

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2025 206/21.05.2025	ÎNREGISTRARE LA CLIENT	Nr. 4.650/21.05.2025
--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------

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

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iași, teren intravilan conform PUZ, în suprafața de 512 mp, cat. CC, situat în sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi, din T58, cu caracteristici : - Parcela de teren de forma aproape romb - Cu utilitati: apa-canal, energie electrica,, iluminat public. - Cu acces pe drum local NC 64092, spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Nord-Est de 21,79 ml si spre Nord-Vest de 23,46 ml . - Cu NC 64038, înscris în CF 64038 a com. Aroneanu, jud. Iași.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași
Adresa proprietății	Sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iași
Condiții limitative deosebite	Se evaluează o parcelă de teren intravilan, cu destinație rezidențială, în suprafață de 512 mp.

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	30.720 Eur, echivalent 154.570 Lei



HH

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuala tranzactionare.
	IDENTIFICAREA TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data de 20.05.2025, realizând identificarea faptică; identificarea scriptică se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI și a actelor de proprietate prezentate (pag.17-21).
	DATA EVALUĂRII	20.05.2025
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	21.05.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 5,0315 Lei
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a II-a ▪ Sarcini, conform CF partea a III-a <u>Acte de proprietate:</u> Hot 47/30.09.2004 (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. Declarația 2255/24.04.2013. 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. Adeverința 6164/2014 privind trecerea din extravilan în intravilan. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 64038/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 64038/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Lipsește un extras CF de informare la data analizei
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscirerea din Cartea Funciară	Nu este cazul
	7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentația cadastrală înregistrată la OCPI Iasi cu planul de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. 71830/10.07.2013. TEREN intravilan de 512 mp situat în sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi : parcela cat. CC - p1846 din T58, pe care se afla și o construcție. Identificarea scriptică și faptică s-a făcut pe baza actelor, a inspecției și a aplicațiilor Geoportal ANCPI și Google Maps.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren intravilan din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iasi, care se poate tranzactiona.. Parcela de teren cu destinație rezidențială, pe care se afla și o casă, în conformitate cu situația constatată la inspecție.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	



HH

ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	RURALA: Terenul este situat in jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Sorogari, cu iesire la drum comunal, la o distanta de 4,5 km de mun. Iasi dinspre zona de agrement Ciric. Median in localitate, periferic fata de Iasi, in zona rezidentiala din satul Sorogari.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces la drum local-cale de acces si drumul judetean spre Iasi. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului local, care este pietruit , cat si drumului judetean spre drumul national, care sunt asfaltate, avand 1, respectiv 2 benzi pe sens.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri construibile ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasării cu usurinta spre Iasi si spre alte localitati invecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in centrul comunei si in sat ▪ Unități de învățământ - locale: scolar, gimnaziu ▪ Unități medicale - cabinete de medicina de familie ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxa locala.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: in localitate ▪ Rețea de apă: din localitate ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: din 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 cu destinatie rezidentiala
AMBIENT	▪ Liniștit. Trafic auto moderat, avand iesire spre DJ.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, intr-o zona de constructii rezidentiale in localitate. Dotări și rețele edilitare corespunzatoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE	Teren intravilan (conform PUZ) in suprafata de 512 mp, p1CC, situat în sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi, din T58. Parcela de teren de forma neregulata Cu utilitati: apa-canal, energie electrica, iluminat public. Cu acces pe drum local NC 64092, spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Nord-Est de 21,79 ml si spre Nord-Vest de 23,46 ml Teren ingradit spre strada si vecini. Teren pe care se afla constructia unei case.



DESCRIERE	Dimensiuni si forma conform acte , incomplete si prin identificare pe GEOPORTAL ANCPI si GOOGLE MAPS.
RESTRICTII	Privind construirea: nu este cazul, cu constructie existenta pe teren.

II. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața este una locala, care se afla in general in crestere, cu tranzactii intensificate in ultimii 5 ani. ▪ Piața terenurilor libere comparabile este mai activa in ultimii 5 ani, datorita existentei utilitatilor in zona si in special investitorilor, care sunt interesati in ridicarea de constructii rezidentiale in localitate.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de constructii de blocuri, case si comerciale. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in crestere; ▪ Din punct de vedere economic: zona periferica fata de mun. Iasi; ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decat in mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În crestere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În crestere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Valori de la 59 pana la 70 Eur/mp, pentru terenuri cu destinatie rezidentiala, cu acces la toate utilitatile zonei: energie electrica, apa – canal, telecomunicatii.
RISCURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situatiei economice actuale posibil sa se degradeze in timp si implicit de generarea inghetării pietei imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării in mediul rural. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toti participantii si toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află in mediul rural, intr-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 valorificării terenului, analizat, exista piata pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate in perioada urmatoare. Piața imobiliara, in speta a terenurilor, in general, se afla in crestere in ultimii ani datorita relansarii creditelor, care afecteaza volumul tranzactiilor. In cadrul pietei 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 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 potetiale. 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 zonei si a parcelelor invecinate.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pietei, cu tranzactii intensificate in ultima perioada. REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere. VANDABIL, datorita destinatiei rezidentiale. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piață cuprinse în prezentul raport la pag. 12 -17.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022	Standarde generale : • SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII • SEV 102 – DOCUMENTARE SI CONFORMARE • 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



HH

CADRU LEGAL	• Codul Civil • Codul fiscal • art. 14 alin. 1 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și competențele ulterioare • art. 36 alin. 5, lit a și b, art. 123 alin. 1 și 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.
-------------	---

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piața

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA	30.720 Eur, echivalent 154.570 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.

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 piața. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața.

Prin studierea pieței imobiliare s-au folosit ofertele identificate la pag. 12-15.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile juridice, condițiile de finanțare și de piața, 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 analizată.

Toate ofertele au fost verificate și au fost obținute informații suplimentare privind locația și utilitățile.

Pentru fiecare din oferte a fost stabilit un preț probabil de tranzacție prin ajustarea valorii unitare a fiecărui teren cu 9 % (ajustare de negociere posibilă pentru o urgență a tranzacțiilor).

ANEXA

Elemente de comparație	Proprietate analizată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Prêt oferta		66	62	70
		euro/mp	euro/mp	euro/mp
Influența negociere	oferta neg	of neg	of neg	of neg
		-9%	-9%	-9%
		-5,9	-5,6	-6,3



HH

Pret probabil		60,1	56,4	63,7
Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
Pret ajustat		60,06	56,4	63,7
Conditiiile pietei	Mai-25	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		60,06	56,4	63,7
Conditii de finantare	plata integrala cu cash	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		60,06	56,4	63,7
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		60,06	56,4	63,7
Influenta suprafata teren	512	592	1380	747
		0%	2%	1%
		0,0	1,1	0,6
Pret ajustat		60,1	57,5	64,3
planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		60,06	57,5	64,3
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		60,06	57,5	64,3
Retele de utilitati	en el, apa, canalizare, iluminat public	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		60,1	57,5	64,3
Raport laturi teren	raport 1/1,1	rap 1/1,05	rap 1/3	rap 1/1,4
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
Pret ajustat		60,1	57,5	64,3
Destinatie	rezidentiala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0



<i>Pret ajustat</i>		60,1	57,5	64,3
Caracteristici specifice	zona rezidentiala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		60,1	57,5	64,3
Nr. Ajustari		0	1	1
Ajustari absolute / procentuale		0,000	1,128	0,637
		0%	2%	1%

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 martie a.c., data pentru care sunt valabile și ofertele celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Element 3 – Condiții financiare

Cca 95 % din tranzacțiile imobiliare se fac cu finanțare prin credit bancar sau numerar, 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 Sorogari, în zona de case. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate în localitate. Ajustari nule.

Element 5 – Influența suprafața teren

Terenurile de la comparabilele 2-3 au suprafețe diferite de parcela subiect, prima comparabilă nu se ajustează și se ajustează pozitiv cu 2 % și 1% comp. 2 și 3, care au suprafețe mai mari.

Element 6 – Planitate teren

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

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul către terenul evaluat este asigurat dinspre drum local, aproape de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale și 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 latură teren

Raportul laturilor terenului evaluat este inegal. 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. 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 1, respectiv 60 Eur/mp.

Valoarea terenului de 512 mp este de 30.720 Eur, echivalent 154.570 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.



HH

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022 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 2022.

“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 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 responsabil.
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



HH

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, cat si factic;
- 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 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 vanzatorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag.12-17, 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 2022 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, subsemnată, 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 20.05.2025.



Certific prin prezenta ca 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 / descalificată să evaluez această proprietate. Elaboratorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), evaluator autorizat – legitimație 12055, valabile pentru 2025.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Subsemnata **Deneș Tania Iuliana**, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimația 12055/2025, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAI.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bl. 2, sc. A, etaj 4, ap. 27, jud. Iași, având certificat de asigurare profesională nr. 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 20.05.2025.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele suplimentare 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, urmând ca aceasta lucrare să ofere consultanța de specialitate cu privire la valoarea de piață a terenului analizat.”.

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	30.720 Eur, echivalent 154.570 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

DENEȘ TANIA IULIANA I.I.

REPREZENTANT LEGAL

și

EVALUATOR AUTORIZAT

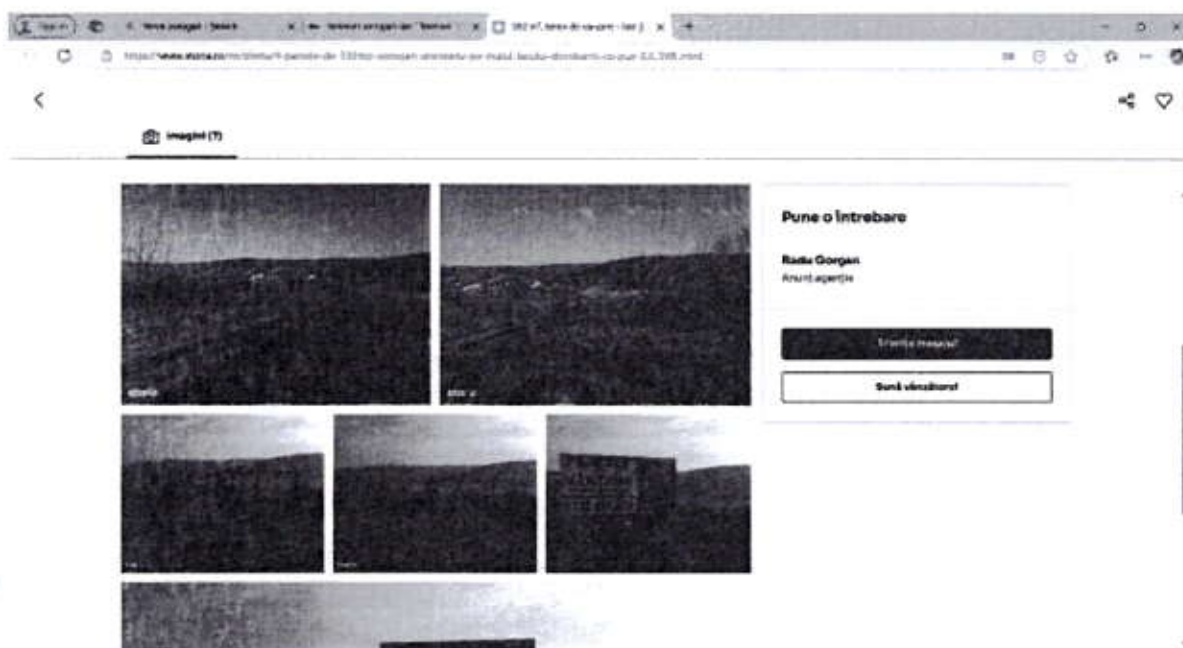
DENEȘ TANIA IULIANA

ȘTAMPILA

și

SEMNĂTURA





<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1380mp-deasupra-lacului-in-aroneanu-priveliste-IDCzRl>



Teren 1380mp, deasupra lacului, in Aroneanu, Prujestea

85 000 € 62 €/m²

Aroneanu, Aroneanu, Iasi

Teren de vânzare

Tip teren:	irigabil
Localizare:	Vezi informații
Suprafata utila:	1380 m ²
Dimensiuni:	Vezi informații
Grat:	Vezi informații
Tip ancad:	Vezi informații
Impozituri:	Vezi informații
Mediu:	Vezi informații
Tip vânzare:	agente

Trimiteti mesajul

Autentificare

Anunturi de Google

Trimiteti mesajul

De ce sa nu afisam acest anunt?

De ce sa nu afisam acest anunt?

Teren 1380mp, deasupra lacului, in Aroneanu, Prujestea

85 000 € 62 €/m²

Aroneanu, Aroneanu, Iasi

Descriere

Teren de vânzare 1380mp, irigabil, situat deasupra lacului in Aroneanu, cu prujestea frumoasa si cu toate utilitatile la parca (gaze si canalizare in curte). Descrierea 22 metri.

Certificat de urbanism POT 30%, OUT 0,6 P+RE.

Totul este la d.

Preț 85.000mp.

Ma puteti

Reportează

Trimiteti mesajul

Autentificare

Anunturi de Google

Trimiteti mesajul

De ce sa nu afisam acest anunt?

De ce sa nu afisam acest anunt?



HH

<https://www.olx.ro/d/oferta/parccla-700mp-iasi-moara-de-vant-proximitatea-sru-IDivz5M.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>

Imaginile sunt doar ilustrative. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați vânzătorul.

PARCCLA 700MP - MOARA DE VANT

ROBERT
Pe OLX din august 2017
Activ pe 22 Februarie 2025

[Trimitte mesaj](#)
[Suna vânzătorul](#)

Ma multe anunțuri pe acest vânzător >

LOCALITATE
Iasi, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

52 500 € Preț negociabil

☒ FIRMĂ ☐ INDIVIDUALIZAT

[Pentru firma](#) [Separați sala 700 mp](#) [Exterior / interior / exterior](#)

DESCRIERE

Vand 700 mp + 47 mp este indivizi drum privat de acces in zona Moara de Vant, pe platou Sorogari, la proximitate 500 metri de amplasamentul Spitalului Regional de Urgenta Iasi.

Descriere:

- deschidere 21 m la drumul privat,
- parcare 21x53,5 metri,
- teren cu panta foarte mica,
- instalatii, extensii,
- case construite in zona,
- utilitati la aproximativ 150 m.

Localizare

- zona Moara de Vant, platou Sorogari, in fata de ferma 1 cu blocul de garajare
- la aproximativ 500 m dupa ultimul Spital Regional de Urgenta Iasi
- aproximativ 3,5 km de Taigul Cuius.

Zona frumoasa in continua dezvoltare, peisaj deosebit cu vedere spre lacul Aroneanu.

Foarte bun pentru investiti.

© 2017/2020 [Statutul](#) [Regulile](#)

Anunțuri de Google
[Nu îți lipsa nimic](#)
De ce să ai afaceri cu acest anunț? >

Ad by **CITEO**
[Inchiriat 300.000](#)
[Nu chiriuri](#)



HH

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-1684-mp-la-intrare-n-aroneanu-iasi-ideal-pentru-IDACfe

storia De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Indici Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Teren de vânzare 1684 mp la intrare în Aroneanu Iasi ideal pentru IDACfe

Lacul Aroneanu

Adrian Stancu
Anunț agentie
0742 693 040

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrativul acestor date este S.D. OLX Online Services S.R.L. Titlu de proprietate

Trimite mesajul

99 000 € 59 €/m²

Aroneanu, Iasi

1684m²

Teren de vânzare

Tip teren:	Interviu
Locație:	Aroneanu, Iasi
Suprafață utilă:	1684 m²
Dimensiuni:	Aroneanu, Iasi
Gard:	Aroneanu, Iasi
Tip acces:	Aroneanu, Iasi
Împrejurimi:	Aroneanu, Iasi
Media:	Aroneanu, Iasi
Tip vânzare:	agente

Descriere

1684m² teren de vânzare la intrare în Aroneanu Iasi ideal pentru IDACfe



HH

1.484 m² teren de casare - 10

https://www.dzi.ro/ro/terea/terea-de-1084-m2-terea-in-aroneanu-lasi-ideal-pentru-izaci

Descriere

Oportunitate unică! Teren de 1684 mp, situat la intrare în Aroneanu, lași, perfect pentru o investiție comercială sau rezidențială de succes.

Caracteristici:

- Suprafață: 1684 mp
- Locație: Intrarea în Aroneanu, lași
- Ideal pentru investiție comercială sau rezidențială
- Vedere spre lac
- Preț: 99.000 euro (negociabil)
- Certificat de urbanism
- Regim de înălțime: R, P+1E
- P.D.T. max. 50%
- C.U.T. max. 0.6
- Nu ratați această ocazie excelentă de a investi în viitorul dumneavoastră!

Termen #de #vizitare #aroneanu #lași #investiție #comercială #rezidențială #vedere #lac #preț #pun #certificat #urbanism #realtime #pot #cui #oportunitate #unica #vitor

Contactează

Adrian Stancu
Agent
0742 892 040

Trimite mesajul

Mai puțin

Actualizat: 16.06.2024
Publicat: 16.06.2024
ID: 8726524

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Identificarea NC 64038 pe Geoportal ANCP și Google Maps

Geoportal ANCP

https://geoportal.ancp.ro/index.html

Căutare adresă sau NC

Căutare înaltă

NC: 64038

Căutare

1:2000
Anul elaborării planului: 2022

Formă de carte horticola: 64038
Extras din carte horticola: așezament
Extras din planul cadastral pe amplasament: așezament

Powered by Esri



HH



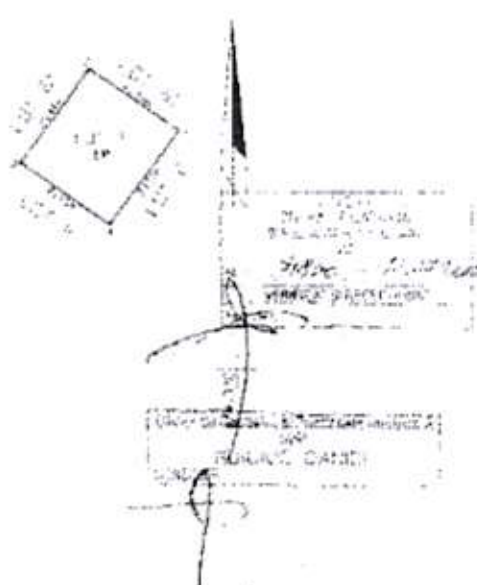


HH

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului
126/20	512	Extravilan com. Aroneanu, jud. Iași
Cantă Fundată nr.	UA1	Com. Aroneanu



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
1	P	512	705	Lot 7, teren neîmprejmuit
TOTAL		512	705	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod constr.	Suprafata construită (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: SRS 70

Nr. punct	X	Y	Nr. punct	X	Y
1	650748.776	696286.132	3	650742.808	696287.508
2	650747.310	696277.209			

Suprafata totală măsurată = 512 mp
 Suprafata terenului = 512 mp

Se confirmă suprafața din măsurători și
 introducerea imobilului în baza de date

Subscris: Autoritatea
 PP 21aug 1008
 Data 02.07.2013.



Calculul analitic al suprafeței Lot 7

Nr. act.	X	Y
1	636745,775	696289,152
2	636761,370	696271,360
3	636742,965	696257,356
4	636726,927	696273,110

S = 512 mp

Executant autorizat
PF: David Ioan
Data 02.07.2013

Se confirmă suprafața din măsurători și
introducerea imobilului în baza de date



HH