



ROMANIA
JUDETUL IASI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȘIPOTE



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR 38 din 27 februarie 2025

privind însusirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 182/18.02.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 20 și 21 din Legea cadru a descentralizării nr. 195/2006;
- d) art. 7 din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- d) art. 81 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- e) prevederile art 129, alin (2) litera d), alin (4) litera c) și ale alin (7) litera n) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ ,
- f) prevederile art 290 , art 354, art 355 , art 364 alin (1) , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ ,
- g) art. 863 litera a) și art 1650 Codul civil;

Ținând seama de :

Procesul verbal de predare lucrare – Raport de evaluare proprietati imobiliare Comuna Șipote, numărul 193 din 20.02.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 1216/20.02.2026.

Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, numărul 182/18.02.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 1219/20.02.2026;

Ținând cont de :

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 116 din 29 septembrie 2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor mobile și imobile care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Șipote, județul Iași;

Încheierea de intabulare numărul 24149/21.10.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind intabularea dreptului de proprietate asupra cotei de 1/1 în favoarea Comuna Șipote, Domeniul Privat, identificat cu număr cadastral 62774, înscris în Cartea Funciară 62774 a Comunei Șipote;

Luând în considerare că :

Terenul extravilan – IAZ SOROCANU(STÂNGA) - în suprafață de 95.397 mp., amplasat în extravilanul Comunei Șipote, județul Iași, este compus din: suprafața de 954 mp. categoria de folosință curți construcții, situat în Tarlăua 11, Parcela 135/1 -DIG IAZ SOROCANU(STÂNGA) și suprafața de 94.443 mp. categoria de folosință ape stătătoare, situate în T 11, Parcela 125/1, identificat cu nr. cadastral 62774, înscris în Cartea funciară nr. 62774, a fost dobândit de către Comuna Șipote în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Șipote numărul 15 din 20 august 1999 a Consiliului Local al Comunei Șipote, județul Iași;

Acesta nu este utilizat în prezent în scopuri administrative sau sociale și nu face obiectul unor proiecte de investiții publice în perioada următoare. Terenul nu este necesar pentru desfășurarea activităților administrației publice locale și nu este prevăzut pentru alte utilizări publice în strategia de dezvoltare locală.

Terenul extravilan – IAZ SOROCANU(STÂNGA) - se află într-o stare avansată de degradare, fiind neutilizat de peste 20 ani. L ipsa de exploatare a acestuia a dus la acumularea de mâl și la creșterea excesivă a stufului, ceea ce duce la scăderea volumului de apă și, în timp, la dispariția ecosistemului.

Luând act de :

Referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre) semnat de către inițiatorul proiectului –Domnul Puiu Constantin ,înregistrat sub numărul 201 din 27/02/2025 , privind însusirea si aprobarea raportului de evaluare numarul 182/18.02.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafata de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care apartine domeniului privat al comunei Șipote, judetul Iasi,raport întocmit în baza art. 136 ,alin (8) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ; Raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort ,înregistrat sub numărul 202 din 27/02/2025 , potrivit căreia se propune Consiliului Local Șipote privind însusirea si aprobarea raportului de evaluare numarul 182/18.02.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafata de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care apartine domeniului privat al comunei Șipote, judetul Iasi, raport întocmit în baza art. 136 ,alin (8) lit.b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 196 alin.(1) lit.a) și art. 243 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**Consiliul Local al Comunei Șipote, întrunit în ședința extraordinară,
adoptă prezenta hotărâre:**

Art.1.Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub numărul 183 din 18/02/2026 întocmit de Matei Iuliana membru titular ANEVAR, a imobilului teren extravilan Iaz Sorocanu (Stânga), în suprafată de 10995.397m^p amplasat în T 11, P135/1,P 125/1, nr. cadastral 62774 , valoarea de piață pentru o perioadă de 49 ani este de 8.400 lei/an (1653 euro/an)conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează compartimentul financiar contabil , administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului , care vor înregistra în evidența financiar – contabilă și în inventarul domeniului privat al comunei, toate modificările intervenite , ca urmare a adoptării prezentei hotărâri.

Art.3.Secretarul comunei Șipote va face cunoscut public prin afisare prevederile prezentei hotarari, un exemplar il va inainta Primarului Comunei Șipote,compartimentului financiar contabil ,impozite și taxe,administrare patrimoniu ,un exemplar il va comunica Institutiei Prefectului - Județul Iasi, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, pentru exercitarea atribuțiilor prevăzute la art. 252 alin (1) lit. c) și ale art. 255 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și se aduce la cunoștință publică în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale și se va aduce la cunoștință publică prin afişare pe pagina de internet a Primăriei comunei Șipote, www.primariasipote.ro, eticheta „Monitorul oficial local,, Secțiunea -„Hotărârile Autorității deliberative,,

**Inițiator al proiectului de hotărâre ,
Primar,
Constantin PUIU**



**Vizat pentru legalitate
Secretar al Comunei Șipote
Mariana URSU**



**MATEI I. IULIANA – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EXPERTIZA
EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE**

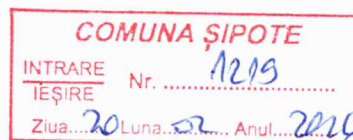
Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/1653

C.I.F 23039980

Tel: 0757229648

Email: iuliana_matei07@yahoo.ro

Nr crt. 182/18.02.2026



RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea imobiliară funciară de tip
TEREN EXTRAVILAN -IAZ SOROCANU STÂNGA
SUPRAFATA 95.397 mp,
Amplasată în T11, P135/1, 125/1
Nr cadastral 62774,
comuna ȘIPOTE, Sat ȘIPOTE,
Județul IAȘI**

Proprietari/ Beneficiari: PRIMĂRIA ȘIPOTE

Data evaluării: 17.02.2026

Data raportului: 17.02.2026

Evaluator ANEVAR: MATEI IULIANA



FEBRUARIE 2026

CUPRINS

I. INTRODUCERE	3
1.1. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE : ..	3
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	5
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	6
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMANȚI.....	6
3. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	6
5. TIPUL VALORII.....	7
6. DATA EVALUĂRII.....	7
7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	7
8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA.....	7
9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	8
9.1. IPOTEZE	8
9.2. Ipoteze speciale.....	9
10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	9
12. DESCRIEREA RAPORTULUI	10
13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE	10
III. PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică.....	10
IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE : EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT.	
3.2 Aria pieteii.....	12
3.3 Vecinatăți.....	12
3.4 Localizare	12
3.5 DESCRIEREA TERENULUI.....	12
3.6 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE 13	
3.7 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	13
3.8 DATELE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	13
IV. ANALIZA PIETEII	14
4.1 ANALIZA CERERII	14
4.2 ANALIZA OFERTEI.....	15
4.3 ANALIZA ECHILIBRULUI	21
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	21
5.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI LIBER	21
5.2. CONCLUZII CMBU	22
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	22
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	22
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25
ANALIZA REZULTATELOR	25
CONCLUZII ASUPRA VALORII	26
VIII. ANEXE.....	27
BIBLIOGRAFIE.....	27

I. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul concluziilor importante

La solicitarea PRIMĂRIEI ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iasi, reprezentată de Dl. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare funciare de tip teren extravilan – ape stătătoare, în scopul estimării *valorii de piață*, la data de 17.02.2026, valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul unei eventuale tranzacții - **CONCESIONARE**.

Imobilul analizat în suprafață totală de 95.397 mp, identificat prin numărul cadastral 62774, amplasat în T11, 135/1,125/1, Sat ȘIPOTE, comuna ȘIPOTE, județul IAȘI.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în drum de pământ, fără posibilități de racordare la rețeaua de energie electrică și la rețeaua apă.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod nefavorabil proprietatea imobiliară supusă evaluării; cu deschidere la drum de pământ, teren neîmprejmuit.

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare :

Pe teren nu există nici o construcție care ar face obiectul evaluării.

Terenul categorie de folosință ape stătătoare- cu denumirea populară IAZ SOROCANU STÂNGA, este de fapt o pășune pe care s-a instalat în mod natural, covorul ierbos specific unei pășuni naturale, stuf și alți arbuști.

IAZ SOROCANU STÂNGA nu a mai avut luciu de apă de cel puțin 10 ani.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Domeniul Privat al comunei ȘIPOTE, Hotărârea Consiliului Local nr. 116/29.09.2025, emis de Consiliul Local al comunei ȘIPOTE, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție Extras de carte funciară nr.62774, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Solicitanții – Primăria Comunei ȘIPOTE și destinatarii evaluării PRIMĂRIA ȘIPOTE.

Evaluarea se realizează în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, având la baza următoarele:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Glosar 2022

În evaluare s-a utilizat abordarea prin piață la care s-a folosit metoda comparațiilor directe, unde s-au analizat un număr de 3 comparabile, selectate după un studiu oferte de vânzare terenuri agricole din extravilan, intravilan, extrase de pe <https://www.imoradar24.ro>, pentru fiecare comparabilă criteriul de comparație a fost preț euro/mp, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro:

$V_{\text{unitară teren}} = 0,89 \text{ euro/mp}$, respectiv echivalent a 4,53 lei/mp.

Opinia evaluatorului

Pentru o durată posibilă a concesiunii de 49 ani, cu recuperarea prețului terenului în 25 ani, licitația publică va porni de la o redevență anuală de 8400 lei, pentru întreaga suprafață de 95.397 mp.

Am analizat piața imobiliară locală, am făcut investigații în aria de piață specifică proprietății de evaluat, am inspectat proprietatea subiect, am efectuat investigații pentru verificarea proprietăților competitive, am folosit bazele de date proprii și alte surse de informare credibile și verificate, am aplicat tehnici și metode specifice pentru estimarea valorii în conformitate cu standardele ANEVAR.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate în prezentul raport, **valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul concesiunii, este prezentată în tabelul de mai jos ce face parte integrantă din prezentul raport de evaluare.**

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categoria de folosință	Elemente de identificare			Supr doc cad mp	Valoare de piața		Valoare concesiune	
			Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă		Euro	Lei	Euro/an	Lei/an
1	Teren Extravilan Com. ȘIPOTE	Ape stătătoare	62774	11	135/1,125/1	95.397	81.000	413.000	1653	8400

**Evaluator autorizat,
Iuliana MATEI
Membru titular ANEVAR**



1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Matei Iuliana, în data de 17.02.2026, unde am fost însoțit de către Ing. Amarandei, reprezentantul Primăriei ȘIPOTE.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipoteze și ipoteze generale menționate și sunt analize, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- 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 în funcție de opinia mea.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- Posed cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională al ANEVAR; nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

**Evaluator autorizat,
Iuliana MATEI
Membru titular ANEVAR**



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator EPI - MATEI IULIANA

Legitimatie ANEVAR - Nr. 14004

Adresa evaluatorului-Sat Șorogari, Com Aroneanu, Jud. Iași.

Adresa e-mail: iuliana_matei07@yahoo.ro

Telefon: 0757.229.648

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei ȘIPOTE, județul Iași în calitate de beneficiar (clienți) și poate fi utilizat **doar în scopul declarat**.

3. Scopul evaluării

Scopul unei evaluări este motivul declarant al evaluării și determină tipul valorii.

Beneficiarii au solicitat prezentul raport de evaluare în scopul informării asupra **valorii de piață** a proprietății imobiliare evaluate, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul unei eventuale tranzacții -

CONCESIONARE.

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2026.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan, în scopul estimării **valorii de piață**, la data de 17.02.2026, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul unei eventuale tranzacții - **CONCESIONARE.**

IAZ SOROCANU STÂNGA-UAT ȘIPOTE, JUDEȚUL IAȘI

- Nr cad.62774-extravilan UAT ȘIPOTE
- Suprafața măsurată -95.397 mp din care:
 - 1. curți construcții -dig -954 mp -T11,P135/1;
 - 2. ape stătătoare 94.443 mp -T11,P 125/1.
- Construit în anul 1992
- Forma terenului-neregulată, neîmprejmuit
- Drum de pământ
- Fără acces la utilități
- Fără apă, colmatat, s-a instalat vegetația spontană, actualmente folosit ca pășuni, fânețe
- Călugărul este deteriorat, practic nu poate fi folosit.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Domeniul Privat al comunei ȘIPOTE, Hotararea Consiliului Local nr.116/29.09.2025, emis de Consiliul Local al comunei ȘIPOTE, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție Extras de carte funciară nr.62774, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

5. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

În conformitate cu scopul declarat, **tipul de valoare adecvat este valoarea de piață**. Pentru aceasta s-au avut în vedere recomandările Standardele de evaluare a bunurilor 2026.

Standardele de evaluare definesc **valoarea de piață** ca "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

6. Data evaluării

Proprietatea a fost inspectată de evaluator Matei Iuliana, la data de **17.02.2026**, data *inspecției*, aceasta fiind și data de referință a evaluării (data evaluării).

Opinia finală a evaluării va fi prezentată conform cerințelor solicitantului în **Lei și Euro**. Cursul valutar la data evaluării, 17.02.2026, conform BNR este de **1 Euro - 5,0965**.

Data raportului de evaluare este 17.02.2026.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea efectuării evaluării, evaluatorul a procedat la:

- Identificarea problemei de evaluare (identificare client, tipul valorii, scopul evaluare, data evaluării, identificarea proprietății imobiliare-inspecție etc.)
- Stabilirea termenelor de referință;
- Culegerea datelor de pe site-uri de specialitate, presă, informații de la instituțiile publice (aria de piață, date privind proprietatea subiect și date privind proprietățile comparabile);
- Analiza datelor (analiza pietei, și analiza celei mai bune utilizări);
- Analiza aplicării abordărilor de evaluare (piață);
- Analiza rezultatelor.

8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documentația avută la dispoziție de la client:

- Hotărârea Consiliului Local nr.116/29.09.2025, emis de Consiliul Local al comunei ȘIPOTE,
- Extras de carte funciară 62774
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- Plan de încadrare în zonă.

Documentația utilizată de evaluator:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;

- Informatii de la client;
- Informatii privind piața imobiliara locală (vânzări, oferte, etc.);
- Starea fizică a bunului conform informațiilor culese cu ocazia inspecției în teren și a celor oferite de către proprietari;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presă, cataloage, reviste, etc.
- Agentii imobiliare care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presa, cataloage, reviste, etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Iași și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării;
- Informații furnizate de la Primaria Comunei ȘIPOTE, Județul Iași,
- Comuna ȘIPOTE Consiliul Local Hotărâre privind stabilirea impozitelor și taxelor locale și a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2023, Legea nr. 227/2015
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

9. Ipoteze și ipoteze speciale

9.1. Ipoteze

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. 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.

- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare, fișa corpului de proprietate); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Fișa corpului de proprietate pus la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corect, 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 proprietar, 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.

- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul

de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmatiile făcute de evaluatorul 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 proprietar 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.

- Cu ocazia inspecției nu am fost informată 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 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.

9.2. Ipoteze speciale

- Nu sunt.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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 (client), atrage sancțiuni.

11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2026, nefiind cazul abaterilor de la acestea:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2026

12. Descrierea raportului

Raportul de Evaluare este de tip explicativ în conformitate cu SEV 103 din Standardele de Evaluare a bunurilor 2026. Raportul de evaluare oferă posibilitatea de a explica rezultatele obținute, de argumenta concluziile formulate, și de a convinge în privința valorii finale estimate.

13. Valoarea sau valorile obținute

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și în Euro. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 Euro - 5,0965 pentru 1 Euro, conform BNR.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică

Imobilul analizat în suprafață totală de 95.397 mp, categoria de folosință ape stătătoare, cu denumirea populară IAZ SOROCANU STÂNGA, identificat prin număr cadastral 62774, amplasat în T11, 135/1,125/1, Sat ȘIPOTE, comuna ȘIPOTE, județul IAȘI.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în drum de pământ, fără posibilități de racordare la rețeaua de energie electrică și la rețeaua apă.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod nefavorabil proprietatea imobiliară supusă evaluării; cu deschidere la drum de pământ.

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare : Terenul categorie de folosință ape stătătoare- cu denumirea populară IAZ SOROCANU STÂNGA, este de fapt o pășune pe care s-a instalat în mod natural covor ierbos specific unei pășuni naturale, stuf și alți arbuști.

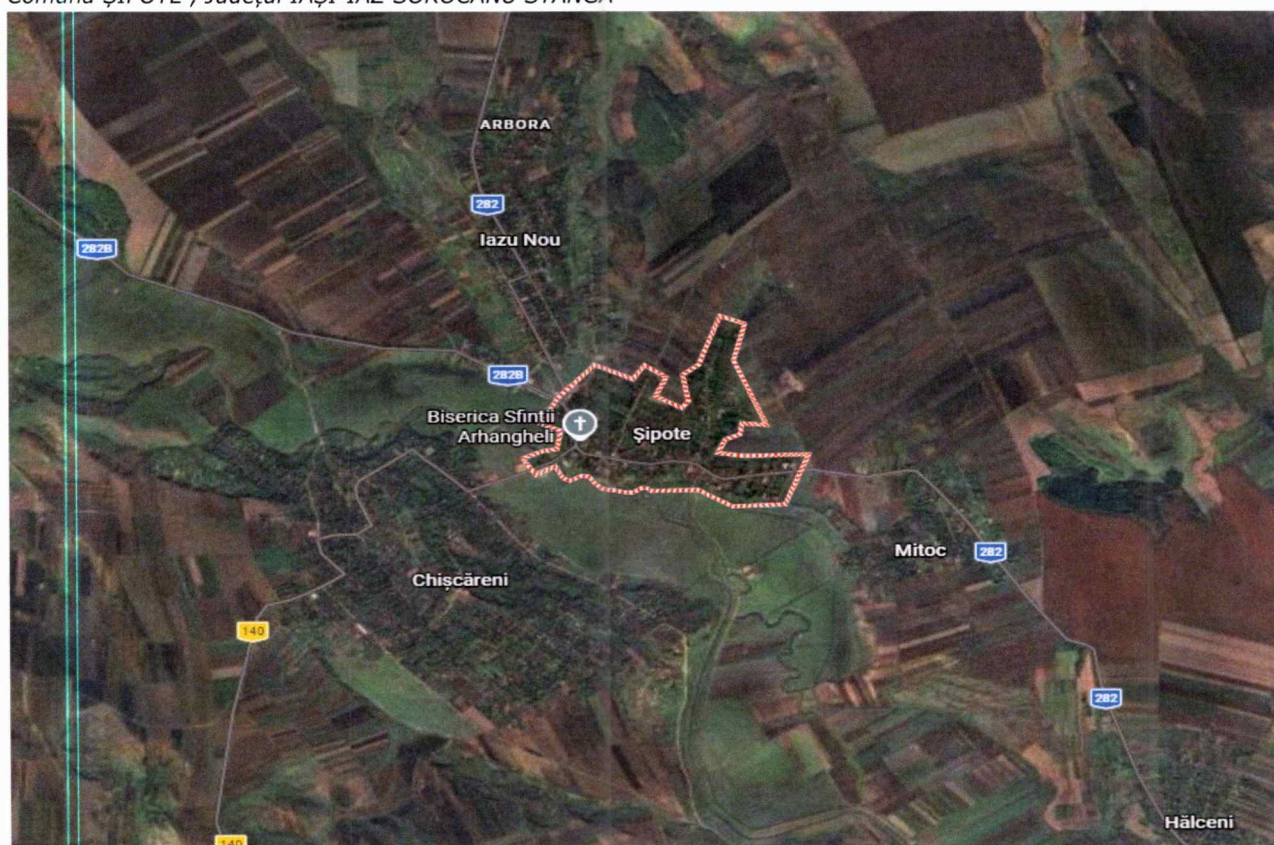
IAZ SOROCANU STÂNGA nu a mai avut luciu de apă de cel puțin 10 ani.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Domeniul Privat al comunei ȘIPOTE, Hotararea Consiliului Local nr.116/29.09.2025, emis de Consiliul Local al comunei ȘIPOTE, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție Extras de carte funciară nr.62774, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

Accesul la terenul din T11, se face din drum de pământ .



Terenul categorie de folosință ape stătătoare- cu denumirea populară IAZ SOROCANU STÂNGA, este un iaz pe care s-a instalat în mod natural covor ierbos specific unei pășuni, stuf și alți arbuști.

IAZ SOROCANU STÂNGA nu a mai avut luciu de apă de cel puțin 10 ani.

Actele care au stat la baza informațiilor enunțate mai sus se găsesc în capitolul ANEXE.

3.2 Aria pieteii

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță locală*, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în comuna ȘIPOTE.

Teritoriul comunei ȘIPOTE este situat în partea SE a Câmpiei Moldovei, în bazinul hidrografic al Prutului mijlociu, subbazinul Jijiei inferioare.

Studiu de vandabilitate.

Analiza pieteii imobiliare, s-a facut având în vedere urmatorii factori:

- Tipul imobilului, ca locație și dispunere în Județul Iași;
- Caracteristicile ca imobil construit, cu deschidere la căile de acces;
- Existența tuturor utilităților necesare;
- Aria pieteii (definita zonal);
- Proprietati echivalente;
- Proprietati complementare.

Ca un *factor specific*, aceste tipuri de imobile fac parte dintr-o categorie specifică de proprietăți, al căror numar este foarte limitat în aria analizată.

3.3 Vecinatăți

Conform inspecției, proprietatea imobiliară funciara evaluată se **învecinează** cu terenuri înscrisurilor din cartea funciara.

Vecinii bunului imobil sunt în extravilanul satului ȘIPOTE, comuna ȘIPOTE, județul IAȘI, conform planului de situatie anexat.

3.4 Localizare

Imobilul analizat în suprafață totala de 95.397 mp, identificat prin număr cadastral 62774, amplasat în T11, 135/1,125/1, Sat ȘIPOTE, comuna ȘIPOTE, județul IAȘI.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în drum de pământ, fără posibilități de racordare la rețeaua de energie electrică și la rețeaua apă.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod nefavorabil proprietatea imobiliară supusă evaluării; cu deschidere la drum de pământ.

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare : Terenul categorie de folosință ape stătătoare- cu denumirea populară IAZ SOROCANU STÂNGA, este de fapt o pășune pe care s-a instalat în mod natural covor ierbos specific unei pășuni naturale, stuf și alți arbuști.

IAZ SOROCANU STÂNGA nu a mai avut luciu de apă de cel puțin 10 ani.

3.5 Descrierea terenului

Imobilul analizat în suprafață totală de 95.397 mp, identificat prin numărul cadastral 62774, amplasat în T11, 135/1,125/1, Sat ȘIPOTE, comuna ȘIPOTE, județul IAȘI.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în drum de pământ, fără posibilități de racordare la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod nefavorabil proprietatea imobiliară supusă evaluării; cu deschidere la drum de pământ.

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare : Pe teren nu există nici o construcție care ar face obiectul evaluării.

Terenul categorie de folosință ape stătătoare- cu denumirea populară IAZ SOROCANU STÂNGA, este de fapt o pășune pe care s-a instalat în mod natural covor ierbos specific unei pășuni naturale, stuf și alți arbuști.

IAZ SOROCANU STÂNGA nu a mai avut luciu de apă de cel puțin 10 ani.

Accesul la T11 se face din drum de pământ

În urma inspecției, evaluatorul a efectuat fotografierea proprietății evaluate după cum urmează: anexe

3.6 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Având în vedere scopul prezentei evaluări coroborat cu informațiile de la beneficiari, bunurile mobile existente pe teren nu se supun evaluării, deoarece vânzarea imobilului se realizează fără acestea.

3.7 Istoricul proprietății

Terenul pe care se află la dispoziția Primăriei comunei ȘIPOTE în conformitate cu Hotărârea consiliului Local nr. 116/29/09/2025, ce va fi concesionată persoanelor ce doresc să investească.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul este înregistrat în Domeniul Privat al comunei ȘIPOTE, Hotărârea Consiliului Local nr. 116/29.09.2025, emis de Consiliul Local al comunei ȘIPOTE, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție Extras de carte funciară nr.62774, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

3.8 Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitul pe teren se stabilește anual în funcție de suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, în mod diferențiat, în intravilanul și extravilanul localităților după cum urmează:

Intravilan

- pe ranguri de localități, identificate prin cifrele romane 0, I, II, III, IV SI V
- pe zone, identificate prin literele A, B, C si D
- prin aplicarea coeficienților de corecție prevăzuți la art.465 alin.(5) din Codul Fiscal

Extravilan

- în funcția de categoria de folosință, identificate prin literele A, B, C și D, prin aplicarea nivelurilor prevazute la art.465 alin. (7) din Codul Fiscal, înmulțește cu coeficienții de corecție corespunzători prevazuti la art.457 alin. (6) din Codul Fiscal.

Suprafața de până la 400 mp aferentă suprafețelor înregistrate în registrul agricol la alte categorii de folosință decât cea de terenuri cu construcții, se înmulțește cu suma corespunzătoare prevazute de lege, pe zone de impozitare.

Impozitul /taxa pe terenurile situate în intravilan (lei /ha)

IV. ANALIZA PIEȚEI

Tipul proprietății imobiliare evaluate este teren extravilan conform PUG situată zona mediană, rezidențial a comunei ȘIPOTE, județul Iași.

Piața imobiliară funciară din comuna ȘIPOTE se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei.

Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației din comuna ȘIPOTE, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

Măsura în care vânzătorii au fost dispuși să ajusteze prețul a depins de locație, suprafață și aprobările/autorizațiile existente pentru terenul respectiv, dar mai ales de nevoia proprietarilor de a vinde. Terenurile mici aflate în locații centrale au fost cel mai puțin sensibile la trendul descendent al prețurilor.

În prezent, piața imobiliară din comuna ȘIPOTE se caracterizează prin stagnare dar cu ușoare creșteri de prețuri. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta. În aceste condiții timpul de expunere al proprietăților imobiliare oferite spre vânzare este mediu, uneori chiar tranzacțiile nu mai sunt finalizate deoarece proprietarii nu renunță la prețurile exagerat de mari, în speranța că le vor vinde peste un an sau doi când piața va fi stabilizată și va avea un trend ascendent.

Piața imobiliară analizată va fi cea de teren intravilan.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacțiilor efectuate, acestea având cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr.

În acest caz analizăm un teren care se află în zona centrală a satului ȘIPOTE, lângă căminul cultural, magazin mixt, dispensar.

Aria pieții – aria pieții imobiliare funciare/teren intravilan analizată se limitează la zona rezidențială localizată în toată țara, terenuri extravilan, categoria de folosință ape stătătoare, IAZ SOROCANU STÂNGA.

4.1 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea de proprietăți funciare. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi tipul imobilului, suprafață, zona, etc.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții, zona periferică a comunei ȘIPOTE este locuită atât de familii în vârstă precum și de familii tinere care doresc să cumpere teren, dar care

au venituri foarte mici, lucrează ca muncitori necalificați la fermele din zonă, lucrează cu ziua la fermieri mai mici, sau lucrează sezonier la fermele din străinătate;

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt mici și peste mici, cheltuielile pentru achizițioarea acestui tip de proprietate fiind mari;

- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți. Faza de recesiune în care se află piața imobiliară și economia totodată, provocată de criza financiară internațională, a determinat o scădere bruscă a prețurilor;

- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înaltim P+M, parcuri, magazin. Disponibilitatea facilităților și serviciilor urbane: în zonă se găsește un magazin sătesc, unități de învățământ - Școala, Cabinete medicale individuale, farmacii, servicii de poliție - Secția de Poliție,

4.2 Analiza ofertei

Segmentul rezidențial raportează scăderi semnificative ale numărului de noi clădiri construite, indiferent că vorbim de unități unifamiliale sau de ansambluri mari de locuințe.

Pretul pentru terenurile agricole variază, în funcție de suprafața, calitatea solului, dotarea cu sisteme de irigație, apropierea față de facilitățile de stocare și transport. În zonele de vest ale țării, prețurile de vânzare sunt mai mari, din cauza presiunii cererii foarte ridicate venite din partea agricultorilor din vestul Europei. Prețurile pentru terenurile agricole vor continua să crească, având în vedere că nivelul cererii va rămâne ridicat, în timp ce proprietarii vor deveni conștienți de valoarea terenului agricol, în contextul european al agriculturii intensive.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică - oferta este formată din terenuri intravilane, similare ca și amplasament, utilități, acces cu cel de evaluat se situează între 6 -8 euro/mp;
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut) - sunt în aria de piață pentru că în această perioadă de criză pe care o parcurgem ne întâlnim mai mult cu unitățile existente, cele în curs fiind stopate și trecute în conservare până la noi timpuri;
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare) - sunt prezente în comuna ȘIPOTE.

Proprietățile imobiliare analizate și luate în calcul la data evaluării sunt similare cu proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare, diferențele de preț justificându-se prin: localizarea imobilelor, diferențele date de suprafața terenului aferentă fiecărei proprietăți utilizare și utilități.

COMPARABILE PENTRU APE STĂTĂTOARE, BĂLȚI, IAZURI

Comparabila nr. 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/balta-pescuit-IDta34.html>

Iaz SIMERIA-HUNEDOARA Lac /Iaz de pescuit -75 000 € =2 euro/mp,
Iaz piscicol/Balta de pescuit la 2 km de Simeria.(UAT Simeria Veche), Suprafata
totala a proprietatii -36 000 mp, Suprafata luciu apa -17 000 mp

VANZATOR



Gostat Office

Pe OLX din martie 2014

Activ azi la 02:07

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >



LOCALIZARE



Rapas,
Hunedoara



000



Postat 19 iunie 2022

Lac /Iaz de pescuit

75 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 36 000 m²

DESCRIERE

ATENȚIE IBALTA SI TERENUL sunt PROPRIETATE nu concesiune!

Iaz piscicol/Balta de pescuit la 2 km de Simeria.(UAT Simeria Veche)

Suprafata totala a proprietatii -36 000 mp

Suprafata luciu apa -17 000 mp

Accesul direct din DN7

Acces auto pana langa balta.

Stalp curent MEDIE TENSIUNE pe proprietate.

Zona pentru constructie restaurant /zona administrativa langa luciul apelor.(aprox 3000mp)

Teren constructie cabane

Pentru mai multe detalii sau video filmat cu drona ,va rugam apelati la numarul din anunt.

ID: 239772054

Vizualizări: 172

Raportează



Gostat Office

Pe OLX din martie 2014

Activ azi la 02:07



072 806 5316

Comparabila nr. 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-extravilan-bazin-piscicol-salcioara-IDuhYi.html>

<https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-salcioara-salcioara-glx4611223-412281.html>

1.1 Vanzare teren extravilan, bazin piscicol, Salcioara 13,7 ha cu 1.09 EUR/mp

14. Descriere oferta

Vanzare teren extravilan, bazin piscicol, Salcioara-Matasaru
Galaxyimob Targoviste prezinta in vederea vanzarii, un teren extravilan situat in apropiere de autostrada Bucuresti-Pitesti. Pentru acest teren a fost obtinuta autorizatie pentru executarea lucrarilor de exploatare de nisipuri si pietrisuri din terasa malului drept al Raului Arges, cu amenajarea de bazin piscicol. Acesta se vinde impreuna cu toate drepturile si obligatiile rezultate din autorizatia mai sus mentionata, iar pretul de vanzare este de de euro, plus TVA.

Actualizat la: 1 Septembrie 2023
116 afisari





★★★★★
GLX46.Marius Serban
Partener Galaxy Imob

- adauga parerea ta
- vezi parerile despre agent
- vezi pagina agentului

Caracteristici

Tip oferta: teren

Numar Fronturi: 2

Tip tranzactie: Vanzare

Tip Teren: Extravilan

Pret Vanzare: 150.000 EUR

Deschidere: 450 ml

Suprafata teren: 137000 mp

Comparabila nr. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-afaceri-iaz-in-localitatea-siretu-saucesti-bacau-IDvP2p.html>

Iaz in localitatea Siretu Saucesti Bacau 22.400 mp – 4 euro/mp

Descriere

Oportunitate de afaceri. Se vinde un iaz in localitatea Siretu / Saucesti Bacau.

Se ofera o oportunitate minunata pentru cei care doresc sa investeasca in activitati de pescuit sportiv si / sau activitati piscicole. Aceasta proprietate se afla intr-o locatie pitoreasca, la aproximativ 16 km de centrul municipiului Bacau, avand acces facil de la E85 / DN2 Bacau-Roman.

Proprietatea se bucura de un mediu natural placut iar dimensiunile iazului sunt generoase, de aproximativ 22.400 mp, existand astfel suficient spatiu pentru dezvoltarea unei activitati piscicole prospere si / sau de pescuit sportiv pentru clienti. Prin amenajarea acestuia se poate asigura un habitat sanatos pentru pesti, favorizand cresterea unor diverse specii diversificate.

Accesul la iaz se face printr-un teren alaturat, de peste 3.000 mp, care se vinde

împreună cu acesta. Se oferă astfel o oportunitate excelentă pentru a dezvolta toate cele necesare unei activități piscicole de succes.

COMPARABILE PĂȘUNE

Analiza **doar cu repere/comparabile publicate în 2024–2025** și arată explicit comparabilele (cu calcule lei/ha), apoi alegem **valoarea unitară** pentru iazurile colmatate (care, practic, se tranzacționează ca **teren agricol/pășune-fâneată**, nu ca amenajare piscicolă funcțională).

1) Încadrare de piață pentru cele 3 iazuri (Șipote)

Din descriere: fără apă, colmatate, vegetație instalată, acces drum de pământ, fără utilități, „călugăr” distrus ~98–99%. Asta înseamnă:

- **utilizare actuală realistă (HBU): pășune/fâneată;**
- „dig”/„curți-construcții” nu aduce plus substanțial de valoare fără funcția de iaz;
- orice utilizare piscicolă ar necesita investiții mari (descolmată + refacere călugăr), deci **piața nu plătește ca iaz activ.**

2) Comparabile 2024–2025 (prețuri de referință)

A) Reper statistic (2024) – pășuni permanente, Regiunea Nord-Est

- **Preț mediu pășuni permanente Nord-Est: 29.152 lei/ha** (publicat 23 dec. 2024).
(îl folosim ca reper „de sus”, pentru pășune obișnuită, fără handicapurile severe ale subiectului)

https://revista-ferma.ro/cat-costa-un-hectar-de-teren-agricol-in-romania-topul-regiunilor-cu-cele-mai-mari-preturi/?utm_source=chatgpt.com

Prețul mediu al pășunilor permanente a înregistrat o creștere, pe total țară, de aproximativ 7,5% în anul 2023, față de anul anterior, cea mai importantă creștere fiind în Regiunea Sud-Vest Oltenia (+15,8%).

Alte prețuri medii, pe regiuni, ale pășunilor permanente în România sunt: Centru – 31.061 lei/ha, Nord-Est – 29.152 lei/ha, Sud-Est – 29.395 lei/ha, Sud-Muntenia – 29.729 lei/ha, Sud-Vest Oltenia – 31.830 lei/ha, Vest – 30.374 lei/ha.

B) Comparabile județene (2025) – oferte publicate via Direcția Agricolă Iași (preluate în presă, cu exemple numerice)

Articol 8 oct. 2025 (BZI) dă exemple concrete (suprafață + preț), din comune inclusiv îndepărtate, similare ca profil rural:

<https://www.bzi.ro/cu-ce-preturi-se-vand-acum-terenurile-agricole-in-anul-2025-in-unele-zone-s-au-modificat-mult-ofertele-depuse-de-proprietari-la-directia-agricola-iasi-5367692>



Cu ce prețuri se vând, acum, terenurile agricole în anul 2025! În unele zone, s-au modificat mult ofertele depuse de proprietari la Direcția Agricolă Iași

Prețurile la terenurile agricole, vândute în Iași în 2025, sunt, în continuare, mai mari ca cele scoase la vânzare în anul precedent

Proprietarii de terenuri din Iași au postat mai multe oferte de vânzare pe site-ul Direcției Agricole. Cele mai multe anunțuri sunt pentru terenurile din comunele mai îndepărtate de municipiul Iași, unde, în ultimii ani, au mai crescut prețurile cu cel puțin 10 la sută. Terenurile agricole din județul Iași se scumpesc în fiecare lună. **Fermierii din anumite zone din județ** spun că acestea au crescut și de 10 ori mai mult în 2-3 ani. Motivele creșterii sunt cererea mare și oferta mică – întrucât suprafețele cu terenuri de vânzare nu mai sunt atât de multe ca în urmă cu 20-30 de ani –, dar și beneficiile care există pentru viitorii proprietari, precum utilitățile sau accesul facil la drumurile publice. Fermierii din județ pot vinde terenurile agricole doar cu anunț publicat pe site-ul Direcției Agricole Iași și pe cel al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR), unde sunt publicate și comunicările de acceptare de ofertă.

În județul Iași, multe oferte de vânzare sunt din comunele Valea Seacă, Ciortești, Miroslavești, Lungani, Cristești, Heleșteni, Ipatele, Șipote, Bivolari, Comarna, Gorban sau Tătăruși. Astfel, la Miroslavești se vând cu 3.500 de lei 0,24 hectare. Aici, prețul la terenurile agricole este cuprins între 3.000 și 4.000 de euro hectarul. În comuna Valea Seacă, 1 hectar se vinde cu 60.000 de lei, însă sunt și oferte de vânzare ale proprietarilor care vând jumătate de hectar cu 60.000 de lei. Deci, ofertele sunt diferite, în funcție de mai mulți factori. De exemplu, dacă suprafața vândută este lângă un teren care poate fi comasat, proprietarul are șanse mai mari să vândă terenul. În comuna Lungani, un teren se vinde cu 4.000 de lei, având o suprafață de

0,0888 hectare. Prețurile aici nu s-au modificat foarte mult față de anul precedent, fiind vorba de creșteri de maximum 10 la sută. Astfel, cel mai mare preț cerut și aprobat la vânzare a fost de 5.000 de euro hectarul. În comunele Ciortești, Șipote, Heleșteni și Tătăruși, prețurile pentru terenurile agricole au ajuns la 4.000-4.500 de euro hectarul. În comuna Ruginoasa, un teren de 0,96 hectare a fost la vânzare cu 35.000 de lei.

Calcul (lei/ha) pe exemplele din articol:

- **Miroslovești:** 0,24 ha la 3.500 lei ⇒ **14.583 lei/ha**
- **Ruginoasa:** 0,96 ha la 35.000 lei ⇒ **36.458 lei/ha**
- **Movileni:** 0,256 ha la 5.600 lei ⇒ **21.875 lei/ha**
- **Dumești:** 2,5 ha la 20.000 lei ⇒ **8.000 lei/ha**
- **Lungani:** 0,0888 ha la 4.000 lei ⇒ **45.045 lei/ha**

Tot în același articol e menționat ca ordin de mărime, pentru comune îndepărtate (Ciortești, Șipote, Heleșteni, Tătăruși) **4.000–4.500 €/ha**, dar fără exemple complete de calcul (suprafață+preț) pentru fiecare.

C) Comparabil de piață (2025) – ofertă mare, județ Iași (control de ordin de mărime)

Pe OLX apare (26 dec. 2025) „Teren arabil de 1299 hectare în Iași” la **9.097.760 €** pentru **12.996.800 m²** (≈1299,68 ha), ceea ce dă aproximativ **~7.000 €/ha** (ofertă).

(îl folosim doar ca reper „macro”; nu e comparabil direct ca amplasament/condiții)

În continuare vom introduce în grila de piață următoarele comparabile:

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	IAZ SOROCANU, Comuna ȘIPOTE,	Comuna SIMERIA, HUNEDOARA	Comuna SÂLCIOARA-TÂRGOVIȘTE	Comuna SIRETU-SĂUCEȘTI, BACĂU
Suprafața (mp)	95.397,00	17.000	13.700	22.400
Preț tranzacție (eur)		34.000 €	13.700 €	89.600 €
Preț unitar (eur/mp)		2,0 €	1,0 €	4,0 €
Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale	nu	nu	nu	nu
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Data tranzacției		2023	2023	2023
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Localizare	IAZ SOROCANU, Comuna ȘIPOTE,	Comuna SIMERIA, HUNEDOARA	Comuna SÂLCIOARA-TÂRGOVIȘTE	Comuna SIRETU-SĂUCEȘTI, BACĂU
Suprafața (mp)	95.397,00	17000	13700	22400
Topografia	plana	plana	plana	plană
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	fără utilități	fără utilități	fără utilități	curent electric, apa
Zonarea	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN
CMBU	IAZ	IAZ	IAZ	IAZ
Contact		728065316	788135513	371789930
		https://www.imoradar24.ro/	https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-salcioara-salcioara	https://www.imoradar24.ro/

4.3 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**.

Observăm un echilibru al pieței care de obicei 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.

Din analiza imobiliară în aria pieței, cea a zonei periferice a comunei ȘIPOTE, se poate întâlni o gamă restrânsă de oferte și preț tranzacții (vânzare) pentru proprietăți similare cu proprietatea subiect - teren, în funcție de zonare, dimensiune, acces auto.

Terenurile sunt tranzacționate la prețuri diferite în funcție de destinație (rezidențial sau agricol), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **0,5-1 euro/mp**.

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.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție CMBU – *utilizarea probabilă, în mod rezonabil și justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

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

1. **Permisă legal** – *evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.*

2. **Posibilă fizic** – *dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).*

3. **Fezabilă financiar** – *utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, 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 acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.*

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere următoarele alternative:

- **Utilizarea I** –teren pășune, ape stătătoare
- **Utilizarea II** –teren extravilan pășune .

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie teren extravilan ape stătătoare.

5.2. Concluzii CMBU

Din datele prezentate prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare rezidențială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan au fost utilizate:

1. Metoda comparațiilor directe unde a fost întocmit un tabel referitor la tranzacțiile încheiate și 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 proprietăți competitive și comparabile, 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 necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale concesiunii. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica ajustări asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

Metoda comparației directe

Metoda comparației directe consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, metoda comparațiilor directe 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 pregătit pentru construire. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare rezidențială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect:

Lotul de teren studiat este gata pregătit și utilizat pentru construire, fiind studiat ca un amplasament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare îmbunătățiri interne, nici externe. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare rezidențială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară, ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului considerat liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect.

Observăm din analiza comparabilelor că aceste caracteristici avute în vedere se aseamănă foarte mult cu terenul evaluat, teren extravilan, drum de pământ sau pietruit, posibilități de racordare la energie electrică.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar:

COMPARABILE METODA COMPARAȚIE TEREN REZIDENȚIAL

Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Poziția în grila de date	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	IAZ SOROCANU, Comuna ȘIPOTE,	Comuna SIMERIA, HUNEDOARA	Comuna SĂLCIOARA- TÂRGOVIȘTE	Comuna SIRETU- SĂUCEȘTI, BACĂU
Suprafața (mp)	95.397	17000	13700	22400
Preț tranzacție (eur)		34000	13700	89600
Preț unitar (eur/mp)		2,00 €	1,00 €	4,00 €
Localizare	IAZ SOROCANU, Comuna ȘIPOTE,	Comuna SIMERIA, HUNEDOARA	Comuna SĂLCIOARA- TÂRGOVIȘTE	Comuna SIRETU- SĂUCEȘTI, BACĂU
Topografia		plana	panta	plana
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	drum de pământ	drum de pământ	drum de pământ	drum de pământ
Zonarea	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN
CMBU	IAZ	IAZ	IAZ	IAZ

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Justificare corectii
Identificare proprietate	IAZ SOROCANU, Comuna ȘIPOTE,	Comuna SIMERIA, HUNEDOARA	Comuna SÂLCIOARA-TÂRGOVIȘTE	Comuna SIRETU-SÂUCEȘTI, BACĂU	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	95.397,00	17000	13700	22400	
Preț tranzacție eur		34000	13700	89600	
Preț unitar eur/mp		2,00	1,00	4,00	
Tip tranzacție	Oferta	Oferta	Ofertă	Oferta	
Corecție procentuală		-5%	-5%	-5%	C1,C2,C3 se ajustează cu -5%, piața a permis o negociere
Corecție nominală		-0,10	-0,05	-0,20	
Preț vânzare corectat		1,90	0,95	3,80	
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		1,90	0,95	3,80	
Restricții legale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		1,90	0,95	3,80	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		1,90	0,95	3,80	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		1,90	0,95	3,80	
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		1,90	0,95	3,80	
Caracteristici fizice					
Localizare	IAZ SOROCANU, Comuna ȘIPOTE,	Comuna SIMERIA, HUNEDOARA	Comuna SÂLCIOARA-TÂRGOVIȘTE	Comuna SIRETU-SÂUCEȘTI, BACĂU	
		inferior	inferior	inferior	C1, C2,C3 localizare inferioara se aplică o corecție de -10%,
Corecție procentuală		-10%	-10%	-10%	
Corecție nominală		-0,2	-0,1	-0,4	
Preț vânzare corectat		1,71	0,85	3,42	
Suprafața	95.397	17.000	13.700	22.400	
Corecție procentuală		0%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	
Preț vânzare corectat		1,71	0,85	3,42	
forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata	
Corectie procentuala		0%	0%	0%	
Corectie nominala		0,0	0,0	0,0	
Pret corectat		1,71	0,85	3,42	
Utilități disponibile	drum de pământ	drum de pământ	drum de pământ	drum de pământ	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		1,71	0,85	3,42	
Deschidere, acces la șosea	optima	optima	optima	optima	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	

Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	
Preț vânzare corectat		1,71	0,85	3,42	
Zonarea	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		1,71	0,85	3,76	
CMBU	fără apă	IAZ	IAZ	IAZ	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,00	0,11	0,00	
Preț vânzare corectat		1,71	0,85	3,42	
Corecție netă		0%	0%	0%	
Corecție brută		10%	10%	30%	
Numar corecții		3	2	3	
Valoare teren eur/mp	0,9				
Valoare teren EUR	81.087,5		Curs lei/EUR	5,0965	
Valoare teren LEI	413.262,19				
Rotunjit LEI	413.000				
Rotunjit EUR	81.000				

Se alege ca preț de referință Comparabila nr.2 având corecție brută cea mai mica si cel mai mic numar de corectii

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

- Ajustările pentru drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și condiții de vânzare sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustările vor fi 0%;
- Ajustarea pentru tipul ofertei, Nivelul de negociere de min 5 % se aplica la comparabilele C1, C2, C3.
- Ajustarea aplicată pentru topografie: la comparabilele similare ca topografie nu se aplică ajustare, pentru cele superioare corecția este negativă.
- Ajustarea aplicată pentru localizare se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare.
 - C1, C2, C3 localizare inferioară se aplică o corecție de -10%;
 - Ajustarea pentru suprafață suprafețele optime pentru teren intravilan-
 - Ajustarea pentru utilizare va fi 0% pentru că toate amplasamentele au destinația agricol.
 - Ajustarea pentru alți factori va fi 0% - comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustarea va fi 0%;
 - Ajustarea pentru utilități nu este cazul toate comparabilele au acces la energie electrica
 - Conform tabelului grilă de mai sus, proprietatea 2 are cea mai mică ajustare brută, prin urmare se alege

Valoarea unitară teren = 4,53 lei/mp, respectiv 0,89 euro/mp.

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodelor de evaluare a proprietății imobiliare funciare au fost obținute următoarele valori:

1. Metoda comparațiilor directe 0,89 euro/mp pentru teren din Sat ȘIPOTE, comuna ȘIPOTE, județul Iași.

Reconcilierea constituie analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Datele

utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Metodele de evaluare aplicate	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Metoda comparațiilor directe	+	+	+

Prin metoda comparațiilor directe am găsit 4 proprietăți comparabile deci metoda este adecvată;

Drept urmare, s-a optat în final pentru metoda comparației directe, deoarece în condițiile date reflectă cel mai bine situația prezentă a proprietății imobiliare evaluate.

Concluzii asupra valorii

Opinia evaluatorului

Pentru o durată posibilă a concesiunii de 49 ani, cu recuperarea prețului terenului în 25 ani, licitația publică va porni de la o redevență anuală de 8400 lei, pentru întreaga suprafață de 95.397 mp.

Am analizat piața imobiliară locală, am făcut investigații în aria de piață specifică proprietății de evaluat, am inspectat proprietatea subiect, am efectuat investigații pentru verificarea proprietăților competitive, am folosit bazele de date proprii și alte surse de informare credibile și verificate, am aplicat tehnici și metode specifice pentru estimarea valorii în conformitate cu standardele ANEVAR.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate în prezentul raport, **valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul concesiunii, este prezentată în tabelul de mai jos ce face parte integrantă din prezentul raport de evaluare.**

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categorია de folosință	Elemente de identificare			Supr doc cad mp	Valoare de piața		Valoare concesiune	
			Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă		Euro	Lei	Euro/an	Lei/an
1	Teren Extravilan Com. ȘIPOTE	Ape stătătoare	62774	11	135/1,125/1	95.397	81.000	283.131	1653	8400

**Evaluator autorizat,
Iuliana MATEI
Membru titular ANEVAR**



[Handwritten signature]

VIII. ANEXE

- Oferte
- HCL 116/29/09.2025
- Extras Carte Funciară nr.62774
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- Plan de încadrare în zonă.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare a bunurilor 2026
- Aplicații cu evaluarea terenului – IROVAL 2908, coordonator Sorin V. Stan
- Evaluarea terenului. Aplicații – IROVAL 2009, coordonator Sorin V. Stan
- Inspectia proprietatilor în scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Evaluarea proprietății imobiliare – Aplicatii – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Baze de date specializate ale experților, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate
- Directia impozite si taxe ȘIPOTE si a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2023, Legea nr. 227/2015
- Alte acte și lucrări de specialitate



**ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IASI
PRIMAR**



NR 201 din 27 Februarie 2025

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 182/18.02.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi

Având în vedere :

Procesul verbal de predare lucrare – Raport de evaluare proprietăți imobiliare Comuna Șipote, numărul 193 din 20.02.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 1216/20.02.2026.

Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi, numărul 182/18.02.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 1219/20.02.2026;

Luând act de :

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 116 din 29 septembrie 2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor mobile și imobile care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Șipote, județul Iasi;

Încheierea de intabulare numărul 24149/21.10.2025 a OCPI Iasi – BCPI Harlau privind intabularea dreptului de proprietate asupra cotei de 1/1 în favoarea Comuna Șipote, Domeniul Privat, identificat cu număr cadastral 62774, înscris în Cartea Funciară 62774 a Comunei Șipote;

Luând în considerare următoarele:

Terenul extravilan – IAZ SOROCANU(STÂNGA) - în suprafață de 95.397 mp., amplasat în extravilanul Comunei Șipote, județul Iasi, este compus din: suprafața de 954 mp. categoria de folosință curți construcții, situat în Tarlăua 11, Parcela 135/1 -DIG IAZ SOROCANU(STÂNGA) și suprafața de 94.443 mp. categoria de folosință ape stătătoare, situate în T 11, Parcela 125/1, identificat cu nr. cadastral 62774, înscris în Cartea funciară nr. 62774, a fost dobândit de către Comuna Șipote în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Șipote numărul 15 din 20 august 1999 a Consiliului Local al Comunei Șipote, județul Iasi;

Acesta nu este utilizat în prezent în scopuri administrative sau sociale și nu face obiectul unor proiecte de investiții publice în perioada următoare. Terenul nu este necesar pentru desfășurarea activităților administrației publice locale și nu este prevăzut pentru alte utilizări publice în strategia de dezvoltare locală.

Terenul extravilan – IAZ SOROCANU(STÂNGA) - se află într-o stare avansată de degradare, fiind neutilizat de peste 20 ani. Lipsa de exploatare a acestuia a dus la acumularea de măr și la creșterea excesivă a stufului, ceea ce duce la scăderea volumului de apă și, în timp, la dispariția ecosistemului.

Față de cele relatate mai sus, solicit, însușirea Raportului de evaluare înregistrat sub numărul 183 din 18/02/2026 întocmit de Matei Iuliana membru titular ANEVAR, a imobilului teren extravilan Iaz Sorocanu (Stânga), în suprafață de 10995.397m² amplasat în T 11, P135/1, P 125/1, nr. cadastral 62774 , valoarea de piață pentru o perioadă de 49 ani este de 8.400 lei/an (1653 euro/an)conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre

**Inițiator al proiectului de hotărâre
Primar
Puiu Constantin**



ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IASI

Compartiment administrare patrimoniu
NR 202 din 27 februarie 2025



RAPORT DE SPECIALITATE,

La proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 182/18.02.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași

Având în vedere:

- f) prevederile art. art. 363 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- g) **Ordinul ANEVAR nr. 155/2023** privind standardele de evaluare aplicabile;
- h) prevederile art. 108, litera b, ale art. 129, alin. (6), lit. a) și lit. b) și cele ale art. 139 alin (3) lit g) din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ;
- i) Procesul verbal de predare lucrare – Raport de evaluare proprietăți imobiliare Comuna Șipote, numărul 193 din 20.02.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 1216/20.02.2026.
- j) Raportul de evaluare **pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, numărul 182/18.02.2026**, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 1219/20.02.2026;

Luând act de :

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 116 din 29 septembrie 2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor mobile și imobile care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Șipote, județul Iași;
- Încheierea de intabulare numărul 24149/21.10.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind intabularea dreptului de proprietate asupra cotei de 1/1 în favoarea Comuna Șipote, Domeniul Privat, identificat cu număr cadastral 62774, înscris în Cartea Funciară 62774 a Comunei Șipote;

Luând în considerare următoarele:

- Terenul extravilan – IAZ SOROCANU(STÂNGA) - în suprafață de 95.397 mp., amplasat în extravilanul Comunei Șipote, județul Iași, este compus din: suprafața de 954 mp. categoria de folosință curți construcții, situat în Tarlău 11, Parcela 135/1 -DIG IAZ SOROCANU(STÂNGA) și suprafața de 94.443 mp. categoria de folosință ape stătătoare, situate în T 11, Parcela 125/1, identificat cu nr. cadastral 62774, înscris în Cartea funciară nr. 62774, a fost dobândit de către Comuna Șipote în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Șipote numărul 15 din 20 august 1999 a Consiliului Local al Comunei Șipote, județul Iași;
- Acesta nu este utilizat în prezent în scopuri administrative sau sociale și nu face obiectul unor proiecte de investiții publice în perioada următoare. Terenul nu este necesar pentru desfășurarea activităților administrației publice locale și nu este prevăzut pentru alte utilizări publice în strategia de dezvoltare locală.
- Terenul extravilan – IAZ SOROCANU(STÂNGA) - se află într-o stare avansată de degradare, fiind neutilizat de peste 20 ani. La ipsa de exploatare a acestuia a dus la acumularea de mlașă și la creșterea excesivă a stufului, ceea ce duce la scăderea volumului de apă și, în timp, la dispariția ecosistemului.
- Digul este deteriorat din cauza neutilizării, prezentând un risc de inundații sau avarii în caz de precipitații abundente
- Un iaz neîntreținut devine o zonă de depozitare necontrolată a deșeurilor sau un mediu propice pentru proliferarea insectelor (țânțari), afectând confortul și sănătatea locuitorilor din zonă.
- Primăria nu dispune de bugetul necesar pentru **decolmatare, igienizare și repopulare piscicolă**, procese care necesită utilaje grele și costuri operaționale mari. De asemenea instituția nu are angajați cu expertiză în piscicultură sau administrarea lucii de apă, ceea ce face imposibilă exploatarea profitabilă în regie proprie.

Astfel: Concesionarea imobilului va genera un impact pozitiv multidimensional asupra instituției. Din punct de vedere financiar, se asigură o sursă de venit constantă prin încasarea redevenței, concomitant cu eliberarea presiunii asupra bugetului local pentru lucrări de întreținere. Sub aspect patrimonial, bunul va fi reabilitat și pus în valoare prin investițiile asumate de concesionar, crescând astfel valoarea inventarului, fără efort financiar din partea autorității. Totodată instituția va beneficia de un management profesionist al resursei de apă, reducând la zero riscurile legate de degradarea infrastructurii hidrotehnice

In temeiul dispozițiilor articolului 196, alin (1) litera a, din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare următoarele:

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate în raportul de evaluare mai sus menționat, evaluatorul recomandă ca valoare adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul concesionării, exprimată în lei și în euro, **respectiv 1.653 euro/ an, echivalent a 8.400 lei/an pentru terenul extravilan-laz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, pentru o durată posibilă a concesiunii de 49 ani, cu recuperarea prețului terenului în 25 ani.**

Având în vedere cele mai sus menționate propunem luarea la cunostință și însușirea:

1) Raportul de evaluare **pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-laz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, numărul 182/18.02.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 1219/20.02.2026;**

**Inspector
Felicia PANTEA**



ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IAȘI
SECRETAR

NR 203 din 27 februarie 2025



AVIZ

Pentru legalitate privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 182/18.02.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași

Secretarul General al comunei Șipote, Județul Iași, abilitat de dispozițiile art.243, alin.(1), lit.“a” din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, analizând proiectul de hotărâre inițiat, care are la bază referatul de aprobare nr. 201 din 27 februarie 2026, formulat de – Constantin Puiu - Primarul, înaintez către Consiliul Local prezentul aviz,

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Șipote, am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre, respectiv :

- S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, respectiv prevederile Legii nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Este însoțit de rapoartele de specialitate conform art 136 alin (8) din O.U.G. n r. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ ;
- Este inițiat de domnul Primar conform art 136 alin (1) din O.U.G. n r. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ ;

Prin urmare, AVIZEZ FAVORABIL proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 182/18.02.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru proprietatea imobiliară funciară de tip teren extravilan-Iaz Sorocanu (STÂNGA), în suprafața de 95.397 mp. amplasată în T 11, P 135/1, 125/1, nr. cadastral 62774, Comuna Șipote, sat. Șipote, care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași.

Secretar al UAT Șipote
Mariana URSU



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

Oras Hîrlau, strada Musatini, nr. 6, bloc A1, scara D, parter, JUD IASI

Nr.cerere	24149
Ziua	21
Luna	10
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 62774 / UAT Sipote

TEREN Extravilan

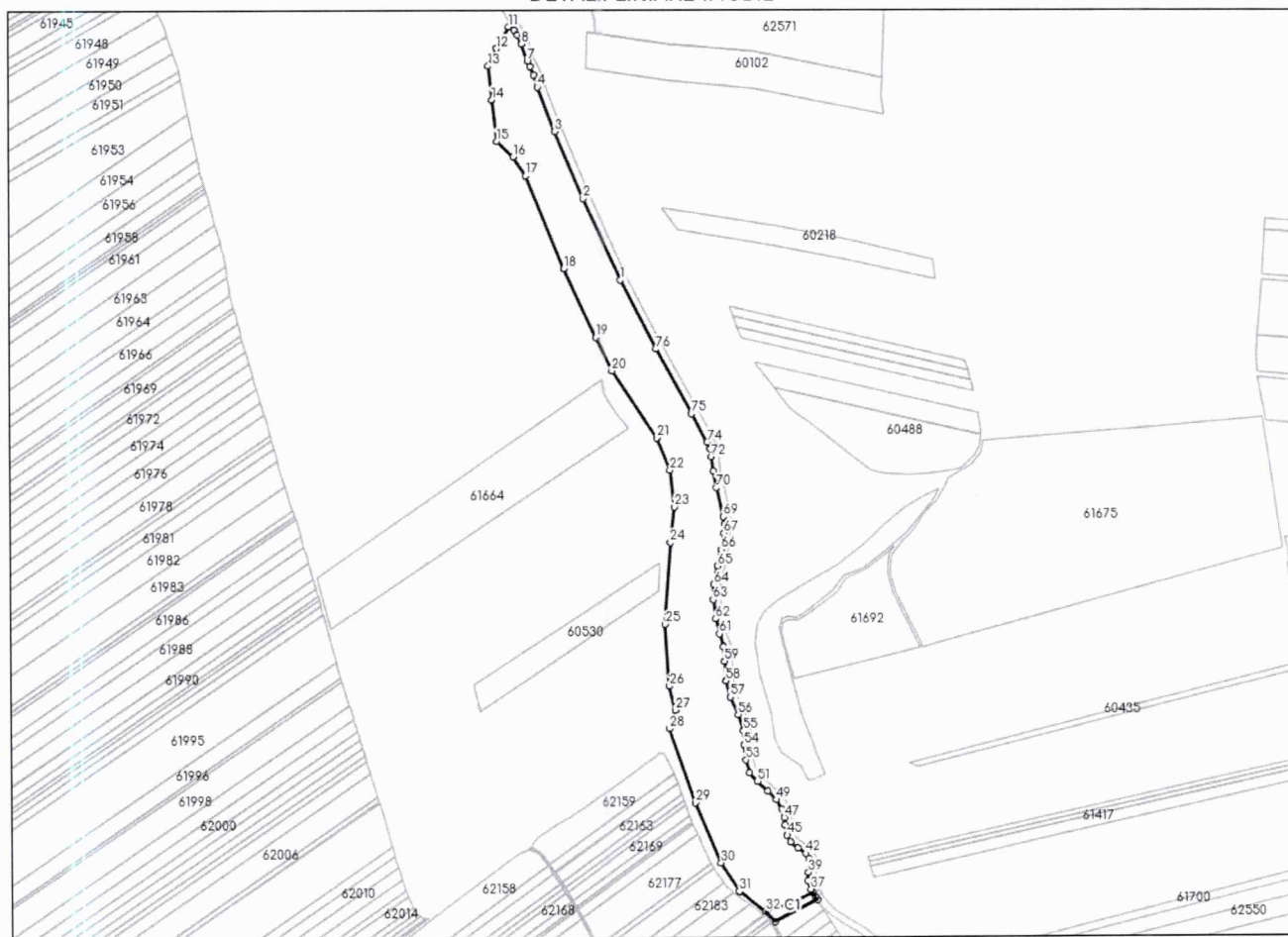
Adresa: Jud. Iasi, UAT Sipote

Comuna/Oraș/Municipiu: Sipote

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
62774	95397	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	NU	954	11	135/1	Include % P 124, HS 140, HP 125
2	ape statatoare	NU	94.443	11	125/1	Include % P 120, P 123, HC 105, P 124
	TOTAL:		95.397			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62774-C1	construcții industriale și edilitare	953,8	Cu acte	Construcții industriale și edilitare (Dig) în suprafața de 954 mp, construit în anul 1992.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct Începu	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)	Punct Începu	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)	Punct Începu	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	125.225	2	3	102.333	3	4	66.114
4	5	17.725	5	6	12.72	6	7	9.063
7	8	24.994	8	9	14.004	9	10	8.001
10	11	8.344	11	12	34.763	12	13	27.205
13	14	47.204	14	15	58.458	15	16	31.534
16	17	31.532	17	18	140.036	18	19	106.136
19	20	52.003	20	21	112.484	21	22	48.702
22	23	52.168	23	24	49.642	24	25	114.279
25	26	86.129	26	27	34.722	27	28	26.951
28	29	109.934	29	30	91.357	30	31	47.4
31	32	45.873	32	33	19.989	33	34	66.562
34	35	4.98	35	36	5.24	36	37	6.564
37	38	12.336	38	39	12.451	39	40	11.42
40	41	8.175	41	42	8.024	42	43	13.153
43	44	13.443	44	45	10.432	45	46	14.735
46	47	10.544	47	48	12.349	48	49	15.121
49	50	16.839	50	51	19.95	51	52	16.427
52	53	18.539	53	54	20.668	54	55	20.887
55	56	23.49	56	57	26.462	57	58	23.751
58	59	27.537	59	60	19.918	60	61	18.868
61	62	21.614	62	63	26.867	63	64	21.586
64	65	25.63	65	66	23.796	66	67	22.817
67	68	12.513	68	69	10.612	69	70	41.873
70	71	23.43	71	72	20.05	72	73	11.194
73	74	10.848	74	75	45.199	75	76	102.966
76	1	108.111						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 18-11-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ANA-MARIA BUMBU



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harlau
Adresa: Oras Hîrlau, strada Musatini, nr. 6, bloc A1, scara D, parter, JUD IASI

Nr.cerere	24149
Ziua	21
Luna	10
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA ȘIPOTE

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **24149** din data **21-10-2025**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI IASI cu numerele cadastrale:

1) **62774**, Jud. Iasi, UAT Sipote, tarlăua 11, parcela 135/1, tarlăua 11, parcela 125/1, în suprafață măsurată de 95397 mp și suprafață din acte 95397 mp
Imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI IASI la data: 18-11-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
ANA-MARIA BUMBU