 5%.

Element 6 – Planșitate teren

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

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul către terenul evaluat este asigurat la mică distanță de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale nu se vor stabili ajustări.

Element 8 – Rețele de utilități

Terenul evaluat beneficiază de toate utilitățile necesare pentru construcții, ca toate cele 3 comparabile. Ajustari nule.

Element 9 – Raport laturi teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1/2,8. Funcție de raportul laturilor fiecărui teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat nu se vor stabili ajustări, deoarece toate terenurile analizate sunt construibile.

Element 10 – Destinatie

Destinația terenului evaluat este rezidențială, similar celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Din grila datelor de piață se observă că cea mai mică valoare absolută procentuală a ajustărilor brute este aferentă terenului din comparabilă 1.

Analizând datele prezentate, se apreciază că valoarea unitară de piață pentru terenul supus evaluării este valoarea ajustată a terenului din comparabilă 2, respectiv **24 Eur/mp**.

Extrase din ofertele de vanzare

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-893-mp-aroneanu-doroban-IDp7cu.html>

Dorobant - Terenuri în Iasi - OLX
893 m², teren de vanzare - Iasi (județul)
+

[storia.ro/oferta/teren-893-mp-aroneanu-doroban-IDp7cu.html](#)

Anunturi
Ansambluri rezidentiale
Companii
Blog
Creditare
Carticica de biniste
Contul meu
Adauga anunt

[← Înapoi la listă](#)
Teren de Vanzare > Iasi (județul) > Iasi (comuna) > Iasi > Teren 893 mp - Aroneanu - Dorobanț

Adelina Dobrincu
 Agentie
 0775 317 661

Numele tau*
 Email*
 +40 | Numarul tau de telefon*
 Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!
 120 / 2000
 Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)
☐ Vreau sa primesc oferte similare
 Trimite mesajul

Teren 893 mp - Aroneanu - Dorobanț
20 000 €

Dorobant - Terenuri în Iasi - OLX
893 m², teren de vanzare - Iasi (județul)
+

[storia.ro/oferta/teren-893-mp-aroneanu-doroban-IDp7cu.html](#)

Iasi (județul), Iasi
893 m²
20 000 €
Salveaza la Favorite
Contact

Ofer vizionare prin apel video: **Da**
Suprafata teren (m²): **893 m²**
Tip proprietate: **teren intravilan**

[KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

Se oferă teren intravilan de vânzare în sat Dorobant. Priveliște superbă.
 La 20-30 m de teren se află apă și energia electrică.
 Terenul are o suprafață de 893 mp, este aproape de oraș, situat la 7km de Spitalul de copii "Sf. Maria", Iași.
 Pentru mai multe detalii, nu ezitați să mă contactați,

Localizare

- restaurante si facilitati de agrement
- zone verzi

Particularitati

- acces - drum asfaltat
- apa curenta

Comoditati

Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **83300** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** Luni

422.07 Lei
 Rata lunara

APLICA ACUM

Credit ipotecar, caut proprietar!
 Aplică acum!

storia.ro • KIWI FINANCE

Agentia imobiliara

https://www.storia.ro/ro/oferta/dorobanti-1400-mp-vedere-spre-lac-6-5-km-de-centru-tg-cucu-IDpG4S.html

Dorobant - Terenuri in Iasi - OLX
1 400 m², teren de vanzare - Iasi
+

[storia.ro/ro/oferta/dorobanti-1400-mp-vedere-spre-lac-6-5-km-de-centru-tg-cucu-IDpG4S.html](#)

storia
Anunturi
Ansambluri rezidentiale
Companii
Blog
Creditare
Carticica de biniste
Contul meu
Adauga anunt

[Înapoi la listă](#)
Teren de Vanzare > Iasi (judetul) > Iasi (comuna) > Iasi > DOROBANTI, 1400 MP, vedere spre lac, 6,5 km de Centru-Tg.Cucu

Sorin Mihaila
Agentie
0754 853 636

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

DOROBANTI, 1400 MP, vedere spre lac, 6,5 km de Centru-Tg.Cucu
32 500 €

Dorobant - Terenuri in Iasi - OLX
1 400 m², teren de vanzare - Iasi
+

[storia.ro/ro/oferta/dorobanti-1400-mp-vedere-spre-lac-6-5-km-de-centru-tg-cucu-IDpG4S.html](#)

Iasi (judet), Iasi
1 400 m²
32 500 €
Salveaza la Favorite
Contact

DOROBANTI, 1400 MP, vedere spre lac, 6,5 km de Centru-Tg.Cucu
32 500 €
23 €/m²
Rata de la 686 LEI

Iasi (judet), Iasi

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 400 m²**
Tip proprietate: **teren intravilan**
Inclinatie: **slab (10° to 20°)**

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Descriere anunt

6,5 km din Tg.Cucu, Noul Palat de Justitie !!!

Distanța reală !

32500 euro pret de vanzare .

Harta , descriere si localizare 100 % reale .

176 metri liniari pana la utilitati : curent electric si apa curenta .

Gaz metan in zona .

1400 mp , 56 metri liniari deschidere la calea de acces lata de 7 metri !

Panta 15 % .

Firma best Choice Of House va propune spre achizitie 1400 mp , acte o.k. si pretul este de 32500 euro negociabil !

Se poate vinde si 700 mp la pretul de 16500 euro .

Raportarea

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **135363** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** Luni

685.86 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Dorobant - Terenuri în Iasi - OLX x 1 400 m², teren de vanzare - Iasi x +

storia.ro/oferta/dorobanti-1400-mp-vedere-spre-lac-6-5-km-de-centru-tg-cucu-IDpG4S.html

Iasi (judet), Iasi 1 400 m² 32 500 € Salveaza la Favorite Contact

Gaz metan in zona .
1400 mp , 56 metri liniari deschidere la calea de acces lata de 7 metri !
Panta 15 % .
Firma best Choice Of House va propune spre achizitie 1400 mp , acte o.k. si pretul este de 32500 euro negociabil !
Se poate vinde si 700 mp la pretul de 16500 euro .
Comision 4 % !

Mai putin ^

Localizare

- zone comerciale
- restaurante si facilitati de agrement
- zone verzi
- farmacii

Particularitati

- acces - drum asfaltat
- apa curenta

Infrastructura

- acces nepavat
- electricitate
- acces pavat

685.86 Lei
Rata lunara
APLICA ACUM

Credit ipotecar caut proprietar!
Aplică acum! »
storia.ro · KIWI FINANCE

Agentie imobiliara
Best Choice of House
0754 853 636
Best Choice of House, Strada Cicoarei,
Galata, Iasi (strada)
Vezi toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/4325-mp-teren-intravilan-curent-gaz-apa-canalizare-IDnPuN.html>

Dorobant - Terenuri în Iasi - OLX x 4 325 m², teren de vanzare - Iasi x +

storia.ro/oferta/4325-mp-teren-intravilan-curent-gaz-apa-canalizare-IDnPuN.html

storia Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

← Înapoi la listă Teren de Vanzare ▸ Iasi ▸ Aroneanu ▸ Dorobant ▸ 4325 mp teren intravilan, curent, gaz, apa, canalizare

 1 / 11



4325 mp teren intravilan, curent, gaz, apa, canalizare 112 450 €

 **Solca Petronel**
Agentie
0757 858 142

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Dorobant - Terenuri in Iasi - OLX x 4 325 m² teren de vanzare - Iasi x +

storia.ro/oferta/4325-mp-teren-intravilan-curent-gaz-apa-canalizare-IDnPuN.html

Iasi (judet), Dorobant 4 325 m² 112 450 € Salveaza la Favorite Contact

4325 mp teren intravilan, curent, gaz, apa, canalizare 112 450 €
26 €/m²
Vrei un credit ipotecar?

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

De ce se afișează acest anunț? ▶

Găsești casa și banii într-un singur loc.
Vreau credit!

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 4 325 m²

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Descriere anunt

Evo Imobiliare va propune spre vanzare teren intravilan situat in Dorobant, avand o suprafata totala de 4235 mp, la limita proprietatii se afla gazul, energie electrica, apa si canalizare. Fiind amplasat intr-o oaza de liniste, acest teren este pretabil pentru constructii de case sau zona de agrement, in partea de jos a terenului se poate amenaja un mic lac.

Terenul se poate achizitiona la pretul de 30 euro mp, negociabil.

Mai multe poze si informatii pe site-ul nostru evo-imobiliare.ro Pentru vizionarea acestei proprietati sau similare in alte zone, nu ezitati sa ne contactati, 0757858142. Prin intermediul agentiei Evo Imobiliare din Iasi, aveti acces rapid la cele mai noi si mai atractive imobile, in blocuri noi din Iasi si nu numai, gazoniere noi sau la revanzare, apartamente noi sau la revanzare, case si vile noi sau la revanzare, atat spatii de birouri cat si spatii comerciale sau industriale noi sau la revanzare, din Iasi sau imprejurimi. Contacteaza agentia Evo Imobiliare pentru un tur gratuit al tuturor ansamblurilor de blocuri noi rezidentiale din Iasi, ansambluri unde poti achizitiona apartamente noi cu 0% ZERO comision. ID intern Evo-Imobiliare.ro : 531.

Amplasamentul terenului

Pe GEOPORTAL ANCPi

Dorobant - Terenuri in Iasi - OLX x Imobile eTerra - Public x +

Not secure | geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html

Termini și condiții de utilizare

Localizare rapida

Bacau

Cautare imobil

Judet: IASI

UAT: Aroneanu

Numar cadastral: 66152

Cautare imobil

Selectare fundal

Ortofoto 2005 Ortofoto 2008

Ortofoto 2009 Ortofoto 2010

Legenda

- Cladire
- Imobil
- Limita UAT
- Limita judet

esri

Dorobant 67825





