



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi
CUI:48666489, J22/2589/2023
Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com
RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi
RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET 56/12.03.2025

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan

Situata in Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, Strada Ștefan cel Mare

și Sfânt, nr.530, judet Iasi,

Nr. cadastral 63582, CF 63582/Scânteia

SOLICITANT: COMUNA SCÂNTEIA

PROPRIETAR: PRUTEANU LENUȚA

DESTINATAR (UTILIZATOR): COMUNA SCÂNTEIA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUĂRI SRL** si al destinatarului **COMUNA SCÂNTEIA**

MARTIE 2025

Catre: COMUNA SCÂNTEIA

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Strada Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 530, Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, județ Iasi, Nr. cadastral 63582, CF 63582/Scânteia, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>
AA&VIE	63582	63582/SCÂNTEIA	836,00 mp
Total suprafata real masurata			836,00 mp

- Utilitatile se afla la limita proprietatii (electricitate)
 - ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat;
 - ✓ Terenul este imprejmuit cu gard din plasă .

Proprietatea a fost inspectata in data de 12.03.2025 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata. copul evaluării este determinarea valorii de piata a imobilului in vederea realizarii operatiunii de vanzare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Data inspectiei este 12.03.2025.

Data evaluarii este 12.03.2025.

Data raportului: 12.03.2025.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **PRUTEANU LENUȚA** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

ȘAIZECI ȘI CINCI MII PATRUSUTE NOUĂZECI ȘI NOUĂ LEI

65.499 lei

(13.160 EURO)

Valoare unitară 15,7 €/mp

13,160 €

65,499 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9771 LEI, valabil la 12.03.2025.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JTB", located at the bottom right of the page.

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele din standardele intenționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUĂRI SRL" și membrii colectivului său de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stimă

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUIUTILIZATOR DESEMNAT	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII.....	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI	7
2.8	MODALITATI DE PLATA	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	7
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	12
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ	12
3.4.1	<i>Fapte curente</i>	12
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	13
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	13
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	13
3.4.5	<i>Analiza echilibrului</i>	14
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	15
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	15
4.2.1	<i>Abordarea prin piață</i>	15
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	18
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	18



2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **COMUNA SCÂNTEIA**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este **COMUNA SCÂNTEIA**.

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate în vederea tranzacționării proprietății imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, formată din:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>
AA&VIE	63582	63582/SCÂNTEIA	836,00 mp
Total suprafata real masurata			836,00 mp

- ✓ Terenul aparține PRUTEANU LENUȚA.
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat.

Imobilul este evaluat ÎN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **COMUNA SCÂNTEIA** în calitate de **client** si **destinatar**.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține PRUTEANU LENUȚA

Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 27102 din 10.02.2025
- Conform actelor si informatiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii in vederea valorificarii proprietatii imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

- *“ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **MARTIE 2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 12.03.2025).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finala a evaluării va fi prezentata în LEI si EURO.

Avand în vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4.9771 LEI.

Exprimarea opiniei final «în valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.).

2.8 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie în prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** în ipoteza unei tranzactii, fara a lua în calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 12.03.2025.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea

supusa evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **COMUNA SCÂNTEIA** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinație la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu s-au găsit informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au



niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. 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 evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **COMUNA SCÂNTEIA** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; [google maps](http://google.maps), etc.;



2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, Nr. cadastral 63582, CF 63582/Scânteia, Judet Iasi.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren intravilan :

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>
AA&VIE	63582	63582/SCÂNTEIA	836,00 mp
Total suprafata real masurata			836,00 mp

- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat;
- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietatii (electricitate);
- ✓ Terenul este imprejmuit.

Terenul aparține PRUTEANU LENUȚA.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 836 mp , situată în Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, Strada Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 530, Nr. cadastral 63582, CF 63582/Scânteia, Judet Iasi, categoria de folosinta arabil in suprafata de 474mp și 362 mp cu categoria de folosință vie.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică subpieței terenurilor arabil și vie, localizată geografic în COMUNA SCÂNTEIA.

3.2 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

Date generale

Comuna se află în extremitatea sudică a județului, pe malul stâng al râului Rebricea, la limita cu județul Vaslui. Este străbătută de șoseaua județeană DJ248, care o leagă spre nord de Grajduri, Ciurea și Iași (unde se termină în DN28) și spre sud în județul Vaslui de Rebricea și Vulturești (unde se termină în DN25). La Scânteia, acest drum se intersectează cu drumul județean DJ246, care o leagă spre vest de Șcheia, Drăgușeni, Ipatele și Țibănești și spre est în județul Vaslui de Tăcuta și Codăești.

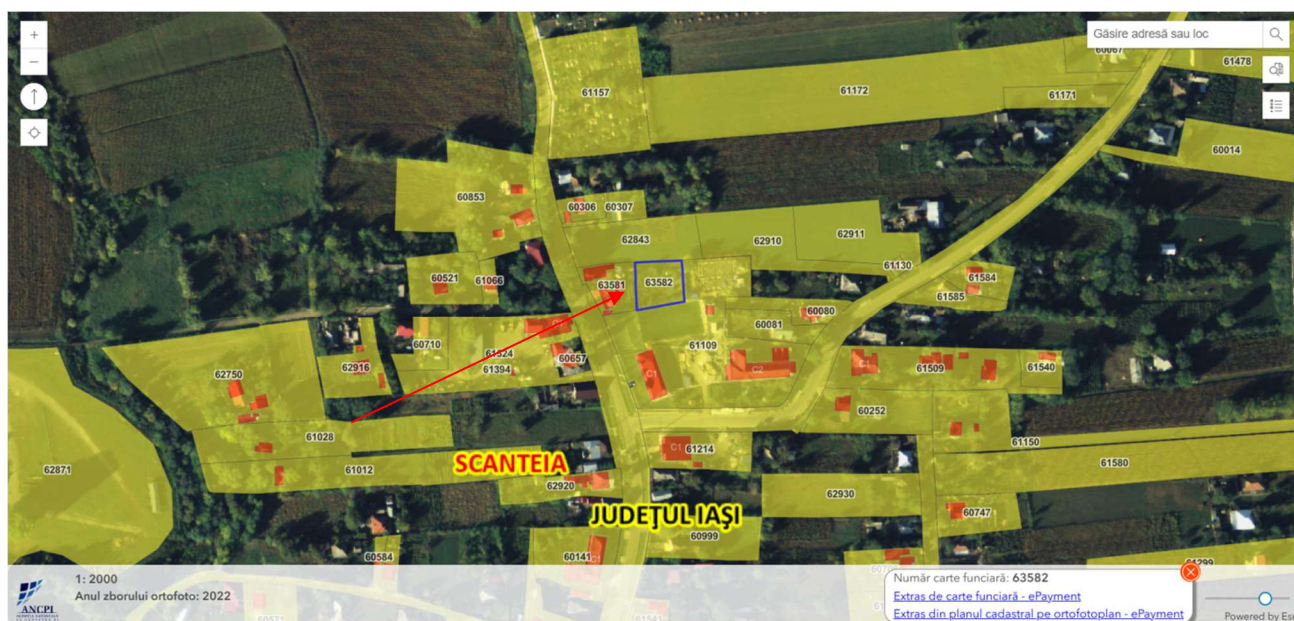
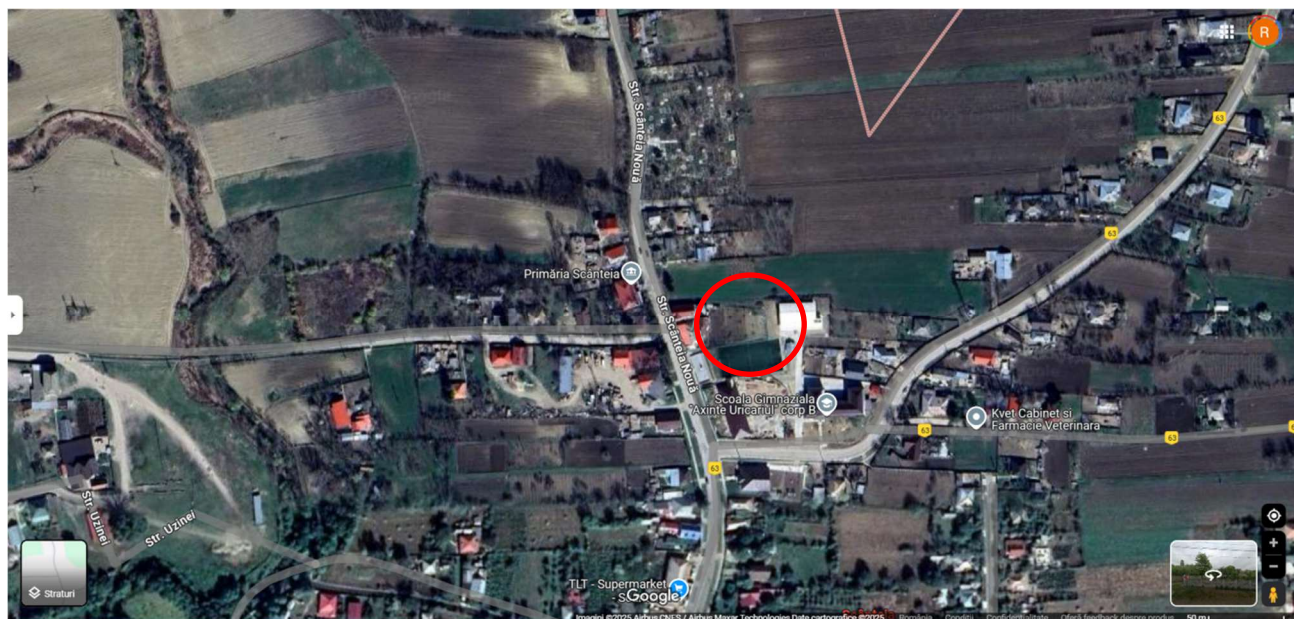
Date specifice

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren arabil și vie si curti constructii, situate în intravilanul Localitatii Scânteia.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Localitatea Scânteia, Comuna Scânteia, judet Iasi in scris in Cartea funciara nr. 63582/Scânteia, cu Nr. Cadastral 63582, in suprafata de 836 mp.
- ✓ Accesul se realizează de pe un drum asfaltat; se invecineaza cu case de locuit si proprietati agricole.
- ✓ In momentul evaluarii terenul dispunea de utilitati la limita proprietatii: electricitate si era imprejmuit cu gard din plasă .

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără

restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Valorile proprietăților imobiliare din România au continuat să scadă și în ultimul an, dar într-un ritm mai temperat, presiuni mai accentuate fiind asupra terenurilor pentru dezvoltare, care au scăzut cu aproximativ 6% în ultimele 12 luni. Spre deosebire de acestea, terenurile agricole și-au continuat aprecierea, creșterea în ultimii 2 ani fiind de aproximativ 50%.

Piața terenurilor va rămâne în continuare înghețată și se va dezgheța numai pe alocuri.

Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor este de așteptat la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă parametrii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate.

Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital.

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren intravilan categoria de folosință arabil și vie.**

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

(ofertele sunt prezentate pe larg în anexe)

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	inclinatie	regim juridic	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	12.03.2025	SCANTEIA	3.754 mp	asfalt	plan	INTRAVILAN	agricol	fara	5,00 €/mp
2	12.03.2025	SCANTEIA	3.600 mp	asfalt	plan	extravilan	agricol	fara	5,00 €/mp
3	12.03.2025	zona Bârnova Cercu Str. Rares Voda	1.000 mp	asfalt	plan	intravilan	agricol	fara	9,80 €/mp

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabil și viece fiind tranzacționate în jurul valorilor de **5-10 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.



4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizice, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei de piață efectuată, proprietatea a fost analizată ca fiind considerată teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară mixtă (rezidențială și nerezidențială)**.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. **Abordarea prin piață:** a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/oferte proprietăți competitive și comparabil și viceversa, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabil și veeleor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică

abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este arabil și vie. Cea mai bună utilizare a sa este agricol, având în vedere localizarea.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	EXTRAVILAN COM. SCÂNTEIA, SAT SCÂNTEIA	SCANTEIA	SCANTEIA	zona Bârnova Cercu Str. Rares Voda
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	12.03.2025	12.03.2025	12.03.2025	12.03.2025
		836 mp	3,754 mp	3,600 mp	1,000 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	18,770 €	18,000 €	9,800 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	5.00 €/mp	5.00 €/mp	9.80 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-3%	-3%	-3%
	Ajustare absolut		-0.2 €	-0.2 €	-0.3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		4.85 €/mp	4.85 €/mp	9.51 €/mp
	Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		4.85 €/mp	4.85 €/mp	9.51 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		4.85 €/mp	4.85 €/mp	9.51 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
6	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		4.85 €/mp	4.85 €/mp	9.51 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	12.03.2025	oferta recentă	oferta recentă	oferta recentă
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		4.85 €/mp	4.85 €/mp	9.51 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul, întrucât toate ofertele sunt valabile la data evaluării.			
8	LOCALIZARE	EXTRAVILAN COM. SCÂNTEIA, SAT SCÂNTEIA	inferior	inferior	SUPERIOR
	Ajustare %		35.0%	25.0%	20.0%
	Ajustare absolut		1.7 €	1.2 €	1.9 €
	Preț ajustat (euro/mp)		6.55 €/mp	6.06 €/mp	11.41 €/mp

Justificare ajustare		comparabila 1 si 2 e situata inferior si sunt ajustate pozitiv			
1 0	ACCES	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		6.55 €/mp	6.06 €/mp	11.41 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele au acces pe drum de pamanat, sunt ajustate pozitiv			
1 2	SUPRAFAȚA	836.00 mp	3,754.00 mp	3,600.00 mp	1,000.00 mp
	Ajustare %		20%	20%	0%
	Ajustare absolut		1.3 €	1.2 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		7.86 €/mp	7.28 €/mp	11.41 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
1 3	UTILITĂȚI DISPONIBILE	la limita	fara	fara	fara
	Ajustare %		15.0%	15.0%	15.0%
	Ajustare absolut		1.2 €	1.1 €	1.7 €
	Preț ajustat (euro/mp)		9.04 €/mp	8.37 €/mp	13.12 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele nu au utilitati, se ajusteaza pozitiv			
1 4	DESCHIDEREA FRONTALA	30.00 ml	15.00 ml	20.00 ml	12.00 ml
	Raport dimensiuni	1.08	0.06	0.11	0.14
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		9.04 €/mp	8.37 €/mp	13.12 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
1 5	UTILIZARE	agricol-intravilan	agricol	agricol	agricol
	Ajustare %		20.0%	20.0%	20.0%
	Ajustare absolut		1.8 €	1.7 €	2.6 €
	Preț ajustat (euro/mp)		10.84 €/mp	10.04 €/mp	15.74 €/mp
Justificare ajustare		toate comparabilele sunt ajustate negativ deoarece au utilizare mixta			
	Ajustarea netă	absolut	6.0 €	5.2 €	6.2 €
	Ajustarea netă	procentual	120%	104%	64%
	Ajustarea brută	absolut	5.99 €	5.19 €	6.24 €
	Ajustarea brută	procentual	120%	104%	64%
	Valoare unitară	15.7 €/mp	10.8 €/mp	10.0 €/mp	15.7 €/mp
	Valoare teren	13,160 €	65,499 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 3 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 15,7 €/mp

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **“Teren intravilan”** este de:

ȘAIZECI ȘI CINCI MII PATRUSUTE NOUĂZECI ȘI NOUĂ LEI

65.499 lei

(13.160 EURO)

Valoare unitară 15,7 €/mp

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globala, **fara TVA**;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9771LEI, valabil la data 12.03.2025.
- o valoarea a fost exprimatatinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **MARTIE 2025**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXA 1 . FOTOGRAFII



Anexa 2. Oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-centru-sat-rediu-com-stanteia-3754-m2-IDj8FkV.html>

Browser tabs: (47) Rouni x, BNR x, teren de v x, Anunturi x, Vand teren x, Oferta Ter x, teren Scar x, +, -, , X

Address bar: olx.ro/d/oferta/vand-teren-centru-sat-rediu-com-stanteia-3754-m2-IDj8FkV.html

Breadcrumbs: < Înapoi / Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Iasi / Terenuri - Scanteia

PRIVAT ⓘ

 **Vasile Chetnaruc**
Pe OLX din iulie 2024
Activ pe 13 februarie 2025

Trimite mesaj

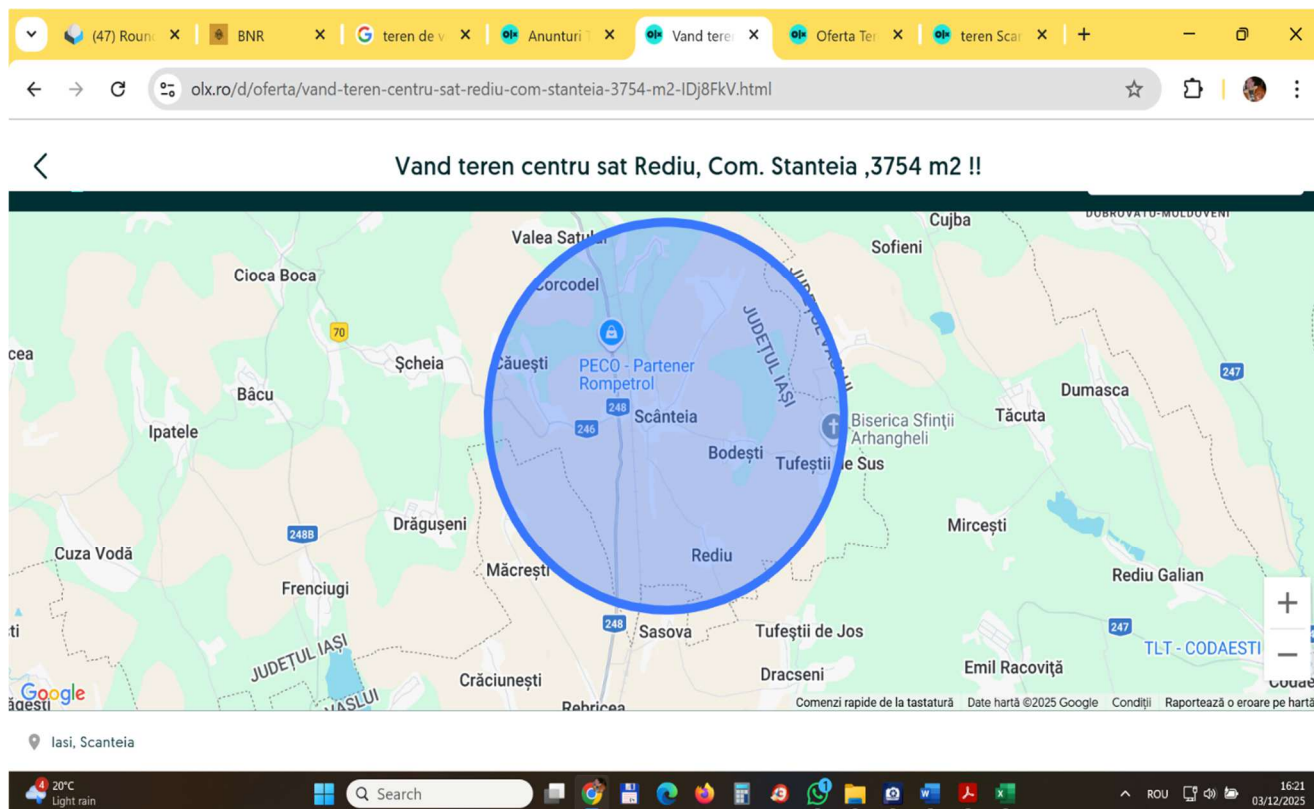
 +40 749 388466

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Windows taskbar: 20°C Light rain, Search, 16:20 03/12/2025





Vand teren centru sat Reditu, Com. Stanteia ,3754 m2 !!

5 €

PromoveazăReactualizează

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 754 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Vând teren intravilan 3754 m² – Scânteia, sat Reditu

1. Poziție excelentă – în mijlocul satului, pe strada principală, la 200 m de biserică.
2. Dimensiuni ideale – deschidere de 21,3 m, lărgindu-se la 24 m, direct la asfalt.
3. Investiție sigură – prețul este conform studiului Camerei Notarilor Publici Iași pentru 2025 (verificabil la orice notar).
4. Ideal pentru construcție casă, pensiune, sau investiție pe termen lung.

Postat 26 februarie 2025

Oferta Teren 3600m2

18 000 €
Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 600 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand teren in comuna scanteia , judetul lasi [Stamachesti] 3600 m2
Deschidere 14 M
este situat pe partea dreapta a drumului ce duce spre Lunca

PRIVAT

Lucia

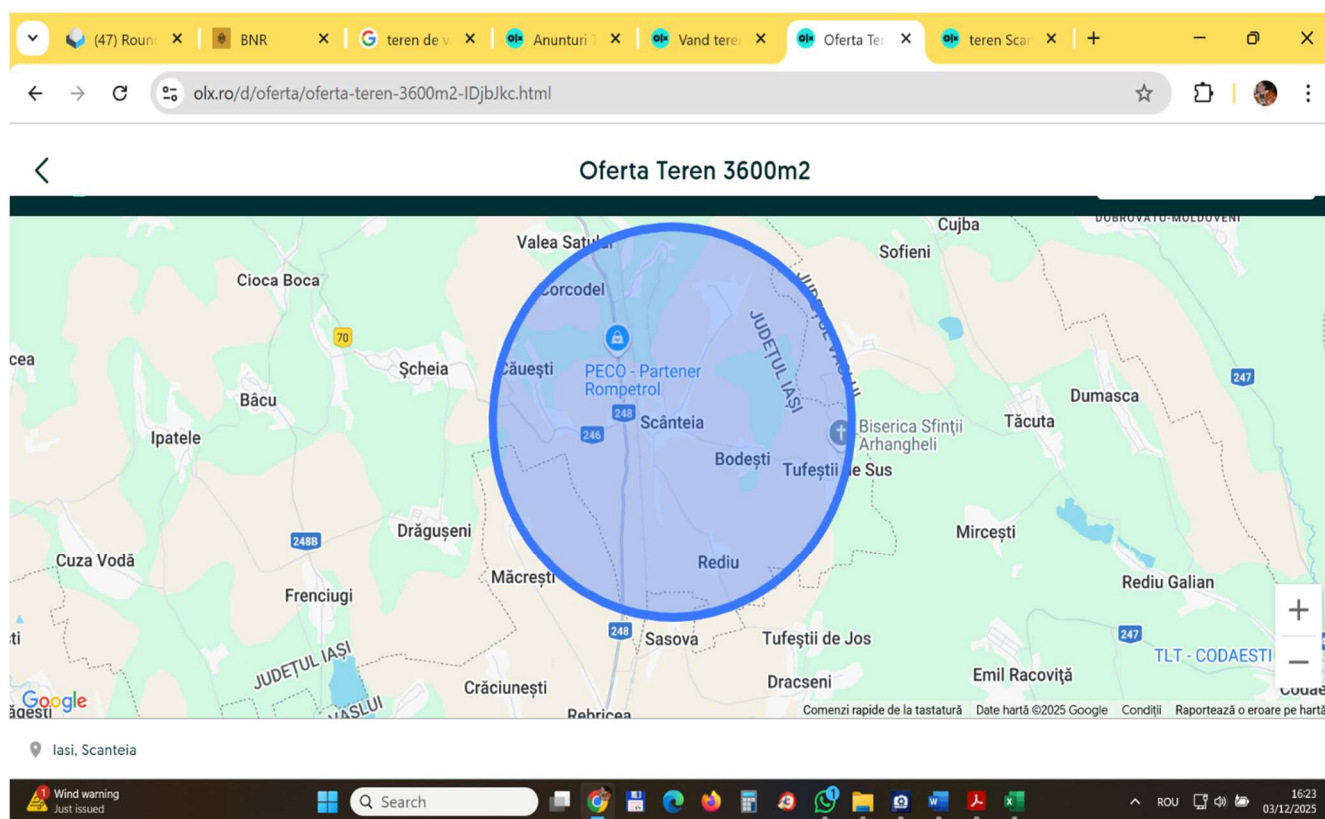
Pe OLX din februarie 2025
Activ pe 26 februarie 2025

Trimite mesaj

074 284 9762

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



28B

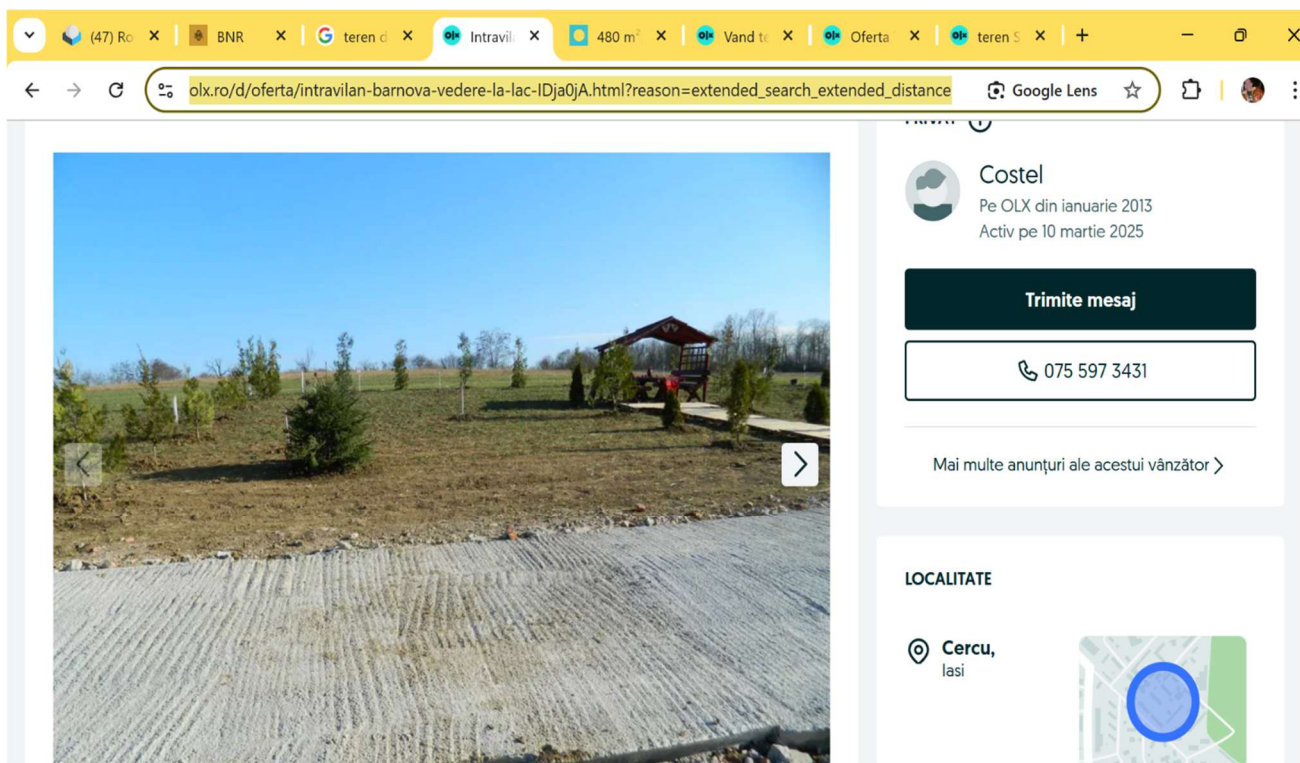
Vand teren in comuna scanteia , judetul Iasi (Stamachesti) 3600 m2

Deschidere 14 M

Terenul este situat pe partea dreapta a drumului ce duce spre Lunca

5 Euro / mp

https://www.olx.ro/d/oferta/intravilan-barnova-vedere-la-lac-IDja0jA.html?reason=extended_search_extended_distance



Costel
Pe OLX din ianuarie 2013
Activ pe 10 martie 2025

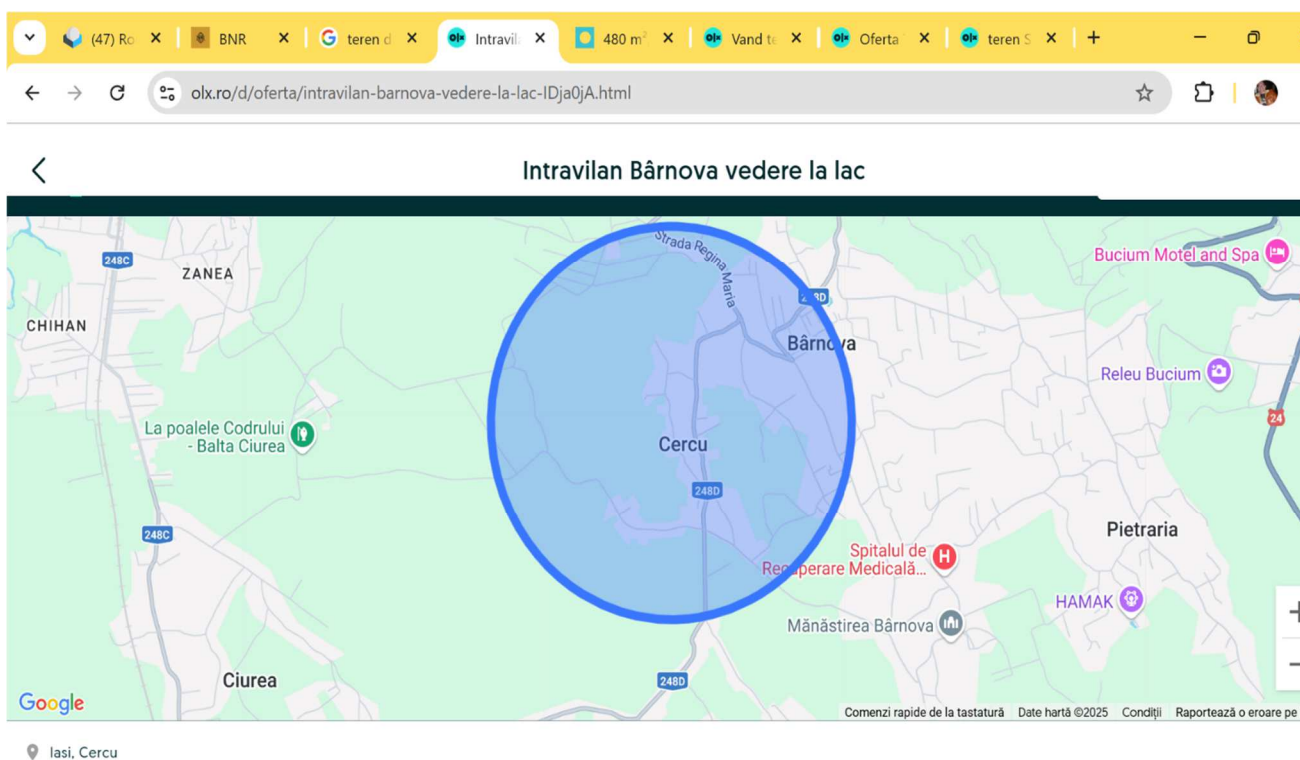
Trimite mesaj

075 597 3431

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Cercu, Iasi



Intravilan Bârnova vedere la lac

Google

Comenzi rapide de la tastatură Date hartă ©2025 Condiții Raportează o eroare pe h

Iasi, Cercu



Intravilan Bârnova vedere la lac

9,80 €

PromoveazăReactualizează

Persoana fizica

Suprafata utila: 8 800 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Proprietar , vând loturi de casa cu vedere la lac , zona Bârnova Cercu Str. Rares Voda , Teren intravilan platou drept .

Tote utilitățile sunt în apropiere , terenul incepe din strada asfaltată. Construcții noi lângă teren .

8.800 mp tot sau parcelat. Ultimul lot este la padure . Pe teren este drum betonat si pietruit , cu loturi amenajate si neamenajate. Se vinde și în 2-3 rate . Pret începând cu 9.8 Euro .

Pentru alte informatii ma puteti contacta telefonic .

ANEXA 3. ACTE

