

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2025 213/17.11.2025	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI	Nr.
--------------------------------------	--------------------------------	--	------------

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Deneş Tania Iuliana
Legitimă ANEVAR	Nr. 12055
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 51822 cu valabilitate 31.12.2025
Reprezentant –funcția	Deneş Tania Iuliana, evaluator autorizat titular în cadrul DENEŞ TANIA IULIANAI.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomeşti, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, jud. Iaşi.
Expert evaluator	Deneş Tania Iuliana
Parafa	Nr. 12055 – valabilă 2025
Adresa evaluatorului	Jud. Iasi, loc. Tomeşti; bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27 Telefon: 0740/160487; E-mail: taniadenes@gmail.com.

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din extravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iaşi, reprezentat de 2 parcele cat. păşune de 1.308 mp şi de 245 mp, din T34, P 695.697,699 cu NC/CF 68996 şi 69002. Terenurile sunt învecinate cu parcele de teren cat. păşune sau alte categorii. Cu acces la drumuri locale, la utilităţile zonei, respectiv energie electrică, iluminat public şi reţea de apă. Fără împrejmuire. In zonă se află construcţii comerciale (hale, sere), cat si constructii rezidentiale.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iaşi
Adresa proprietăţii	Extravilanul satului Rediu Aldei, com. Aroneanu, jud. Iaşi
Condiţii limitative deosebite	Se evalueaza 2 parcele de teren din satul Rediu Aldei, din comuna Aroneanu, jud. Iaşi, care pot fi exploatate pentru activitati specifice serelor de legume împreună cu parcela cu NC 61715 de alături..

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	-13.080 Eur, echivalent 66.510 Lei pentru parcela cu NC 68996 de 1308 mp -2.450 Eur, echivalent 12.300 Lei pentru parcela cu NC 69002 de 245 mp

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuală tranzacționare.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Identificarea scriptică se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI și GOOGLE MAPS (pag. 14-15) și a actelor prezentate. S-a făcut și identificarea faptică, respectiv inspecția (pag. 16-17).
	DATA EVALUĂRII	17.11.2025
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	17.11.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 5,0847 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 precizate în CF. Actele de dezmembrare aut. sub nr. 4095 și 4096 din 21.05.2025 de NP Costin Răzvan Ionuț HCL 85/18.06.2025 cu Anexa completatoare a inventarului patrimoniului privat al UAT cu Încheieri din 02.07.2025 - Dreptul de proprietate: Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate - Cartea Funciară : 68996, 69002/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 68996, 69002/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF, fără sarcini. În ANEXE este prezentată copia xerox a planurilor de amplasament și delimitare a imobilului (pag. 18-19).
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Fără sarcini conform copiei din CF.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din C Funciară	Nu este cazul
	7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentații cadastrale înregistrate la OCPI Iasi din 7 mai 2025. Teren extravilan din domeniul privat al comunei Aroneanu, Jud. Iasi format din parcelele 1P de 1.308 mp și 1P de 245 mp, din T34, p695,697,699, cu NC/CF 68996 și 69002 . Identificarea s-a făcut faptic prin inspectarea proprietății și scriptic pe baza de documente de proprietate, cât și cu aplicațiile GEOPORTAL ANCPI și GOOGLE MAPS.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. pasune, care ar putea fi folosit în derularea de activități specifice serelor de legume. Sunt parcele de teren amplasate în fața și spatele unei sere, după cum se constată în urma efectuării inspecției.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE	



AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	RURALA: Terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Rediu Aldei, cu iesire la drumuri locale, aflat la o distanta de 9 km de mun. Iasi. Periferic în localitate, periferic fata de Iasi.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces asigurat la drum comunal, spre drum judetean spre Iasi si drumuri locale. Calitatea rețelor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului: local, judetean.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri intravilane sau extravilane , cat. pasune sau alte categorii, din domeniul public al Comunei Aroneanu, jud. Iasi. ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze/autobuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasării cu usurinta spre. ▪ 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: în localitate ▪ Rețea de apă: în localitate ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: în localitate ▪ Rețea de telefonie: mobila si fixa, existentă, in localitate.
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (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 zonă cu activități specifice serelor de legume în zona analizată din localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Teren din extravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iași, respectiv parcelele 1P de 1308 mp si 1P de 245 mp, din T34, p695,697,699, cu NC/CF 68996 si 69002.
	DESCRIERE	Forma neregulată. Deschidere la drum local Cu acces la utilitati: energie electrica, iluminat si retea de apa. Neîmprejmuit.
	RESTRICTII	Privind construirea: nu sunt, exista construcții în vecinatate: comerciale (hale, sere) si rezidentiale. Restricții: nu se cunosc.



11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața este una locala, care se afla în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani. ▪ Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comuna.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de exploatare agricole în vecinătate și zona comercială și rezidențială în localitate. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare datorită situației economice actuale. ▪ Din punct de vedere economic: zona 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	▪ 10 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri extravilane comparabile în zona Aroneanu.
RISCURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situației economice actuale posibil să se degradeze în timp și implicit de generarea înghețării pieței imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării în mediul rural. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toți participanții și toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zonă cu cerere mai mică de achiziționare și/sau închiriere de construcții cu destinație comercială. Riscul sistematic, care poate afecta piața în ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea în ceea ce privește realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioadă medie și lungă și care ar putea influența situația economică generală la un moment dat.
VANDABILITATEA TERENULUI	În ceea ce privește posibilitatea valorificării terenului, analizat, există piața pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate în perioada următoare. Piața imobiliară, în 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 piața sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietarii persoane fizice. Vanzările se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, facilitati, utilitati. Factorul decisiv poate fi prețul negociat 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 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 desfasurarea de activitati comerciale
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 prețurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piata cuprinse în prezentul raport (pag. 11-13).

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2025	Standarde generale : • SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) • SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) • SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) • SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) • SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) • SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) Standarde pentru active: • SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Standarde pentru utilizari specifice: • SEV 400 – Verificarea evaluării
CADRU LEGAL	▪ CODUL FISCAL ▪ OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică; ▪ Legea 22/2007 pentru aprobarea OUG 54/2006; ▪ HG 168/2007 privind aprobarea Normei metodologica de aplicare a



	Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica. • Legea 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce detin in administrare terenuri proprietate publica si privata a statului cu destinatie agricola si infiintarea Agentiei Domeniului Statului.
--	--

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	13.080 Eur, respectiv 66.510 Lei pentru parcela NC 68996 de 1308 mp 2.450 Eur, echivalent 12.460 Lei pentru parcela NC 69002 de 245 mp
--	---

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 piata pentru teren prin metoda comparației directe se regaseste mai jos, la pag. 7.

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 si de capitalul investit pentru teren in cazul proprietarului fermier sau a rentei funciare generate numai de teren in situatia rentei si cheltuielilor anuale pentru proprietarul arendator. In aplicarea comparației directe sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzacțiile si/sau ofertele de vanzare si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluării terenului subiect. Pentru ca proprietatile comparabile sa fie similare, amploarea si numarul diferentelor dintre acestea si proprietatea subiect ar trebui sa fie cat mai mici. Comparabilele se selecteaza din cele care au aceeasi CMBU.

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

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere in scopul evaluării si se prefera atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda pretul si acele informatii referitoare ala loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanarile si deosebirile dintre ele.

Se considera ca preturile sunt stabilite de piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile juridice, conditiile de finantare si conditiile de piata, localizarea, calitatea si caracteristicile terenului, situatia care a derminat pretul, utilizarea permisa si/sau zonarea proprietatii, suprafata. Prin studierea pietei imobiliare nu s-au identificat tranzactii efective, notariale.

S-a identificat la vanzare o parcela de teren cu caracteristici asemanatoare, din extravilanul com. Aroneanu, jud. Iasi, la valoarea de 8 Eur/mp pentru 2 parcele de teren cu suprafete de 3.980 mp cu NC 63864 si de 6.300 mp cu NC 63861.

In cazul in care datele comparabilelor alese nu dau indicatiile necesare pentru o analiza completa se folosesc indici de ajustare.



Nu se aplica ajustari pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restrictiile juridice, deoarece nu sunt,
- conditiile de finantare pentru ca aceasta se face in conditii normale,
- conditiile de vanzare, care se fac in numerar la cursul zilei,
- localizare, aflandu-se in acelasi areal,
- caracteristici fizice, fiind teren extravilan,
- zonarea, care este identica,
- utilitati, deoarece beneficiaza de utilitatile zonei de amplasare.

Se aplica ajustari pentru:

- influenta suprafata teren (se ajusteaza pozitiv cu 10 % - 0,80, deoarece parcelele comparabile au suprafete mai mari)
- amenajare cai acces (se ajusteaza pozitiv cu 5% - 0,44, deoarece terenurile subiect au acces direct la DC)
- retelele de utilitati (se ajusteaza pozitiv cu 5 % - 0,46, in situatia in care terenurile subiect au acces direct la retelele centralizate de apa, electricitate si iluminat public).

Se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenul supus evaluarii este valoarea ajustata a terenului comparabil, respectiv 9,7 Eur/mp, rotunjit la 10 Eur/mp.

Pretul stabilit de evaluator – 10 Eur/mp

Valoarea propusa este de :

- **13.080 Eur, echivalent 66.510 Lei pentru parcela NC 68996 de 1308 mp .**
- **2.450 Eur, echivalent 12.460 Lei pentru parcela NC 69002 de 245 mp.**

13. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SI ALTELE

13.1 DEFINITII

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

Valoarea adecvată estimată va fi valoarea de piață, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 102. 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 ipotecă sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards) și două Standarde Europene de Evaluare (EVS –European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, prin care se 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 2025.

“**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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”.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic, se tranzacționează în mod normal.

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 verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
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 verficator (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 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.11-13, 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, ANEVAR, ediția 2025, cât și cu ipotezele, ipotezele speciale și suplimentare 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 17.11.2025.*

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 recuzată / descalificat să evaluez această proprietate.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Deneș Tania Iuliana, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimația 12055/2025, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAI., F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, jud. Iași, având certificat de asigurare profesională 51822 cu valabilitate 31.12.2025, 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, precum și pe concluziile inspecției asupra zonei în ansamblul ei în care se afla parcelele de teren analizate; s-a efectuat deplasarea în teren în data de 17.06.2025.
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	-13.080 Eur, echivalent 66.510 Lei pentru parcela cu NC 68996 de 1308 mp -2.450 Eur, echivalent 12.300 Lei pentru parcela cu NC 69002 de 245 mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

DENEȘ TANIA IULIANA I.I.

REPREZENTANT LEGAL

și
EVALUATOR AUTORIZAT

DENEȘ TANIA IULIANA

ȘTAMPILA

și

SEMNĂTURA



Handwritten signature

Vand 1 hectar de teren in Loc.Rediu Aidel Comuna Aroneanu
Terenul este situat la 8-9km TGJucu si 4-5km de vitorul Spital Regional Iasi.Aqua Parcul din Moara de
Vant,acces rapid la aeroport,terase etc

Dacă îți dorești un loc retras cu acces la padure un loc nepoluat/inalt și ai aproape de oras acesta este terenul de care ai nevoie.

În momentul de fata terenul este extravilan dar este cuprins în noul PUG Aroneanu ca viitor intravilan iar pe site-ul primăriei găsești termen maxim de finalizare și 2026 al lucrării PUG.

Terenul nu dispune de utilități, dar se află în spatele caselor accesul la teren făcându-se pe drum de țara nematerializat.

2. **Vânzătorii privați sunt responsabili pentru** vânzarea și primirea produsului sau prestarea serviciului exact așa cum a fost descris în anunț. Dacă ve întrebați legat de achiziția (ați recomandat) să contactați direct vânzătorul privat.

Mergi la contul nostru de auzor pentru informații detaliate cu privire la drepturile consumatorilor pe CEE.

[Arată mai puține](#)

8 €

PROMOVAȚĂ	REACTUALIZAȚĂ
Restanta fincă	Depozitul (într. 31.12.01) ml

Prochlar

Vand 1 hectar de teren in Loc.Ridul Apei Comuna Aroneanu
Terenul este situat la 0-5km LGiucu si 4-5km de vitorul Spital Regional Iasi Aqua Parcul din Moara de
Vand acces rapid la aeroport,terase etc

Dacă fi donest un loc rentat cu acces la padure un loc nepotat/infrat dar si aproape de oras acesta este terenul de care ai nevoie

In momentul de fata terenul este extraytan dar este cuprins in noul PUG Aronaanu ca viitor intravilan iar pe stituil primariei gasti termen maxim de finalizare si 2026 al lucrarii PUG

Terenul nu dispune de utilitati, dar se afla in spatele casei cu acces la teren facandu se pe drum de fata ne-amercat

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achiziției de către furnizor a produselor dintr-o fabrică deosebit de importantă și neprofitabilă.

Există mai multe entități implicate atunci când vine vorba de proiect sau de activități de proiect. Rolurile sunt asociate cu următoarele responsabilități:

3. **CEX este responsabil pentru furnizarea serviciilor** conform planului de CEX, CEX, bugetului și proiectelor de activități, proiectarea de la multiple produse și livrare din CEX și alte servicii deosebite în CEX în moduri diferite.
4. **Văzătorii privați sunt responsabili pentru vânzarea** și furnizarea produsului sau serviciului și efectuarea a trei decizii în avans. Deoarece furnizorii trebuie să achiziționeze și furnizeze servicii, ei sunt responsabili pentru livrarea privată.
5. **Partenerii noștri de livrare sunt responsabili pentru** livrarea produselor către noi, conform planului de CEX. Către noi, utilizăm servicii de livrare.

Myśli o cenach i kosztach są nieprzekraczalną granicą, którą nie należy przekraczać, ponieważ prowadzi to do niekorzystnych skutków dla konsumentów i państwa.

[Arată-mi o rutină](#)



Terenul nu dispune de utilitat, dar se afla in spatele caselor accesul la teren facandu-se pe drum de tara ne-amenajat.
In sat este tras teava de gaze apa iar acum se face treaba la parte de canalizare!
Terenul este despartit la mijloc de un drum satesc, din cate stiu eu in viitor va fi amenajat de primarie.
Proprietatea se preteaza pentru cabane, casa modulara din containere, micro-ferma, livada, zmeura, mure, abrinant, lavanda si lista continua...
In partea de sus si in lateral dispuneti de padure va puteti plimba animalele de companie pe marginea padurii, puteti desfasura activitati cu ATV sau Moto etc.

Te rog la in calcul faptul ca locul se dezvolta intr un ritm rapid iar cei care vor lucra la Spitalul Regional vor cauta proprietati cat mai aproape de locul de munca, dar si de oraș
In 10 minute poti ajunge in oras comparativ cu cei care strabat artera CUG, Pacurari sau Bucium stand in coloana si cate 1 ora pentru a ajunge la servicii sau acasa

Acte: proprietate, chila cadastrală, intabulare impozit piati
Pentru mai multe detalii dați mi un telefon si puteti povesti
Pretul nu va mai suferi modificari importante!

Multumesc tuturor
07*****44

ID: 286899942 Vizualizări: 406

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

074 947 4444

PRIVAT

adrian
Pe OLX din decembrie 2012
Activ pe 13 iunie 2025

Trimite mesaj

074 947 4444

LOCALITATE

Rediu Aldi
135

Vezi locația pe hartă

Statul indicat în teren

Tipul	Suprafata	Destinatie	Statul	Statul	Statul
1	1000	1000	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000	1000	1000
6	1000	1000	1000	1000	1000
7	1000	1000	1000	1000	1000
8	1000	1000	1000	1000	1000
9	1000	1000	1000	1000	1000
10	1000	1000	1000	1000	1000

Statul indicat în teren

1) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

2) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

3) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

4) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

5) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

6) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

7) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

8) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

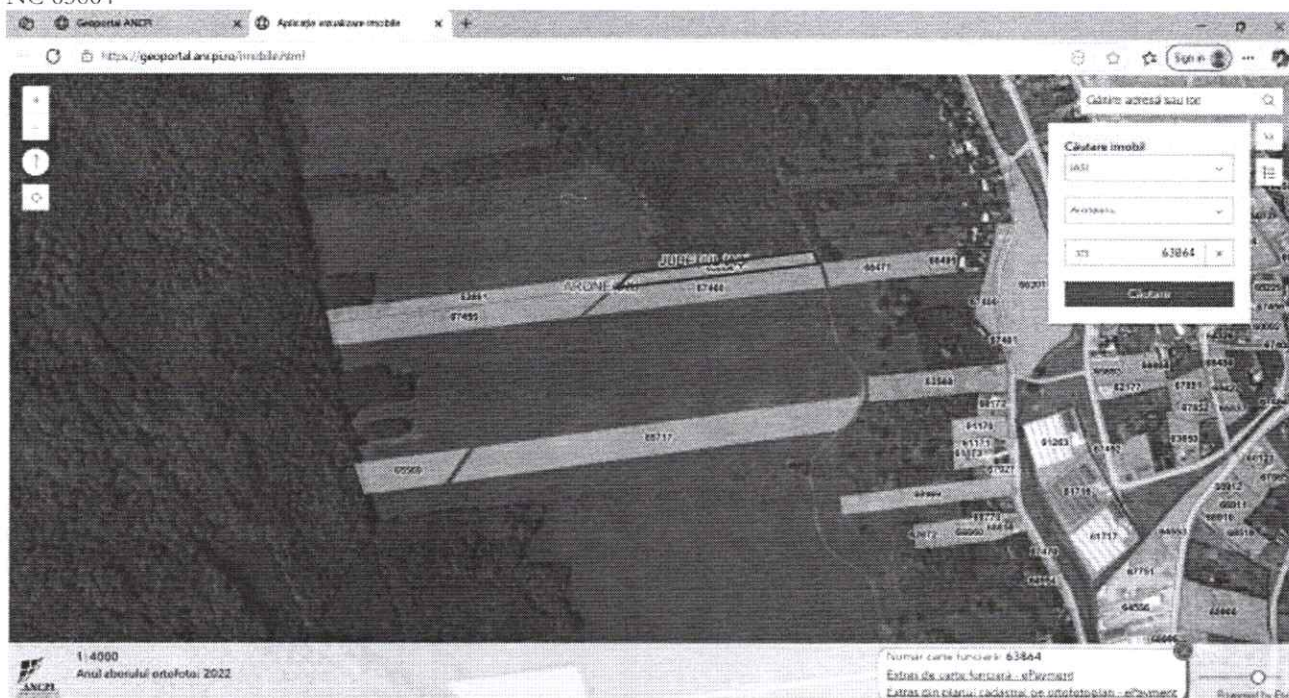
9) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

10) Statul indicat în teren este de 1000 m², iar statul indicat în teren este de 1000 m².

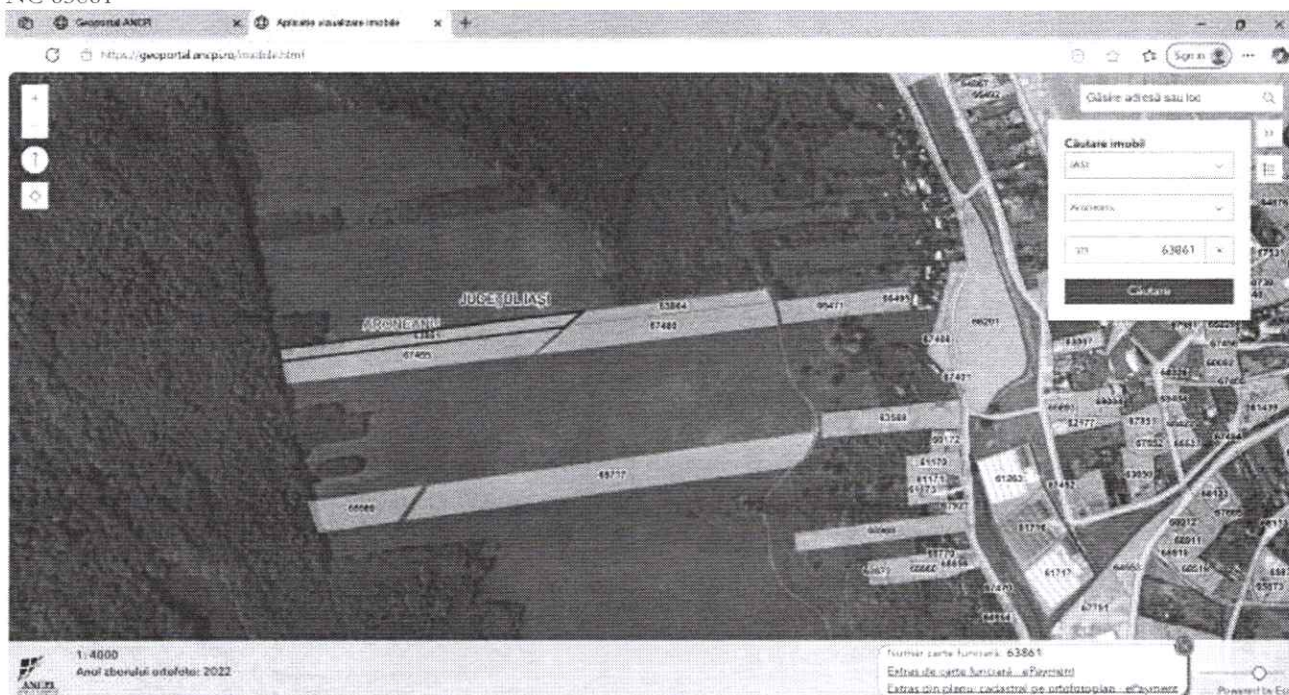


HH

NC 63864



NC 63861



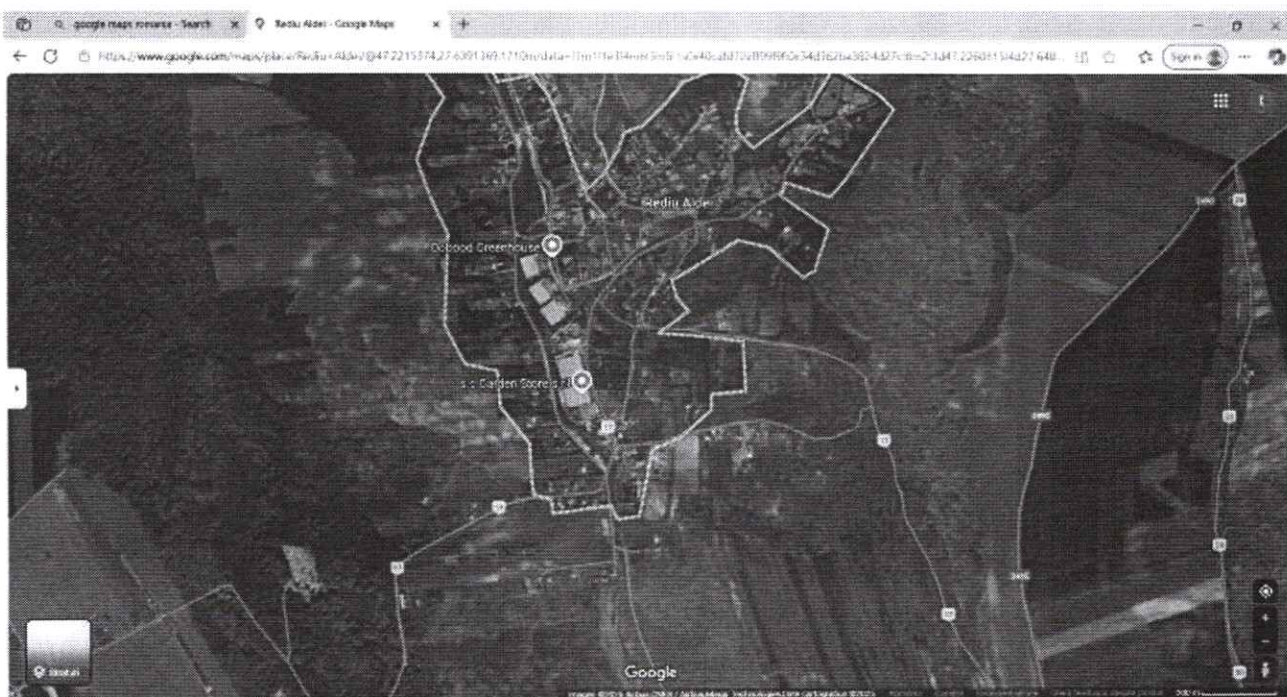
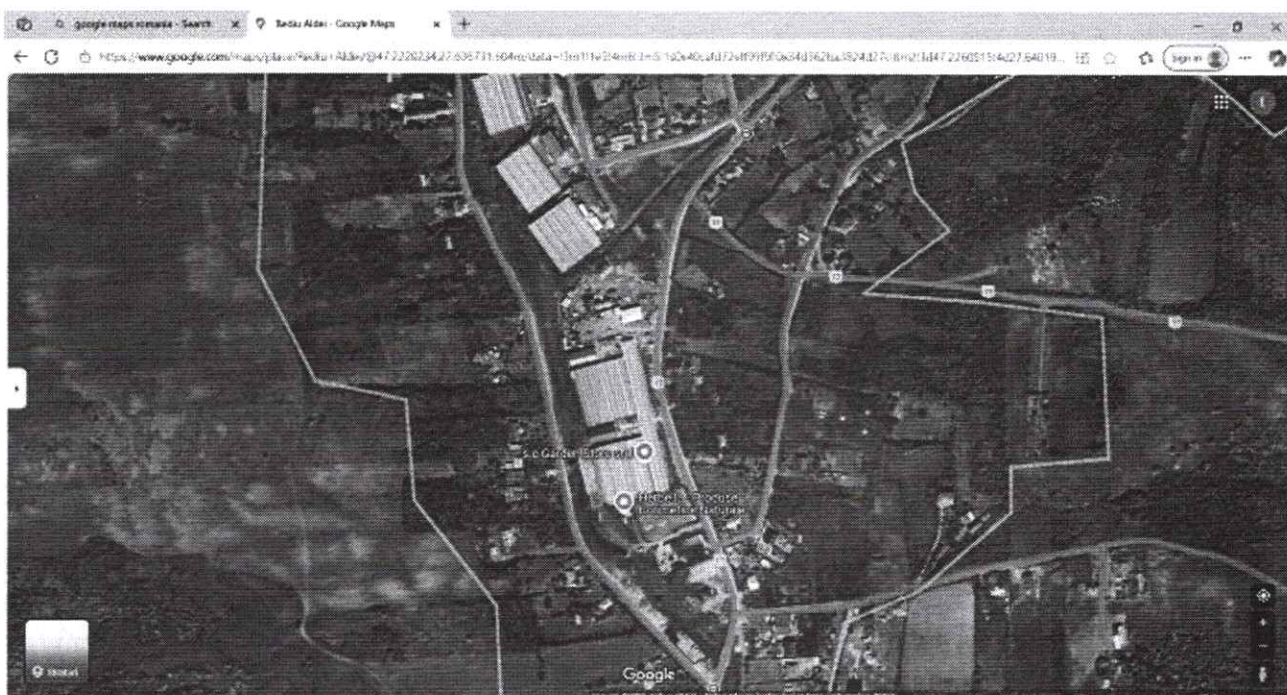
Identificarea NC 68996, NC 69002 pe Geoportál ANCP



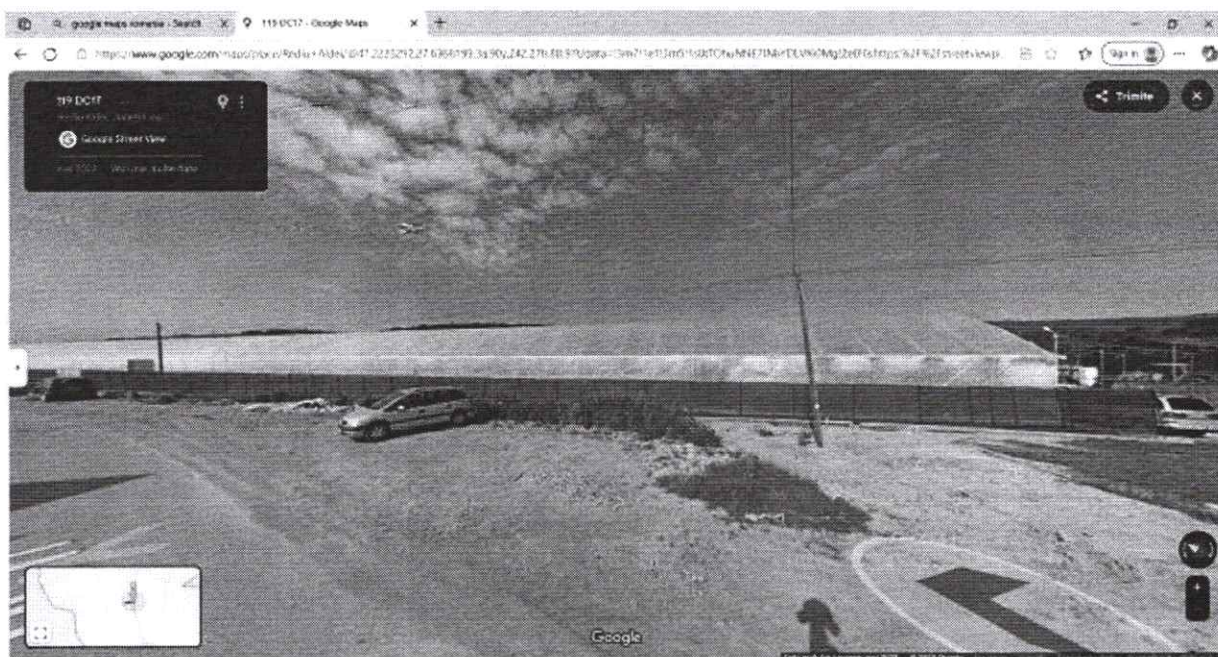


Amplasamentul parcelor de teren pe Google Maps





HH



HH



Plan de amplasament si delimitare a imobilului															
Scara 1:1000															
Nr. cadastral 68996	Suprafata terenului a imobilului (mp) 1308 mp	Adresa imobilului Extravilan com. Aroneanu, jud. Iasi (T34, P 695, 697, 699)													
Cartea Funciara nr.	UAT	Aroneanu													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Nr. parcela</th> <th>Categoria de folosinta</th> <th>Suprafata (mp)</th> <th>Mentiiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>1308</td> <td>Eut. 1 - Terenul ocupat pentru</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td>1308</td> <td>terenul imobilului la planul cadastrelor din localitate. Acesta este dat de suma planurilor numerate</td> </tr> </tbody> </table>				Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni	1	2	1308	Eut. 1 - Terenul ocupat pentru	Total		1308	terenul imobilului la planul cadastrelor din localitate. Acesta este dat de suma planurilor numerate
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni												
1	2	1308	Eut. 1 - Terenul ocupat pentru												
Total		1308	terenul imobilului la planul cadastrelor din localitate. Acesta este dat de suma planurilor numerate												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Cod cadastru</th> <th>Determinatie</th> <th>Suprafata constructiilor la sol (mp)</th> <th>Mentiiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Cod cadastru	Determinatie	Suprafata constructiilor la sol (mp)	Mentiiuni					Total			
Cod cadastru	Determinatie	Suprafata constructiilor la sol (mp)	Mentiiuni												
Total															
Suprafata totala intrucurata a imobilului = 1308 mp Suprafata din sol = 1308 mp															
Firma: S.C. MOLDAVIA TOPOGRAFIE S.R.L. Cinstitim executarea masuratorilor la teren, coordonam cu precizie punctele de fundament al cadastrelor si corespundem la aceasta cu rezultatele din teren. Semnatura si stampila		Impersonal Confirm introducerea imobilului pe baza de date integrate si arhicronice in sistemul cadastral. Semnatura si stampila													
ALEXE FLORIN Semnatar digital de ALEXE FLORIN Motiv: RO-B- J.Nr. 2485; RO-IS- F.Nr. 0238 Data: 2025.05.07 12:04:05 +03'00'		Daniel Gheorghe Radeanu Semnatar digital de Daniel Gheorghe Radeanu													
Data: Mai 2025		Receptiabil:													
		Data:													



|||

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata terenului (m ²)	Adresa imobilului
	245mp	Extravilan com. Aroneanu, jud. Iasi (T.34, P. 695, 697, 699)
Cartea Funciara nr.	UAT	Aroneanu

Nr. parcelă	Căpătare / Foloseală	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	P	245	T.34 - teren din proprietate
Total		245	Prost. regimului de proprietate: teren funciara com. Aroneanu, jud. Iasi, planșă, parcelă
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinație	Suprafață (mp)	Mențiuni
Total:			

Suprafața totală măsurată a imobilului: 245mp
Suprafața din act - 245mp

Procedant: S.C. MOLDAVIA TOPO-CAD S.R.L. Confirmă exactitatea măsurătorilor la teren, corectitudinea înregistrării documentelor cadastrale și corespondența actuală cu realitatea din teren Semnatura și stampila ALEXE FLORIN Semnătură digitală de ALEXE FLORIN Motiv: HO-B- J,Nr.2485; HO-IS- F,Nr.0238 Data: 2025.05.07 12:45:50 (0300)	Inspector Confirmă înădărușirea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și stampila Radu-Ciprian Cosmin Semnătură digitală de Radu-Ciprian Cosmin
---	--

Data: Mai 2025
Recepționat:
Data:



HH