

**RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE - TIP TEREN**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 20213014/27.12.2021	ÎNREGISTRARE LA CLIENT	Nr.
--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------

1. EVALUATOR AUTORIZAT	DENES TANIA IULIANA
Legitimăție/Autorizație 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 în 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, Județul Iasi
UTILIZATOR DESEMNAȚ AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi, CUI 4540038, tel. 0232299255

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren intravilan (conform PUZ) în suprafața de 516 mp, cat. pasune, situat în sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi, din T58: - Parcela de teren de forma aprox. patrat - Cu utilități: apă-canal, energie electrică, iluminat public. - Cu acces pe drum local spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Est. - Cu NC 64077, înscris în CF 64077 a com. Aroneanu, jud. Iasi
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa proprietății	Sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi
Condiții limitative deosebite	Se evaluează o parcelă de teren în suprafața de 516 mp, care are ieșire la calea de acces locală spre Est, aflată la mică distanță de DJ.

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	15.480 Eur, echivalent 76.610 Lei
--	--

5. TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuală tranzacționare.
IDENTIFICAREA	Inspeția a fost efectuată la data de 13.12.2021; identificarea se



HH

TERENULUI	realizeaza pe baza aplicatiei GEOPORTAL ANCPI si a actelor prezentate.
DATA EVALUĂRII	27.12.2021
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	27.12.2021
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: Anexa nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007 privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu. Act de alipire aut. sub nr. 3448/20.06.2013 de NP Costin Razvan Ionut, cu înființarea CF 64003 pentru parcela de 51.072 mp. Act de dezmembrare aut. sub nr. 6626/01.09.2014 de NP Costin Razvan Ionut. HCL 42/28.04.2014 privind aprobarea PUZului pentru terenul de 51.072 mp din sat Sorogari, de intrare în intravilan. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 64077/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 64077/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF la data analizei lipsește; se considera fara sarcini.
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrisurile din C Funciară	Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentația cadastrală nr. 71830/10.07.2013. Suprafața înregistrată în documentația cadastrală înregistrată la OCPI Iasi. TEREN intravilan cat. pasune de 516 mp. În ANEXA este prezentată copia planului de AMPLASAMENT. Identificarea s-a făcut pe baza de documente de proprietate, incomplete.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren intravilan cat. pasune care se poate tranzacționa; teren cu destinație rezidențială, pe care se afla construcția unei case.
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 Sorogari, cu ieșire la drum comunal, la o distanță de 4,5 km de mun. Iasi dinspre zona de agrement Cîrîc. Median în localitate, periferic față de Iasi, în zona rezidențială din satul Sorogari.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces la drumul județean spre Iasi. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului județean spre drumul național.



HH

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri de categorii diverse ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personală, cu posibilitatea deplasării cu ușurință spre Iași și spre alte localități învecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate în centrul comunei și în sat ▪ Unități de învățământ - locale: școlar, gimnaziu ▪ Unități medicale - cabinete de medicină de familie ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxă locală.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: în localitate ▪ Rețea de apă: din localitate ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: din 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 cu destinație rezidențială
AMBIENT	▪ Liniștit. Trafic auto moderat, având ieșire spre DJ.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică – față de mun. Iași. Amplasare favorabilă, într-o zonă de exploatare agricolă în localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	Teren intravilan (conform PUZ) în suprafața de 516 mp, cat. pășune, situat în sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iași, din sectorul cadastral T58 cu NC 64077. Parcela de formă aproape pătrat. Cu acces la utilitățile zonei: apă-canal, electricitate. Învecinat cu drum acces la Est și cu alte loturi pe celelalte laturi, destinate construcției de case. Tip drum acces: drum local spre drum județean. Teren pe care se afla construcția unei case.
DESCRIERE	Dimensiuni și forma identificate pe GEOPORTAL ANCPI.
RESTRICTII	Privind construirea: nu este cazul, cu destinație rezidențială.

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața este una locală, care se află în general în creștere, cu tranzacții intensificate în ultimii 5 ani. ▪ Piața terenurilor libere comparabile este mai activă în ultimii 5 ani, datorită existenței utilităților în zonă și în special investitorilor, care sunt interesați în ridicarea de construcții rezidențiale în localitate.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de construcții de case și comerciale. ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în creștere; ▪ Din punct de vedere economic: zonă periferică față 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	▪ Valori de 30 - 35 Eur/mp, pentru terenuri cu destinație rezidențială, cu acces la toate utilitățile zonei: energie electrică, apă - canal, telecomunicații.
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 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 speta 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 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, facilități, utilități. Factorul decisiv poate fi prețul negociat sau solicitat pe mp. Echilibrul pieței este destul de ridicat, rinand 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. Creșterea cererii pe această piață în ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite în construcții de case a dus la menținerea și chiar ctusterea preturilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza în 6-24 luni.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definită ca cea mai probabila utilizare proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate; trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.



	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 destinatie rezidentiala, cu posibilitatea construirii de case, conform parcelor invecinate.
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA TERENURILOR	Dezechilibru in favoarea Ofertei, cu tendinta de crestere a pietei, cu tranzactii intensificate in ultima perioada. REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii/mentinerii preturilor la terenuri libere. VANDABIL, datorita destinatiei rezidentiale. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piata cuprinse in prezentul raport la pag. 12 -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 Civil • Codul fiscal • art. 14 alin. 1 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile si competentele ulterioare • art. 36 alin. 5, lit a si b, art. 123 alin. 1 si 2 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

In ANEXA este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	15.480 Eur, echivalent 76.610 Lei
--	--

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

- metoda comparatiei directe
- metoda alocarii sau a proportiei



- 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.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acesta este liber de construcții. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere în scopul evaluării și se prefera atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele. Se considera că prețurile sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studiului prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Prin studierea pieței imobiliare s-au folosit ofertele identificate la pag. 12-14.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile juridice, condițiile de finanțare și de piață, localizarea, calitatea și caracteristicile terenului, situația care a determinat prețul, utilizarea permisă și/sau zonarea proprietății, suprafața. Prin studierea pieței imobiliare s-au folosit date din site-urile agenților imobiliare, cu anunțurile publicitare identificate în cadrul analizei.

Evaluarea terenului se face prin analiza datelor perechi. În cazul în care datele comparabilelor alese nu dau indicațiile necesare pentru o analiză completă se folosesc indici de ajustare. Pentru stabilirea valorii terenului se vor utiliza oferte de vânzare teren din zona Aroneanu de la pag. 12-14. Toate ofertele au fost verificate și au fost obținute informații suplimentare privind locația și utilitățile.

ANEXA

Elemente de comparație	Proprietate analizată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț oferta		31	30,0	35
		euro/mp	euro/mp	euro/mp
Influența negociere	oferta ferma	of ferma	of ferma	of ferma
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț probabil		31,0	30,0	35,0
Elemente specifice tranzacției				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
Preț ajustat		31,00	30,0	35,0
Condițiile pieței	dec.21	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		31,00	30,0	35,0
Condiții de finanțare	plata integrală cu credit bancar	similar	similar	similar
		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		31,00	30,0	35,0
Elemente specifice proprietății				
Amplasare în localitate	Aroneanu/Sorogari	Aroneanu	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari
		0%	0%	0%



HH

		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		31,00	30,0	35,0
Influenta suprafata teren	516	700	15000	700
		1%	0%	1%
		0,3	0,0	0,4
<i>Pret ajustat</i>		31,3	30,0	35,4
planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		31,31	30,0	35,4
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
<i>Pret ajustat</i>		31,31	30,0	35,4
Retele de utilitati	en el, apa, gaz, canalizare	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		31,3	30,0	35,4
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>		31,3	30,0	35,4
Destinatie	rezidentiala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		31,3	30,0	35,4
Caracteristici specifice	zona rezidentiala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		31,3	30,0	35,4
Nr. Ajustari		0	0	1
Ajustari absolute / procentuale		0,310	0,000	0,350
		1%	0%	1%

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 dec. 2021, data pentru care sunt valabile si ofertele celor 3 terenuri. 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 situatie similara si terenul evaluat. Vanzatorii din cele 3 comparabile nu accepta plata in rate.

Element 4 – Amplasare in cadrul localitatii



Terenul evaluat este amplasat în intravilanul satului Aroneanu, în zona de case. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate în localitate. Ajustări nule.

Element 5 – Influența suprafața teren

Terenurile de la comparabilele 1 și 3 au suprafețe care se ajustează pozitiv cu 1%.

Element 6 – Planșitate teren

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

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul către terenul evaluat este asigurat dinspre 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. Ajustări nule.

Element 9 – Raport laturilor teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1/1. 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 – Destinație

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

Din grila datelor de piață se observă că cea mai mică valoare absolută procentuală a ajustărilor brute este aferentă terenului din comparabilă 2.

Analizând datele prezentate, se apreciază că valoarea unitară de piață pentru terenul supus evaluării este valoarea ajustată a terenului din comparabilă 2, respectiv 30 Eur/mp.

Valoarea terenului de 516 mp este de 15.480 Eur, echivalent 76.610 Lei.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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 de Evaluarea Bunurilor, ANEVAR, recomandă pentru evaluarea proprietăților mobiliare 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 ANEVAR ediția 2020, care sunt preluate din Standardele Internaționale de Evaluare, IVS, publicate de IVSC.

“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:

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.



HH

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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Ipoteze suplimentare:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant executând numai câteva verificări cu utilaje neomologate;
- Valoarea estimată în Eur este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Proprietatea a fost inspectată, evaluarea realizându-se scriptic pe baza actelor puse la dispoziție, cât și faptic;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în



instanță relativ la proprietatea în chestiune;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului și/sau utilizatorului desemnat menționat.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

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

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 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 exprimă opinia evaluatorului asupra valorii de piață la data de referință a evaluării – respectiv 27.12.2021.

Certific prin prezenta că părțile 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. 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 inspecția în data de 13.12.2021, 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.
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 ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VALOAREA DE PLAȚĂ RECOMANDATĂ	15.490 Eur, echivalent 76.610 Lei
VALOAREA DE PLAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PLAȚA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL

REPREZENTANT LEGAL

ȘTAMPILA

și

și

EVALUATOR AUTORIZAT

DENES TANIA IULIANA

SEMNĂTURA



Extrase privind oferte de vanzare teren din zona Aroneanu, jud. Iasi

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-aroneanu-IDnLC6.html#e595b6e97b>

storia

Teren de vânzare > Iași > Aroneanu Tomului > Aroneanu > teren intravilan Aroneanu

teren Intravilan Aroneanu

21 700 €
216 m²

Gabriel Dancă
0750 791 836

Prezentare generală

Suprafața teren (m²) 700 m² Tip proprietate: teren intravilan

KIWI Finance: Calcularea costurilor pentru credit

Descriere anunț

Prezentare generală

Suprafața teren (m²)
700 m²

Tip proprietate:
teren intravilan

Descriere anunț

Teren liber, amplasat în zona locuințe individuale și colective mici situat în Aroneanu aproape de stradă asfaltată.

Trenu este degrevat de sarcini, are o suprafață de 700 mp.
Pentru mai multe detalii vizionari, vă stau la dispoziție!

Beneficiază de ut litanile, apă caldă

Expert Casa Imobiliara

0745 999 825

Bd. DIMITRIE Cantemir nr.1, et P.A.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/15-000mp-teren-situa-in-zona-sorogari-IDnRsT.html#a149ae0753>

15.000 mp teren de vanzare

Adauga anunt

storia

Inapoi la cautare Teren de vanzare > Iasi > Anisneanu > Sorogari > 15.000mp teren situat in zona Sorogari

15.000mp, teren situat in zona Sorogari

9



450.000 €

30 €/mp



Ciprian Roman
0740 042 233

Amplasament in zona Sorogari, la
5 km de Iasi, pe drumul national
10, in apropierea statiunii de
vacanta.

Amplasament in zona Sorogari, la
5 km de Iasi, pe drumul national
10, in apropierea statiunii de
vacanta.

Amplasament in zona Sorogari, la
5 km de Iasi, pe drumul national
10, in apropierea statiunii de
vacanta.

Trimite mesajul

Amplasament in zona Sorogari, la
5 km de Iasi, pe drumul national
10, in apropierea statiunii de
vacanta.

15.000 mp teren de vanzare

storia.ro oferta 15-000mp-teren situat in zona sorogari-IDnRsT.html#a149ae0753

450.000 €

33 15.000 mp

9 30 €/mp teren



Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 15.000 mp

Tip proprietate: teren intravilan

[KML/Flisament: Ca/Sule333-teren de vanzare ID: >](#)

Descriere anunt

Agentia imobiliara CASA ALBA va propune spre vanzare un teren cu o suprafata de 15.000mp, situat in zona Sorogari cu iesire la lacul Dorobant.

Terenul este pretabil pentru proiecte de dezvoltare piscicola, pensiune agroturistica sau dezvoltare pentru turism de agrement si recreere.

Pretul la care poate fi achizitionat acest teren este de 30 euro/mp.

Terenul se vinde si pe parcele, avand suprafete cuprinse intre 545 mp si 735mp, iar pretul este intre 25 si 36 euro/mp.

Sunati acum pentru a programa o vizionare!

Pentru informatii suplimentare, va rugam contactati consultantul imobiliar Ciprian Roman, la numarul de telefon 0740 04 22 33 sau accesati casaalba.ro, COD OFERTA 1227423.

Deschide harta

Centru

Mapa satelit

Agentie imobiliara

Agentia imobiliara Casa Alba

0740 053 713

bd. Stefan cel Mare si Sfanti nr. 8-12,
parter bloc Atom, Iasi, Iasi (Iocastate)

Adresa: Google

Amplasament in zona Sorogari, la
5 km de Iasi, pe drumul national
10, in apropierea statiunii de
vacanta.

Amplasament in zona Sorogari, la
5 km de Iasi, pe drumul national
10, in apropierea statiunii de
vacanta.



HH

- Anexa nr. 18

- Model -

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ BOGDAN D. E. VĂLENȚIN - MIHAI, CNP, adresa de comunicare în: localitatea, str., nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, codul poștal 720134, e-mail bohdan.valentin@proton.ro, tel., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,0700 (ha), la prețul de (*) 122.000 lei (lei)

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 funciara (**) (*)	Număr tarla/lot (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător.	IAȘI ROMENI ȘOROGARI	0,0700	66181	66181	-	-	✓	
Verificat primar 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/împuțurât
BOGDAN D. E. VĂLENȚIN - MIHAI
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data

13.05.2021

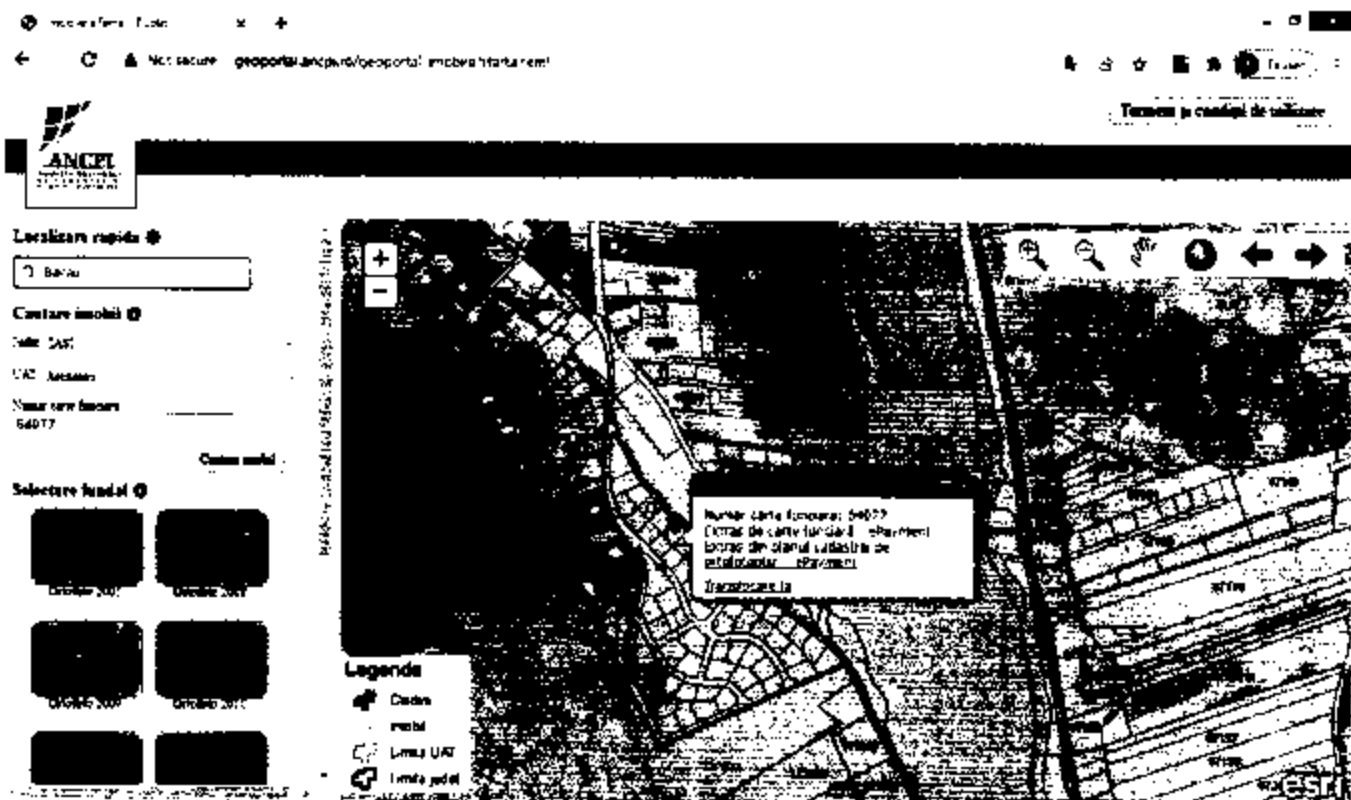
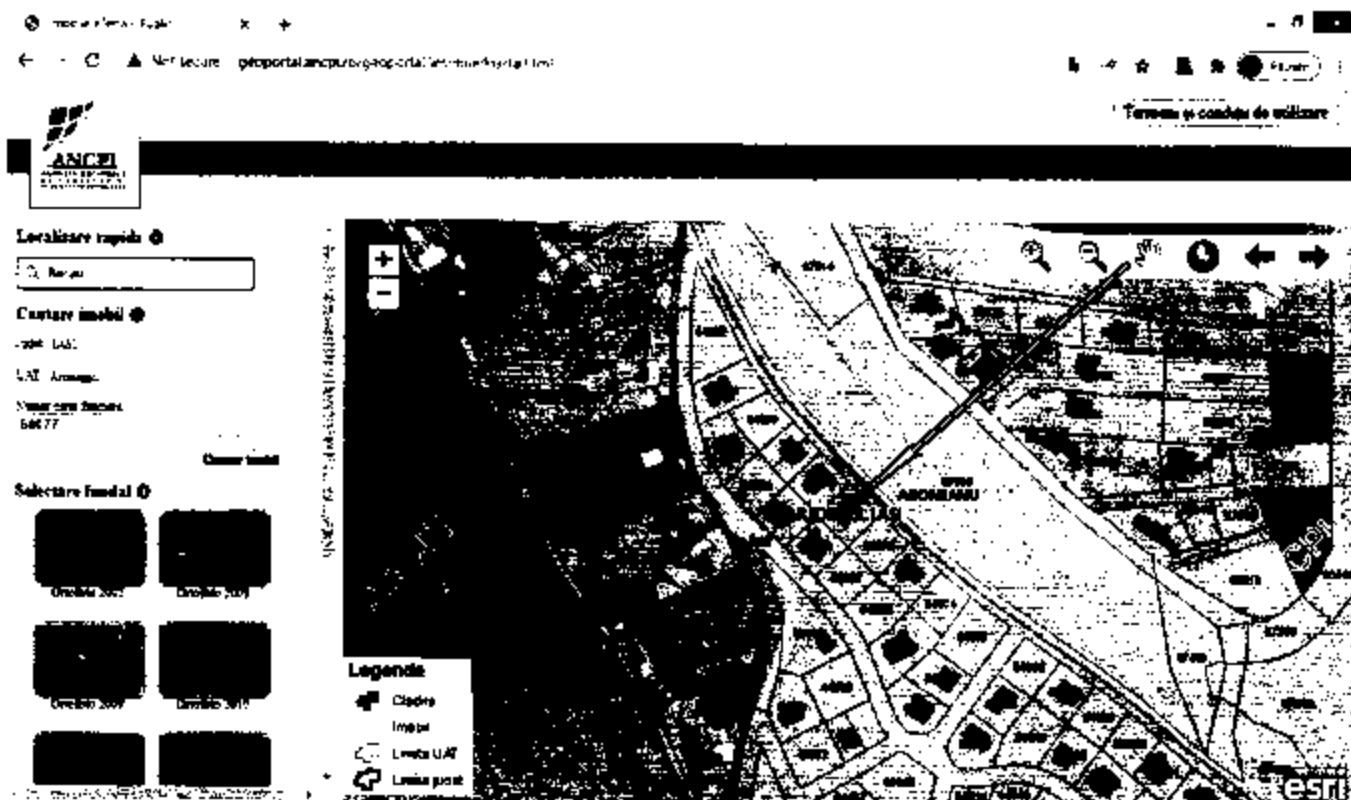
NOTE:

- 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.



HH

Amplasamentul parcelei de teren NC 64077 pe GEOPORTAL ANCP





H