

RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2026 101/24.02.2026	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT	Nr.
------------------------------	-------------------------	--	-----

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Deneș Tania Iuliana
Legitimăție ANEVAR	Nr. 12055
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 56210 cu valabilitate 31.12.2026
Reprezentant –funcția	Deneș Tania Iuliana , titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANALII.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, jud. Iași, tel. mobil 0740/160487.
Expert evaluator	Deneș Tania Iuliana
Parafa	Nr. 12055, valabilă 2026.
Adresa evaluatorului	Jud. Iasi, loc. Tomesti 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 DESEMNAT AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași, CUI 4540038, tel. 0232299255
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren intravilan extins, conform PUZ, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iași, format din următoarele parcele, situate în T58, provenite din p 1853/1: • parcela 1CC de 500 mp și parcela 2P de 4 59 mp – NC 65993 din CF 65993/Aroneanu, jud. Iași • parcela 1 HB de 1.197 mp–NC 66000 din CF 66000/Aroneanu, jud. Iași Sunt terenuri învecinate, cu forme neregulate, cu acces la utilitățile zonei, care pot fi folosite pentru activități de agrement, fiind generatoare de venituri prin efectuarea unei investiții aflate în curs. Terenul cu NC 65993 are acces spre Est către DC1861, fiind amplasat lângă DJ 282B.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași
Adresa proprietății	Intravilanul extins conform PUZ al satului Aroneanu, com. Aroneanu, sat Aroneanu, jud. Iași
Condiții limitative deosebite	Se evaluează teren din satul Aroneanu, din comuna Aroneanu, jud. Iași, care poate fi exploatat pentru activități de agrement.

DECLARAREA VALORII		
4.	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	66.170 Eur, echivalent 337.255 Lei - NC 65993 de 959 mp 34.710 Eur, echivalent 176.910 Lei - NC 6 6000 de 1.197 mp

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUĂRII	Pentru o eventuală tranzacție.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data analizei; evaluarea se realizează scriptic pe baza aplicațiilor GEOPORTAL – ANCPI și GOOGLE MAPS(pag. 10).
	DATA EVALUĂRII	24.02.2026
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	24.02.2026
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 5,0968 Lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii, conform CF, partea I ▪ Proprietar si dobândire, conform CF partea a IIa: Temei legal: Temei contractual si Incheieri ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa: dreptul de proprietate, CF, nr. Cadastral, extras de CF Parcela 1CC de 500 mp și parcela 2P de 4 59 mp – NC 65993 din CF 65993/Aroneanu, jud. Iași Parcela 1 HB de 1.197 mp–NC 66000 din CF 66000/Aroneanu, jud. Iași Acte de proprietate detinute de Comuna Aroneanu: Anexa nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007; HCL 47/30.09.2004 privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu. Pentru NC 65993: Acte de dezmembrare aut. sub nr. 7138/31.07.2015, 5440/24.05.2016, 12068/11.10.2017 si 6337/13.06.2019 de NP Costin Razvan Ionut. Pentru NC 66000: Acte de dezmembrare aut. sub nr. 7137/31.07.2015, 5439/24.05.2016, 11397/28.09.2017 si 6336/13.06.2019 in cadrul SPN Coste Stefan si Asociatii. Sarcini, conform CF partea a IIIa ▪ Dreptul de proprietate: Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate ▪ CF : 65993 si 66000/Aroneanu, județ Iasi ▪ NC: 65993 si 66000/Aroneanu, județ Iasi ▪ Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Incheieri CF ▪ Extrase de Carte Funciară: nu s-au prezentat. În ANEXE este prezentat un extras CF cu Încheierea 20897 din 03.02.2026 .
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF 20897 din 03.02.2026 pentru NC 65993.
	MENTIUNI 2: Abateri/ neconcordanțe de la	Cu contract de concesiune pe o perioada de 49 ani în favoarea SC Mon Actis SRL conform actului adm. 9736/03.11.2020 .



111

	înscrisura din Cartea Funciară	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în acte : parcela ICC de 500 mp și parcela 2P de 4 59 mp – NC 65993 din CF 65993/Aroneanu, jud. Iași, parcela 1 HB de 1.197 mp–NC 66000 din CF 66000/Aroneanu, jud. Iași Nu s-au constatat diferențe față de DC; identificarea s-a făcut scriptic, pe baza actelor de proprietate și pe GEOPORTAL ANCPI și faptic prin deplasarea în zona.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. HP, cat. A,P, care poate fi folosit pentru desfășurarea de activități specifice petrecerii timpului liber deoarece este în curs de edificare un spațiu pentru evenimente, club, restaurant, la care s-a executat 35% din stadiul de execuție al clădirii.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE Se completează diferențiat, funcție de zona: urban sau rural	RURALA: terenul este situat în jud. Iași, com. Aroneanu, sat Aroneanu, cu ieșire directă spre Est la DC 1861, aproape de DJ 282B, la o distanță de 2,5 km de mun. Iași. Periferic în localitate, periferic față de Iași, la limita comunei spre mun. Iași la Sud; zona este exploatată cu precădere pentru activități de recreere și pescuit datorită învecinării cu iazul Aroneanu.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces la DJ282B spre Iași și drumuri locale. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului județean spre drumul național.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri extravilane, 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 ▪ 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: în localitate ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: în curs de execuție ▪ Rețea de canalizare: în localitate ▪ Rețea de telefonie: mobilă și fixă, existentă, în localitate.
	GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – învecinată cu terenuri de categorii diverse
	AMBIENT	▪ Liniștit; Trafic auto moderat, cu ieșire la DJ 282B și la drumuri locale.



CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică – fata de mun. Iași. Amplasare favorabilă, într-o zonă cu activități de agrement în localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.
--	---

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Teren intravilan extins, conform PUZ, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iași, format din următoarele parcele, situate în T58, provenite din p 1853/1: - parcela ICC de 500 mp și parcela 2P de 4 59 mp – NC 65993 din CF 65993/Aroneanu, jud. Iași - parcela 1 HB de 1.197 mp – NC 66000 din CF 66000/Aroneanu, jud. Iași Sunt terenuri învecinate, cu forme neregulate, cu acces la utilitățile zonei
	DESCRIERE	Forma – neregulată. Deschiderea la drum – de cca 55 ml pentru NC 65993. Tip drum acces: DJ282B la N, cu acces direct spre E către DC1861. Cu acces la utilitățile zonei. Neimprejmuit.
	RESTRICTII	Privind construirea – pe teren este în curs de edificare un spațiu destinat organizării de evenimente, club, restaurant, s .a. Restricții – nu se cunosc.

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	- Piața este una locală, care se afla în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani. - Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comuna.
NATURA ZONEI	- Zonă de agrement pe malul stâng și drept al iazului Aroneanu. - Din punct de vedere edilitar: zona în creștere datorită intensificării construcțiilor de locuințe și comerciale din ultimii ani; - Din punct de vedere economic: zona periferică fata 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 PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	Minim: 36 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri extravilane. Maxim: între 55 - 76 Eur/mp, pentru suprafețe pretabile unor construcții rezidențiale, cu acces la utilități.
Riscuri pentru proprietatea evaluată	Risc general datorat situației economice actuale posibil să se degradeze în timp și implicit de generarea înghețării pieței imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării într-o zonă semicentrală a loc. 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.



HH

	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 economica generală la un moment dat.
Vandabilitatea terenului	In ceea ce priveste posibilitatea valorificarii terenului. analizat, exista piata pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate in perioada urmatoare. Piata imobiliara, in speta a terenurilor, in general, se afla in crestere in ultimii ani datorita relansarii creditelor, care afecteaza volumul tranzactiilor. In cadrul 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 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 utilizarea in desfasurarea de activitati comerciale, avand in vedere amplasarea, specificul zonei.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de crestere a pietei, cu tranzactii mai multe in ultima perioada; ▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii/mentinerii preturilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se anexeaza oferte care sustin elementele de piată din raport.



12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2025	Standarde generale : - SEV 100 – CADRUL GENERAL (IVS 100) - 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	66.170 Eur, echivalent 337.255 Lei pentru teren NC 65993 de 959 mp 34.710 Eur, echivalent 176.910 Lei pentru teren NC 6 6000 de 1.197 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 comparatiei 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 comparatiei directe sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele de vanzare si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. Pentru ca proprietatile



HH

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 aceiasi CMBU.

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

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere in scopul evaluarii 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-au identificat la vanzare parcele de teren cu caracteristici asemanatoare, din Aroneanu, jud. Iasi, la valori de la 38 Eur/mp până la 76 Eur/mp.

Pentru terenul cu NC 65993 care este construibil, cu constructie în curs de executie se va folosi comparabila de 1000 mp aflată la vânzare la 76.000 Eur, iar pentru terenul cu NC 66000 se va utiliza comparabila de 1127 mp aflată la vânzare cu 61200 Eur.

In cazul în 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,
- conditii 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: condițiile de piata, pentru care se ajustează negativ cu 5 % si pentru accesul direct la rețelele de utilitati, pentru care se ajustează negativ cu 5 % si respectiv 12%.

Se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenurile supuse evaluarii este de **69 Eur/mp si 29 Eur/mp.**

Valoarea propusa este de :

-66.170 Eur, echivalent 337.255 Lei pentru parcela cu NC 65993 de 959 mp

-34.710 Eur, echivalent 176.910 Lei pentru parcela cu NC 6 6000 de 1.197 mp.

13. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

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 ipoteci 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 ropietăților 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 eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.



9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare 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 exprima opinia evaluatorului asupra **valorii de piață la data de referință a evaluării – respectiv 24.02.2026.**

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, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAI.L.; 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 56210 cu valabilitate 31.12.2026, 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 24.02.2026.
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.



Handwritten signature.

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	66.170 Eur, echivalent 337.255 Lei pentru teren NC 65993 de 959 mp 34.710 Eur, echivalent 176.910 Lei pentru teren NC 6 6000 de 1.197 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



HH



Amplasamentul parcelelor de teren

NC 65993



NC 66000



HH



HH

<https://www.vdi.ro/terenuri-de-vanzare/aroneanu>

VDI UNELTE + CONTUL MEU + Adauga Anunt

Vanzari • Inchirieri • Ansambluri • Proprietati Noi • Proprietati de lux • Regim Hotelier • Agentii

297 605 eur

Aroneanu teren 652mp cu utilitati si Certificat de Urbanism

Aroneanu
Ag. de constructii in zona de dezvoltare 1450m2 teren 652mp cu utilitati si Certificat de Urbanism
Situat in zona de dezvoltare 1450m2 teren 652mp cu utilitati si Certificat de Urbanism
1452mp teren - Aroneanu - 25 m. de la drum

49 000 eur

Teren intravilan de vanzare in lasi, zona Aroneanu

Aroneanu
Teren intravilan de vanzare in lasi, zona Aroneanu, situat in zona de dezvoltare 1450m2 teren 652mp cu utilitati si Certificat de Urbanism
1452mp teren - Aroneanu - 25 m. de la drum

61.200 eur

Teren de vanzare in lasi, zona Aroneanu

Aroneanu
Teren de vanzare in lasi, zona Aroneanu, situat in zona de dezvoltare 1450m2 teren 652mp cu utilitati si Certificat de Urbanism
1452mp teren - Aroneanu - 25 m. de la drum

Teren pentru constructii case de vanzare lasi, Aroneanu.

Aroneanu - Constructii
Teren pentru constructii case de vanzare lasi, Aroneanu, situat in zona de dezvoltare 1450m2 teren 652mp cu utilitati si Certificat de Urbanism
1452mp teren - Aroneanu - 25 m. de la drum

76.000 eur

SoftimobiliariCRM Performanța Agențiilor Imobiliare Începe Aici!

Teren intravilan de vanzare in lasi, zona Aroneanu.

Aroneanu
Teren intravilan de vanzare in lasi, zona Aroneanu, situat in zona de dezvoltare 1450m2 teren 652mp cu utilitati si Certificat de Urbanism
1452mp teren - Aroneanu - 25 m. de la drum

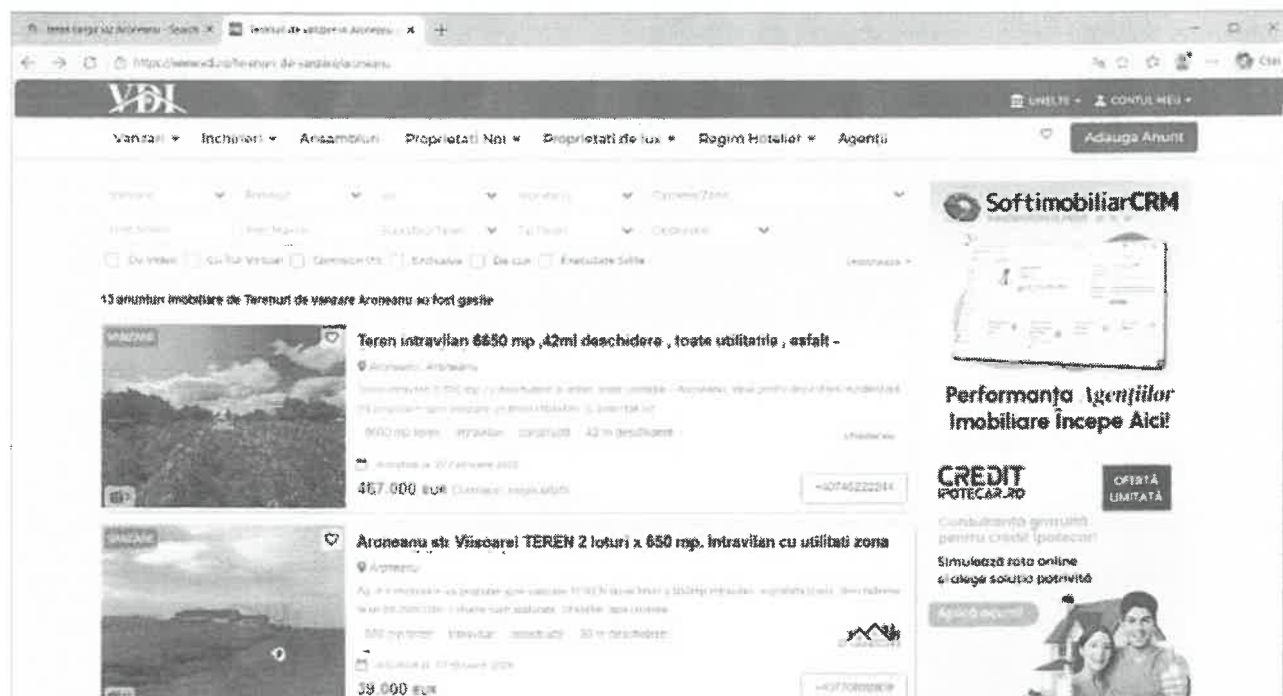
55 000 eur

Aroneanu TEREN 14400mp intravilan cu utilitati zona constructiilor

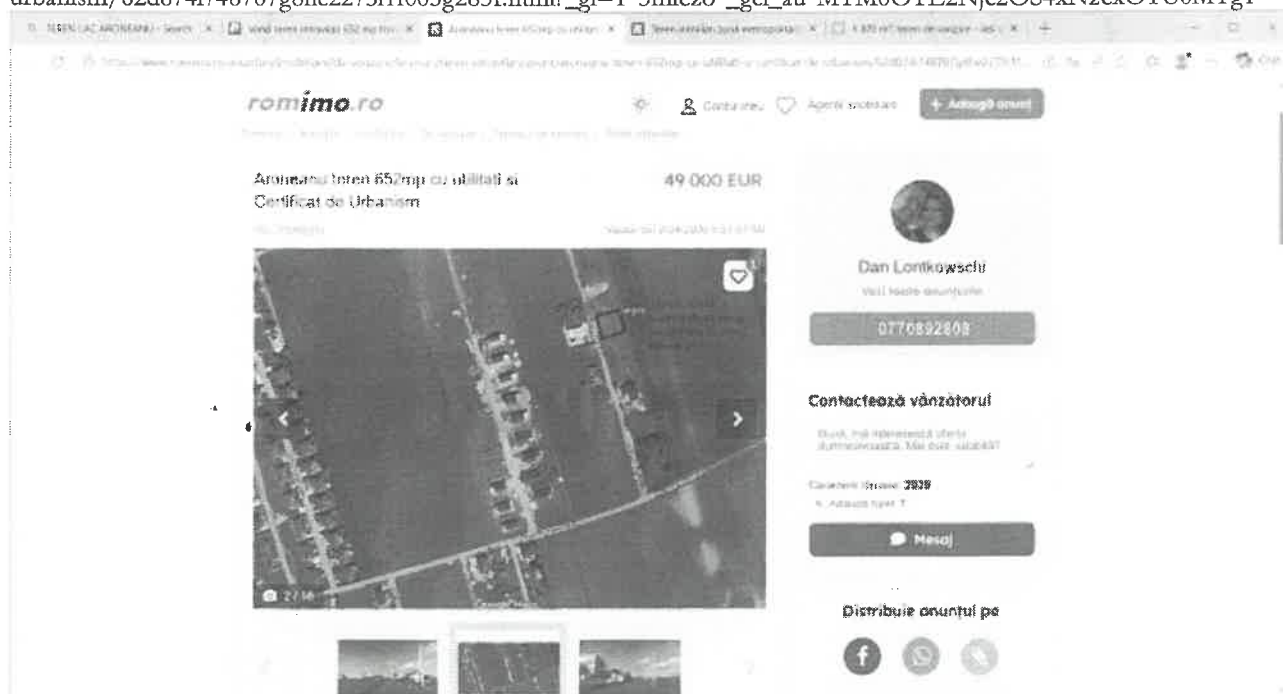
Aroneanu



HH



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/aroneanu-teren-652mp-cu-utilitati-si-certificat-de-urbanism/62d874i748707g8he2275i1f005g283f.html?_gl=1*3mlczo*_gcl_au*MTM0OTE2Njc2OS4xNzcwOTU0MTg1



romimo.ro

27.16

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafața terenului	652 m ²
Front so adâi	25
Număr terenuri	1

Descriere

Ag. Ag. Imobiliare va ofera spre VANZARE teren INTRAVILAN Aroneanu, str. Margina, 652 mp, suprafata plana, forma regulata (dreptunghiulara), cu doua cai de acces, spre drum privat si nu.

Se poate construi imediat, toate actele sunt la zi, se pune la dispozitie Certificatul de Urbanism.

Terenul este situat la 3 km de aeroportul IAR536 si la 5 km de centrul orasului IAR536, pe o zona frumoasa si aerisita, fara vecini in spatele proprietatii si ofera o panorama deosebita.

romimo.ro

Ag. Ag. Imobiliare va ofera spre VANZARE teren INTRAVILAN Aroneanu, str. Margina, 652 mp, suprafata plana, forma regulata (dreptunghiulara), cu doua cai de acces, spre drum privat si nu.

Se poate construi imediat, toate actele sunt la zi, se pune la dispozitie Certificatul de Urbanism.

Terenul este situat la 3 km de aeroportul IAR536 si la 5 km de centrul orasului IAR536, pe o zona frumoasa si aerisita, fara vecini in spatele proprietatii si ofera o panorama deosebita.

Suprafata totala este de 652 mp din care 554 mp teren construit si, la care se adauga inca 98 mp cota indiviza. Frontul din fata si latimea spate sunt de 25-21 mp, iar latimea laterala este de 21-97 mp.

Terenul are 2 cai de acces reprezentate de un drum privat cu descriere de 9 m. Relieful de apa se afla pe proprietate si se poate de curat electric, se afla la limita proprietatii. Rampa de cald metan este in apropiere.

Terenul este potrivit pentru constructii in regim de inaltim P+1.

Activitatile de constructii si dezvoltare sunt in plina dezvoltare in zona in care se afla terenul. Avem un Certificat de Urbanism pentru Informare din data de 13-05-2025 in care vedem indicatori tehnici pentru constructii, astfel la fudografi.

Proprietatea nu se afla pe directia de zbor a avioanelor spre aeroport.

Pret = 49000€ (toate actele sunt pregatite pentru vanzare)

Comision Ag.

ID anunț: 175067653

➔ Vizualizări: 271

22 Rezultate

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-intravilan-aroneanu-1115176.html>



Realizată de Arhitectul Search X Anunțuri de vânzare TEREN 2 x

https://www.vd.ro/teren-de-vanzare-teren-2-1115176.html

VDL Imobiliare

UNELTE + CONTUL MEU +

Vanzari • Inchirieri • Anunțuri • Proprietati Noi • Proprietati de lux • Regim Hotelier • Agentii

Adauga Anunt

Acasa • Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare judetul las • Terenuri de vanzare Anunțuri

Aroneanu str Vilsoarei TEREN 2 loturi x 650 mp, intravilan cu utilitati zona constructiilor numai de case

59.000 EUR

ID: V055176176

17 August 2025

Autoghidare în Realizată: 2025

407 099 2808

Dan Iontkowsky
Găzduitor profesional de apartamente

Sunt interesat de oferta cu ID: V055176176

Prin completarea acestui formular, sunți de acord cu [Termenii și condițiile](#) site-ului

TRIMITE EMAIL

CREDIT

Realizată de Arhitectul Search X Anunțuri de vânzare TEREN 2 x

https://www.vd.ro/teren-de-vanzare-teren-2-1115176.html

VDL Imobiliare

UNELTE + CONTUL MEU +

Vanzari • Inchirieri • Anunțuri • Proprietati Noi • Proprietati de lux • Regim Hotelier • Agentii

Adauga Anunt

Acasa • Terenuri de vanzare • Terenuri de vanzare judetul las • Terenuri de vanzare Anunțuri

Aroneanu str Vilsoarei TEREN 2 loturi x 650 mp, intravilan cu utilitati zona constructiilor numai de case

59.000 EUR

ID: V055176176

17 August 2025

Autoghidare în Realizată: 2025

407 099 2808

Dan Iontkowsky
Găzduitor profesional de apartamente

Sunt interesat de oferta cu ID: V055176176

Prin completarea acestui formular, sunți de acord cu [Termenii și condițiile](#) site-ului

TRIMITE EMAIL

CREDIT
POTECĂ 2.00

OFERTA LIMITATĂ

Consolidarea gratuită pentru credite potecă 2.00

Simulează tot online și alege soluția potrivită

Aplică acum

Detalii proprietate



Handwritten signature or mark.

VDI.ro - Imobiliare

Simulează rata online și alege soluția potrivită

Aplică acum!

SoftimobiliarCRM

Performanța Agențiilor Imobiliare Începe Aici!

Detalii proprietate:

Tip ofertă:	teren	Tip operațiune:	pe vânzare
Preț vânzare:	39.000 EUR	Suprafață:	100
Localitate:	Aroneanu	Tip teren:	intravilan
Suprafață teren:	650 mp	Număr proprietate:	1
Destinație:	SA		

Descriere:

Ag. A.P. Imobiliare vă propune spre vânzare TEREN (100 mp) situat în zona intravilan, cu suprafață de teren, destinație SA (SA).

100m20m. Locuiește sunt: intravilan.

Utilizabil: apă curentă, gaz metan, curent electric în apropiere.

Terenul se află în zona cotei rubrică de la zona intravilan, apă curentă.

Preț: 39.000 euro (neg. costuri sunt la c).

Comision Ag.

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-aroneanu-aroneanu-492198.html>

VDI.ro - Imobiliare

Teren pentru construcții case de vânzare Iași, Aroneanu.

76.000 EUR

ID: VDI492198

Constantin Sulugiu

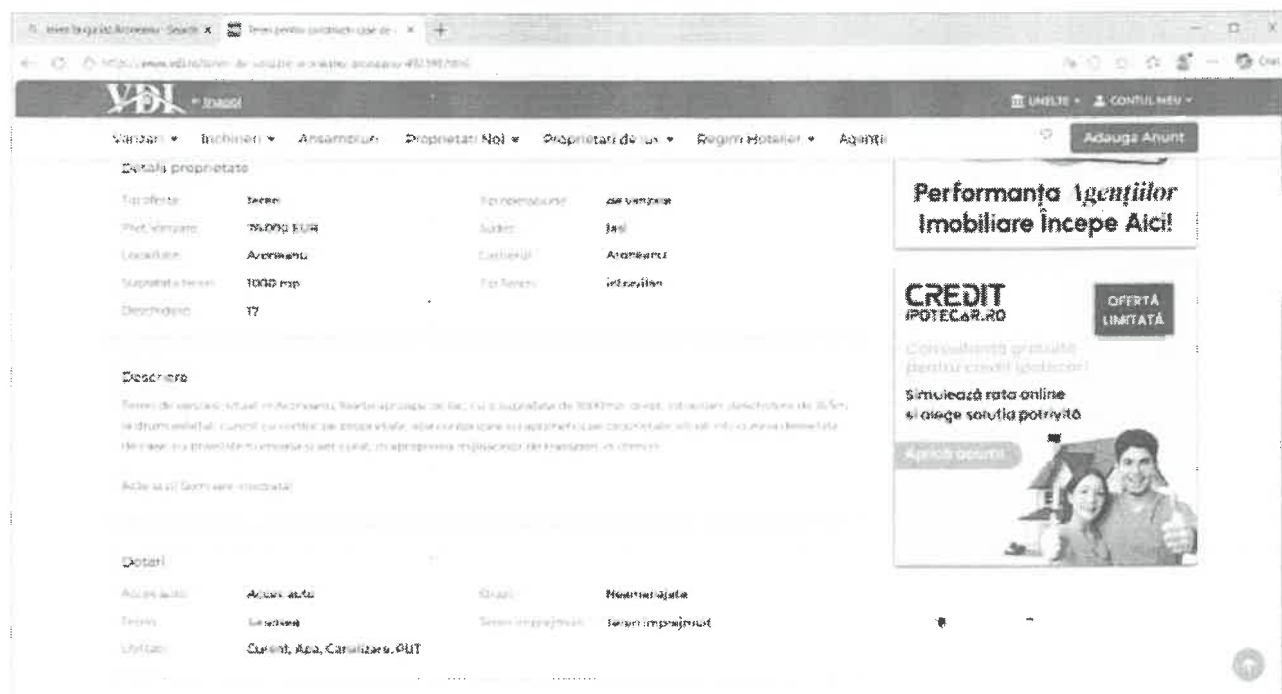
+40757093082

0746 22 22 41

SoftimobiliarCRM



HH



<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-intravilan-aroneanu-948000.html>

