

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

|                                      |                                |                                                  |            |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|------------|
| <b>ÎNREGISTRARE LA<br/>EVALUATOR</b> | <b>Nr. 2026 211/25.06.2026</b> | <b>ÎNREGISTRARE LA<br/>UTILIZATORUL DESEMNAT</b> | <b>Nr.</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|------------|

6024 / 25.06.2026

|                                                        |                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. EVALUATOR<br/>AUTORIZAT</b>                      | <b>Deneș Tania Iuliana</b>                                                                                                                                                                  |
| Legitimatie ANEVAR                                     | <b>Nr. 12055</b>                                                                                                                                                                            |
| Asigurare profesională<br>nivel de<br>acoperire/nr./an | 10.000 Eur /Certificat 56210 cu valabilitate 31.12.2026                                                                                                                                     |
| Reprezentant –funcția                                  | <b>Deneș Tania Iuliana</b> , titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAI.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în Tomești, bl. 2, sc. A, et. 4, ap. 27, jud. Iași, tel. 0740/160487. |
| Expert evaluator                                       | <b>Deneș Tania Iuliana</b>                                                                                                                                                                  |
| Parafa                                                 | <b>Nr. 12055</b> , valabilă 2026.                                                                                                                                                           |
| Adresa evaluatorului                                   | Jud. Iasi, loc. Tomesti, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27,<br>Telefon: 0740/160487, E-mail: taniadenes@gmail.com.                                                                     |

|                                                            |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. CLIENT</b> (cel care plătește executarea raportului) | <b>Persoană Juridică:<br/>COMUNA ARONEANU, jud. Iași</b>                                   |
| Adresa                                                     | Sat Aroneanu, str. Aron Voda nr. 47, Comuna Aroneanu, Jud. Iași                            |
| <b>UTILIZATOR<br/>DESEMNAT AL<br/>RAPORTULUI</b>           | <b>Persoană Juridică:<br/>COMUNA ARONEANU, jud. Iași,<br/>CUI 4540038, tel. 0232299255</b> |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. PROPRIETATE<br/>A EVALUATĂ</b>     | <b>Teren intravilan extins, conform PUZ, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iași, în suprafață de 3.463 mp, situat în T58, cu NC 72316 din CF 72316/Aroneanu, jud. Iași:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>parcela 3CC de 130 mp</li> <li>parcela 4P de 515 mp</li> <li>parcela 5P de 146 mp</li> <li>parcela 6HB de 2.672 mp</li> </ul> <p>Sunt terenuri învecinate, cu forme neregulate, cu acces la utilitățile zonei. Terenul are acces spre Est către DJ282G, cu o deschidere de 136,412 ml.</p> |
| <b>Proprietar</b>                        | <b>Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Adresa<br/>proprietății</b>           | <b>Intravilanul extins conform PUZ al satului Aroneanu, com. Aroneanu, sat Aroneanu, jud. Iași</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Condiții limitative<br/>deosebite</b> | Se evaluează teren din satul Aroneanu, comuna Aroneanu, jud. Iași, care poate fi exploatat pentru construirea de case vacanță, unități de cazare și alimentație publică, cât și pentru desfășurarea de activități de agrement.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                           |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DECLARAREA VALORII</b> |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.                        | <b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)</b> | -8.970 Eur, echivalent 47.058 Lei pentru teren de 130 mp<br>-35.535 Eur, echivalent 186.420 Lei pentru teren de 515 mp<br>-10.074 Eur, echivalent 52.849 Lei pentru teren de 146 mp<br>-77.488 Eur, echivalent 406.510 Lei pentru teren de 2.672 mp |

|    |                                             |                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | <b>TIP DE VALOARE</b>                       | Valoarea de piață                                                                                                                                         |
|    | <b>UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUĂRII</b>     | Pentru o eventuală tranzacție.                                                                                                                            |
|    | <b>DATA INSPECȚIEI TERENULUI</b>            | Inspecția a fost efectuată la data analizei; evaluarea se realizează scriptic pe baza actelor și a aplicațiilor GEOPORTAL ANCP, GOOGLE MAPS( pag. 11-13). |
|    | <b>DATA EVALUĂRII</b>                       | 25.06.2026                                                                                                                                                |
|    | <b>DATA RAPORTULUI DE EVALUARE</b>          | 25.06.2026                                                                                                                                                |
|    | <b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII</b> | 1 Eur = 5,2461 Lei                                                                                                                                        |

|    |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | <b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I</li> <li>▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a IIa: Temei legal: Temei contractual și Încheieri</li> <li>▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa: dreptul de proprietate, CF, nr. Cadastral, extras de CF</li> </ul> <p><b><u>Acte de proprietate deținute de Comuna Aroneanu:</u></b><br/> Anexa nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007; HCL 47/30.09.2004 privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu.<br/> Acte de dezmembrare aut. sub nr. 7138/31.07.2015, 5440/24.05.2016, 12068/11.10.2017 aut. de NP Costin Razvan Ionut cu Acte de alipire aut. 1890/05.10.2018 de NP Dublea Andreea, 1738/04.11.2024 de NP Andriescu Raluca .<br/> HCL 111/27.09.2018. Încheierea 151347/18.06.2026.</p> <p><b>Sarcini, conform CF partea a IIIa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dreptul de proprietate:</b> Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate</li> <li>▪ <b>CF : 72316/Aroneanu, județ Iasi</b></li> <li>▪ <b>NC: 72316/Aroneanu, județ Iasi</b></li> <li>▪ <b>Mențiuni speciale în Cartea Funciară:</b> Conform Încheieri CF</li> <li>▪ <b>Extras de Carte Funciară actualizat:</b> 151347/18.06.2026.</li> </ul> <p>În ANEXE este prezentată încheierea din CF precizată.</p> |
|----|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>MENTIUNI 1:</b><br><b>Situația privind</b><br><b>Cartea Funciară</b>                                      | NC actualizat – NC 72316 .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | <b>MENTIUNI 2:</b><br>Abateri/ neconcordanțe<br>de la înscrierea din C F                                     | Cu contract de concesiune pe 49 ani în favoarea SC Aon Lake SRL conform Act aditional 5/17.06.2022 la contractul 10172/26.11.2018 .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7. | <b>DATE PRIVIND</b><br><b>DOCUMENTAȚIA</b><br><b>CADASTRALĂ</b>                                              | Suprafața teren : 3.463 mp, situat în T58, cu NC 72316 din CF 72316/Aroneanu, jud. Iași, conform DC din 24.06.2026 avizată de OCPI Iași. Nu s-au constatat diferențe fata de DC; identificarea s-a făcut scriptic, pe baza actelor de proprietate si pe GEOPORTAL ANCPI, GOOGLE MAPS si faptic prin deplasarea in zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8. | <b>UTILIZAREA</b><br><b>ACTUALĂ A</b><br><b>TERENULUI</b>                                                    | Teren cat. P si HB, care poate fi folosit pentru construirea de căsuțe vacanță, unități de cazare și alimentație publică, cât și pentru desfășurarea de activități de agrement. Pe teren sunt edificate 3 construcții pentru căsuțe de vacanță C1, C2 și C3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9. | <b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | <b>ZONA DE</b><br><b>AMPLASARE</b><br><br>Se completeaza<br>diferentiat, functie de<br>zona: urban sau rural | <b>RURALA:</b> terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Aroneanu, cu ieșire directă spre Est la DC 1861- DJ 282G, aproape de DJ 282B, la o distanta de 2,5 km de mun. Iasi.<br>Periferic in localitate, periferic fata de Iasi, la limita comunei spre mun. Iasi la Sud; zona este exploatata cu precadere pentru activitati de petrecere a timpului liber, recreere, agrement, datorita invecinarii cu iazul Aroneanu.                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | <b>ARTERE</b><br><b>IMPORTANTE DE</b><br><b>CIRCULAȚIE ÎN</b><br><b>APROPIERE</b>                            | <b>Auto:</b><br><b>Cu acces la DJ282G, 282B spre Iasi si drumuri locale.</b><br>Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului judetean spre drumul national.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | <b>CARACTERUL</b><br><b>EDILITAR AL</b><br><b>ZONEI</b>                                                      | <b>Tipul zonei</b> – cu terenuri intravilane si/sau extravilane, de categorii diverse<br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasarii cu usurinta spre Iasi si spre alte localitati invecinate.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in centrul comunei</li> <li>▪ Unități de învățământ - locale: scolar, gimnaziu</li> <li>▪ Unități medicale - cabinete de medicina de familie</li> <li>▪ Instituții de cult - biserica ortodoxa locala.</li> </ul> |
|    | <b>UTILITĂȚI</b><br><b>EDILITARE</b>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: în localitate</li> <li>▪ Rețea de apă: în localitate</li> <li>▪ Rețea de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea de gaze: in curs de executie</li> <li>▪ Rețea de canalizare: in localitate</li> <li>▪ Rețea de telefonie: mobila si fixa, existentă, in localitate.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | <b>GRADUL DE</b><br><b>POLUARE</b>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absența poluării – invecinata cu terenuri de categorii diverse</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>ORIENTATIV</u><br>(rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor). |                                                                                                                                                                                                    |
| AMBIENT                                                                                                                                     | ▪ Liniștit; Trafic auto moderat, cu ieșire la DJ 282B și la drumuri locale.                                                                                                                        |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>                                                                                                      | 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**

|            |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10.</b> | <b>DESCRIEREA TERENULUI</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | DATE GENERALE               | <b>Teren intravilan extins, conform PUZ, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iași, în suprafață de 3.463 mp, situat în T58, cu NC 72316 din CF 72316/Aroneanu, jud. Iași:</b><br>- parcela 3CC de 130 mp<br>- parcela 4P de 515 mp<br>- parcela 5P de 146 mp<br>- parcela 6HB de 2.672 mp, care sunt terenuri învecinate, cu forme neregulate, cu acces la utilitățile zonei. Terenul are acces spre Est către DJ282G, cu o deschidere de 136,412 ml. |
|            | DESCRIERE                   | <b>Forma – neregulată.</b><br><b>Deschiderea la drum – de 136,418 ml.</b><br><b>Tip drum acces:</b> cu acces spre Est către DJ282G.<br>Cu acces la utilitățile zonei.<br>Împrejmuire cu gard din plasă metalică.                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | RESTRICTII                  | <b>Privind construirea – pe teren sunt în curs de edificare căsuțe de vacanță cf. AC 17/27.02.2026. Restrictii – nu se cunosc.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața este una locală, care se află în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani.</li> <li>▪ Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comună.</li> </ul>                                                                                                                                                |
| NATURA ZONEI                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă de agrement pe malul stâng și drept al iazului Aroneanu.</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în creștere datorită intensificării construcțiilor de locuințe și comerciale din ultimii ani;</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: zonă periferică fata de mun. Iași;</li> <li>▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decât în mediul urban.</li> </ul> |
| OFERTA DE TERENURI SIMILARE   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În creștere</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE             | ▪ În creștere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ) | ▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE    | ▪ <b>Minim: 36-38 Eur/mp</b> , conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri extravilane.<br>▪ <b>Maxim: între 55 - 76 Eur/mp</b> , pentru suprafețe pretabile unor construcții rezidențiale, cu acces la utilități.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Riscuri pentru proprietatea evaluată        | <p><b>Risc general</b> datorat situației economice actuale posibil să se degradeze în timp și implicit de generarea înghețării pieței imobiliare.</p> <p><b>Riscuri specifice</b> datorate amplasării într-o zonă semicentrală a loc.</p> <p><b>Riscul de piață</b>, care poate afecta la un moment dat pe toți participanții și toate activele comparabile, mai ales că imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zonă cu cerere mai mică de achiziționare și/sau închiriere de construcții cu destinație comercială.</p> <p><b>Riscul sistematic</b>, care poate afecta piața în ansamblul ei la un moment dat.</p> <p><b>Riscul financiar</b> 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vandabilitatea terenului                    | <p>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.</p> <p>Piața imobiliară, în speta a terenurilor, în general, se află în creștere în ultimii ani datorită relansării creditelor, care afectează volumul tranzacțiilor.</p> <p>În cadrul pieței de acest tip de bunuri se efectuează tranzacții în urma cărora se schimbă drepturi de proprietate contra banilor.</p> <p>Ofertanții de pe piața sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietarii persoane fizice.</p> <p>Vanzările se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, facilități, utilități.</p> <p>Factorul decisiv poate fi prețul negociat sau solicitat pe mp.</p> <p>Echilibrul pieței este destul de ridicat, ținând cont de marjele de profit la segmentul dezvoltatori.</p> <p>Preturile nu oscilează foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafața pe zone, determinat de cerere și ofertă în fiecare zonă în parte.</p> <p>Creșterea cererii pe această piață în ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite în construcții de case a dus la menținerea și chiar creșterea prețurilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza</p> |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | in 6-24 luni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Cea mai buna utilizare</b>                          | <p>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.</p> <p>Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca 4 criterii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sa fie permisa legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor);</li> <li>-sa fie posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei);</li> <li>-sa fie fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului);</li> <li>-maxima productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor)</li> </ul> <p>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.</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este utilizarea in desfasurarea de activitati comerciale, avand in vedere amplasarea, specificul zonei.</p> |
| <b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pieteii</b>, cu tranzacții mai multe în ultima perioadă;</li> <li>▪ <b>REZULTATUL CERCETĂRII:</b> posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere;</li> <li>▪ <b>VANDABIL</b>, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse.</li> </ul> <p>Se anexeaza oferte care sustin elementele de piată din raport.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 12. EVALUARE

| REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2025 | <p><b>Standarde generale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 100 – CADRUL GENERAL (IVS 100)</li> <li>▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li> <li>▪ SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)</li> <li>▪ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)</li> <li>▪ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)</li> <li>▪ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)</li> <li>▪ SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)</li> </ul> <p><b>Standarde pentru active:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)</li> <li>▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul> <p><b>Standarde pentru utilizari specifice:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 400 – Verificarea evaluării</li> </ul> |
| CADRU LEGAL                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>CODUL FISCAL</b></li> <li>▪ <b>OUG 54/2006</b> privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;</li> <li>▪ <b>Legea 22/2007</b> pentru aprobarea OUG 54/2006;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>HG 168/2007</b> privind aprobarea Normei metodologica de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.</li> <li>• <b>Legea 268/2001</b> privind privatizarea societăților comerciale ce detin in administrare terenuri proprietate publica si privata a statului cu destinatie agricola si infiintarea Agentiei Domeniului Statului.</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

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

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ<br/>DETERMINATĂ PRIN<br/>ABORDAREA PRIN PIATA</b> | -8.970 Eur, echivalent 47.058 Lei pentru teren de 130 mp<br>-35.535 Eur, echivalent 186.420 Lei pentru teren de 515 mp<br>-10.074 Eur, echivalent 52.849 Lei pentru teren de 146 mp<br>-77.488 Eur, echivalent 406.510 Lei pentru teren de 2.672 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 regăsește 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 și de capitalul investit pentru teren în cazul proprietarului fermier sau a rentei funciare generate numai de teren în situația rentei și cheltuielilor anuale pentru proprietarul arendator. În aplicarea comparației directe sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele de vânzare și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. Pentru ca proprietățile comparabile să fie similare, amploarea și numărul diferențelor dintre acestea și proprietatea subiect ar trebui să fie cât mai mici. Comparabilele se selectează din cele care au aceeași CMBU.

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

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Se consideră că prețurile sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile juridice, condițiile de finanțare și condițiile de piață, localizarea, calitatea și caracteristicile terenului, situația care a determinat prețul, utilizarea permisă și/sau zonarea proprietății, suprafața. Prin studierea pieței imobiliare nu s-au identificat tranzacții efective, notariale.

S-au identificat la vânzare parcele de teren cu caracteristici asemănătoare, din Aroneanu, jud. Iași, la valori de la 38 Eur/mp până la 76 Eur/mp.

Pentru terenul construibil, cu construcții se va folosi comparabilă de 1000 mp aflată la vânzare la 76.000 Eur, iar pentru terenul cat. HB se va utiliza comparabilă de 1127 mp aflată la vânzare cu 61200 Eur.

În cazul în care datele comparabilelor alese nu dau indicațiile necesare pentru o analiză completă se folosesc indici de ajustare.

Nu se aplică ajustări pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restricțiile juridice, deoarece nu sunt,
- condiții de finanțare pentru că aceasta se face în condiții normale,
- condițiile de vânzare, care se fac în numerar la cursul zilei,
- localizare, aflându-se în același areal,
- caracteristici fizice, fiind teren extravilan,
- zonarea, care este identică,
- utilități, deoarece beneficiază de utilitățile zonei de amplasare.

Se aplică ajustări pentru: condițiile de piață, pentru care se ajustează negativ cu 5 % și pentru accesul direct la rețelele de utilități, pentru care se ajustează negativ cu 5 % și respectiv 12%.

Se apreciază că valoarea unitară de piață pentru terenurile supuse evaluării este de **69 Eur/mp și 29 Eur/mp**.

Valoarea propusă este de :

- 8.970 Eur, echivalent 47.058 Lei pentru parcela de teren de 130 mp
- 35.535 Eur, echivalent 186.420 Lei pentru parcela de teren de 515 mp
- 10.074 Eur, echivalent 52.849 Lei pentru parcela de teren de 146 mp
- 77.488 Eur, echivalent 406.510 Lei pentru parcela de teren de 2.672 mp

### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI 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 ipotece 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 vânzători 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 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 cumpărătorului, și nu a vânzătorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag.12-17, cu mențiunea ca sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

### 14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU IVS

Ca elaborator declar ca 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 ca 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 24.06.2026.**

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 / 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.I.; 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 24.06.2026.
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.
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 :

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>             | -8.970 Eur, echivalent 47.058 Lei pentru teren de 130 mp<br>-35.535 Eur, echivalent 186.420 Lei pentru teren de 515 mp<br>-10.074 Eur, echivalent 52.849 Lei pentru teren de 146 mp<br>-77.488 Eur, echivalent 406.510 Lei pentru teren de 2.672 mp |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> | <b>ABORDAREA PRIN PIATA</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                     |

DENEȘ TANIA IULIANA I.I.

REPREZENTANT LEGAL

și

EVALUATOR AUTORIZAT

DENEȘ TANIA IULIANA

ȘTAMPILA

și

SEMNĂTURA

## 17. ANEXE

## Extrase din ofertele de vanzare

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

The screenshot shows the VDI.ro website interface. The header includes navigation links: Vanzari, Inchirieri, Ansambluri, Proprietati Noi, Proprietati de lux, Regim Hotelier, Agentii, and a button Adauga Anunt. The main content area displays three real estate listings for land in Aroneanu.

**Listing 1: Aroneanu teren 652mp cu utilitati si Certificat de Urbanism**  
 - Price: 297.605 EUR  
 - Area: 652 mp teren  
 - Price per sqm: 457.38 EUR  
 - Contact: +40770803508

**Listing 2: Teren intravilan de vanzare in lasi, zona Aroneanu**  
 - Price: 61.200 EUR  
 - Area: 1127 mp teren  
 - Price per sqm: 54.39 EUR  
 - Contact: +40741107989

**Listing 3: Teren de vanzare in lasi, zona Aroneanu**  
 - Price: 76.000 EUR  
 - Area: 1700 mp teren  
 - Price per sqm: 44.71 EUR  
 - Contact: +40757850962

The bottom section of the page features a banner for SoftimobiliariCRM with the text "Performanța Agențiilor Imobiliare Începe Aici!" and a contact number +40741107989.



TEREN LA ARONEANU - Search X Wind teras intravilan 652 mp teren X Aroneanu teren 652mp cu utilitati X Teren intravilan 652mp neproprietar X 1 850 mp teren de vanzare - as X

romimo.ro

Contul meu Agenti imobiliare + Adauga anunt

Distribuie anuntul pe

f w t

**Specificatii**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Suprafata terenului | 652 mp |
| Front stradal       | 25     |
| Numar tracturi      | 1      |

**Descriere**

Ag. A.F. Imobiliare va ofera spre VANZARE teren INTRAVILAN Aroneanu, str. Marginei, 652 mp, suprafata plana, forma regulata (dreptunghiulara), cu doua cai de acces, spre drum privat 9 m.

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

Terenul este situat la 3 km de aeroportul (A536) si la 6 km de centrul orasului (A536), intr-o zona linistita si aerisita, fara vecini in spatele proprietatii si ofera o panorama deosebita.

TEREN LA ARONEANU - Search X Wind teras intravilan 652 mp teren X Aroneanu teren 652mp cu utilitati X Teren intravilan 652mp neproprietar X 1 850 mp teren de vanzare - as X

romimo.ro

Contul meu Agenti imobiliare + Adauga anunt

acces, spre drum privat 9 m.

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

Terenul este situat la 3 km de aeroportul (A536) si la 6 km de centrul orasului (A536), intr-o zona linistita si aerisita, fara vecini in spatele proprietatii si ofera o panorama deosebita.

Suprafata totala este de 652 mp din care 554 mp teren construit, la care se adauga inca 98 mp cota indiviza. Frontul stradal si latura spate sunt de 25,21 mp, iar latunile laterale au 21, 97 mp.

Terenul are 2 cai de acces reprezentate de un drum privat cu deschiderea de 9 m. Reteaua de apa se afla pe proprietate iar reseaua de curent electric se afla la limita proprietatii. Reteaua de gaz metan este in apropiere.

Terenul este potrivit pentru constructii in regim de inaltime P+1. Activitatile de constructii si dezvoltare sunt in pina desfasurare 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, atasat la fotografii.

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

Pret = 49000e (Toate actele sunt pregatite pentru vanzare)

Comision Ag.

ID anunt: 1750574762

\* vizualizari: 17

📄 Raportare

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

Aroneanu str. Viisoarei TEREN 2 loturi x 650 mp. Intravilan cu utilitati zona constructibila numai de case

39.000 EUR

**Dan Lontkowschi**  
Consultant Imobiliar la Adresbicare  
+40776892808

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI553.1115176

☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu Termenii si conditiile site-ului

TRIMITE EMAIL

CREDIT

Aroneanu str. Viisoarei TEREN 2 loturi x 650 mp. Intravilan cu utilitati zona constructibila numai de case

39.000 EUR

**Dan Lontkowschi**  
Consultant Imobiliar la Adresbicare  
+40776892808

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI553.1115176

☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu Termenii si conditiile site-ului

TRIMITE EMAIL

CREDIT  
IPOTECAR.RO  
OFERTA LIMITATA

Consultanta gratuita pentru credit ipotecar  
Simuleaza rata online si alege solutia potrivita

Aplica acum!

teren la vanzare - Search X Aroneanu de Jos teren TSDN 24 X

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

VANZARI • INCHIRIERI • ANSAMBLURI • PROPRIETATI NOI • PROPRIETATI DE LUX • REGIM HOTELIER • AGENTII

Adauga Anunt

**Detalii proprietate**

|                  |            |                 |            |
|------------------|------------|-----------------|------------|
| Tip oferta:      | teren      | Tip operatiune: | de vanzare |
| Pret vanzare:    | 39.000 EUR | Judet:          | Iasi       |
| Locatie:         | Aroneanu   |                 |            |
| Suprafata teren: | 650 mp     | Tip teren:      | intravilan |
| Descriere:       | 30         | Numar Frontal:  | 1          |

**Descriere**

Ag. A.F. Imobiliare va propune spre vanzare TEREN din zona intravilan, suprafata plana, deschiderea la un lot 20m/20m. Loturile sunt naturale, utilitate: apa curanta, gaz metan, curent electric in apropiere. Terenul se afla in zona constructibila de case, zona linistita, aer curat. Pret + 10 mii/m² neg. (valoarea sunt la n).

Comisioane Ag.

Simulează rota online și alege soluția potrivită

Aplică acum!

**SoftimobiliarCRM**

PERFORMANȚA AGENTILOR IMOBILIARE ÎNCEPE AICI!

Descrie imaginea pe harta

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

teren la vanzare - Search X Teren pentru constructii case de

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

VANZARI • INCHIRIERI • ANSAMBLURI • PROPRIETATI NOI • PROPRIETATI DE LUX • REGIM HOTELIER • AGENTII

Adauga Anunt

Acces: Terenuri de vanzare / Terenuri de vanzare putolul Iasi / Terenuri de vanzare Aroneanu / Terenuri de vanzare Aroneanu

**Teren pentru constructii case de vanzare Iasi, Aroneanu,**

9 Aroneanu Aroneanu 492198

76.000 EUR

Constantin Sulugiu

+40757032092

10 VDI/492198

10/08/2022 10/08/2022 10/08/2022 10/08/2022 10/08/2022

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI1.492198

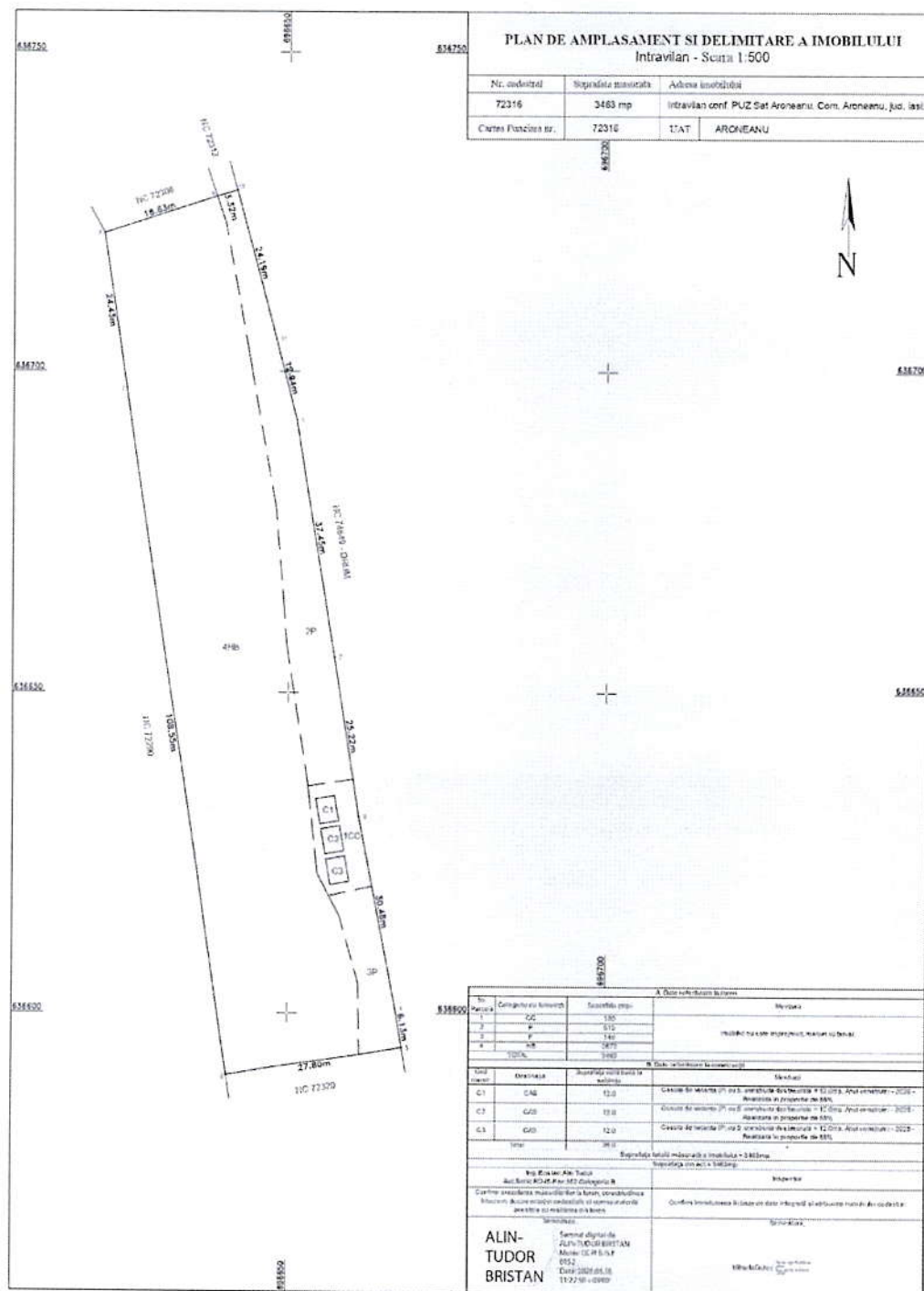
☐ Din completarea acestui formular, sunt de acord cu Termenii si conditiile site-ului.

TRIMITE EMAIL

**SoftimobiliarCRM**

PERFORMANȚA AGENTILOR IMOBILIARE ÎNCEPE AICI!







Incheiere Nr. 151347 / 18-06-2026



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

Dosarul nr. 151347 / 18-06-2026

**INCHEIERE Nr. 151347****Registrator:** Loredana Elena CHIRILA**Asistent:** ROXANA TUDORITA BALTA

Asupra cererii introduse de ARON LAKE SRL privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Autorizatie de construire nr. 17 + planse/27-02-2026 emis de Primaria Comunei Aroneanu;
- Act Administrativ nr.Adeverinta nr. 4931/28-05-2026 emis de Primaria Comunei Aroneanu;
- Act Administrativ nr.Proces verbal de receptie partiala nr. 1/28-05-2026 emis de Primaria Comunei Aroneanu;
- Act Administrativ nr.Certificat de atestare fiscala nr. 4931/28-05-2026 emis de Primaria Comunei Aroneanu;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.DXF atasat la PDF/18-06-2026 emis de Bristan Alin Tudor - Specialist Cadastru;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD/18-06-2026 emis de Bristan Alin Tudor - Specialist Cadastru;
- Act Administrativ nr.Referat respingere/04-06-2026 emis de OCPI IASI;
- Act Administrativ nr.Certificat de atestare a stadiului realizarii constructiei nr. 4929/28-05-2026 emis de Primaria Comunei Aroneanu;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.Incheiere respingere/04-06-2026 emis de OCPI IASI;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.Documentatie/04-06-2026 emis de Bristan Alin Tudor - Specialist Cadastru;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.Documentatie cu explicatii/23-06-2026 emis de Bristan Alin Tudor - Specialist Cadastru;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 261, 263

Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 72316, inscris in cartea funciara 72316 UAT Aroneanu avand proprietarii: COMUNA ARONEANU in cota de 2435/3774 de sub B.2, COMUNA ARONEANU.. in cota de 778/3774 de sub B.3, COMUNA ARONEANU in cota de 89/3774 de sub B.10, COMUNA ARONEANU in cota de 472/3774 de sub B.13;

Incheiere Nr. 151347 / 18-06-2026

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE Realizata in proportie de 55% mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2, A1.3 in favoarea ARON LAKE SRL, sub B.19 din cartea funciara 72316 UAT Aroneanu;  
 - Actualizare informatii cadastrale: scoaterea din circuitul agricol a suprafetei de teren de 130 mp asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 sub B.20 din cartea funciara 72316 UAT Aroneanu;

Prezenta se va comunica partilor:

COMUNA ARONEANU  
 ARON LAKE SRL  
 BRISTAN ALIN TUDOR

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara lasi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

|                    |                        |                       |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Data soluționării, | Registrator,           | Asistent Registrator, |
| 24-06-2026         | Loredana Elena CHIRILA | ROXANA TUDORITA BALTA |

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

# Amplasamentul parcelelor de teren conform GEOPORTAL ANCPI si GOOGLE MAPS

NC 72316



