



ROMANIA
JUDETUL IASI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȘIPOTE



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR 66 din 15 aprilie 2026

privind însusirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare

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 cont de :

Procesul verbal de predare lucrare – Raport de evaluare proprietăți imobiliare Comuna Șipote, județul Iași numărul 218 din 31.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiză evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/2/31.03.2026.

Raportul de evaluare proprietatea imobiliară – teren intravilan curți construcții-593mp., Locuință – 78 mp., Nr. Cad 61459, Teren intravilan curți construcții – cale de acces – 84 mp. – Nr Cad.61458 sat Chișcăreni, Comuna Șipote, județul Iași, numărul 217/2/ 30.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiză evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/2/31.03.2026;

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 91 din 30 iulie 2025 privind trecerea din domeniul public al Comunei Șipote în domeniul privat al Comunei Șipote a suprafeței de 593 mp., situată în intravilanul satului Chișcăreni, comuna Șipote, jud. Iași, amplasată în T 16, P 413 A ȘI 414CC, pe care se afla amplasată construcția C1 – construcții anexă având o suprafață de 78 mp., imobil identificat cu număr cadastral 61459, înscris în Cartea Funciara 61459 a Comunei Șipote și suprafața de 84 mp. situată în intravilanul satului Chișcăreni, comuna Șipote, jud. Iași, amplasată în T 16, P 414CC, identificată cu număr cadastral 61458, înscris în Cartea Funciara 61458 a Comunei Șipote

Incheierea de intabulare numărul 19384/21.08.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61458, înscris în Cartea Funciara 61458 a Comunei Șipote;

Incheierea de intabulare numărul 19382/21.08.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61459, înscris în Cartea Funciara 61459 a Comunei Șipote;

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 47 din 30 martie 2026 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor mobile și imobile care alcătuiesc Domeniul privat al Comunei Șipote, județul Iași;

Având în vedere Extrasul de carte funciara nr. 10697 din 25/03/2026 , nr. cadastral 61458;

Luând în considerare faptul că :

Imobilul identificat cu număr cadastral 61459, compus din teren în suprafață de 593 mp. și o construcție C1, identificată cu număr cadastral 61459 – C1, înscrisă în inventar ca „Casă personal didactic”, construită în anul 1930, este o construcție care a fost folosită ca și cantina grădiniței Chișcăreni, ulterior fiind utilizată pentru cadrele didactice care nu dețineau locuiță pe teritoriul Comunei Șipote.

Imobilul identificat cu număr cadastral 61458, compus din teren în suprafață de 84 mp. înscrisă în inventar ca „Teren intravilan Chișcăreni Lot 1” reprezintă calea de acces pentru imobilele dezmembrate din terenul în suprafață de 6403 – Teren Atelier Școală Chișcăreni.

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

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 400 din 15/04/2026, privind însusirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare, 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 401 din 15/04/2016, potrivit căreia se propune Consiliului Local Șipote privind însusirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietati imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iasi, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare, 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 ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1.(1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 217/12/30/03/2026 întocmit de expert evaluator ANEVAR, Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietati imobiliare, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se stabilește prețul de vânzare a terenului intravilan curți și construcții în suprafață de 593,00 mp, situat în sat Chișcăreni, Str Principală, înscris în C.F. nr. 61459 nr. cadastral - 61459, în sumă de 10.583,00 lei.

(3) Se stabilește prețul de vânzare a construcției locuință în suprafață de 961,00 mp, situat în sat Chișcăreni, Str Principală, înscris în C.F. nr. 61459-C1 nr. cadastral – 61459-C1, în sumă de 4.900,00 lei.

(4) Se stabilește prețul de vânzare a terenului intravilan cale de acces în suprafață de 84,00 mp, situat în sat Chișcăreni, Str Principală, înscris în C.F. nr. 61458- nr. cadastral – 61458, în sumă de 1.500,00 lei.

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 hotărâri, un exemplar îl va înainta Primarului Comunei Șipote, compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, administrare patrimoniu, un exemplar îl 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 afișare 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**

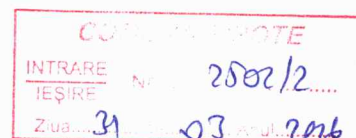
Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/2000

C.I.F 23039980

Tel: 0757229648

Email: iuliana_matei07@yahoo.ro

Nr.217/2/30.03.2026



RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ -TEREN INTRAVILAN CURȚI
CONSTRUCȚII- 593,00 MP, LOCUINȚĂ- 78,00 MP, NR CAD.
61459, TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII-CALE
DE ACCES-84,00 MP- NR CAD. 61458,
SAT CHIȘCĂRENI, COMUNA ȘI POTE, JUDEȚUL IAȘI**

Proprietar : **COMUNA ȘI POTE DOMENIUL PRIVAT**

Client : **COMUNA ȘI POTE**

Utilizator desemnat : **COMUNA ȘI POTE**

Evaluator ANEVAR : **MATEI IULIANA**

Data evaluării : 30.03.2026



Iuliana

Cuprins

Rezumatul evaluării	2
Capitolul 1. Termenii de referință a evaluării	5
Identificarea și competența evaluatorului.....	5
Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați	5
Scopul evaluării.....	6
Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate. Situația juridică	6
Tipul valorii estimate.....	7
Premisele valorii.....	7
Data evaluării	8
Documente necesare pentru efectuarea evaluării	12
Natura și sursa informațiilor utilizate	12
Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	10
Declararea conformității evaluării cu SEV	11
Capitolul 2. Prezentarea datelor	12
Identificarea proprietății și descrierea juridică	12
Descrierea situației juridice.....	14
Tipul proprietăților și definirea pieței	14
Drepturi de proprietate evaluate	14
Istoricul subiectului.....	15
Localizare , amplasament	15
Descrierea proprietăților	16
Capitolul 3 . Analiza de piață.....	16
Analiza cererii	17
Analiza ofertei	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
Echilibrul pieței.....	25
Analiza celei mai bune utilizări	26
Utilizări probabile în mod rezonabil.....	27
Testul de permisivitate legală	27
Testul pentru posibilitatea fizică	28
Testul fezabilității financiare	28
Testul valorii maxime	28
Concluzii	28
Capitolul 4. Evaluarea proprietății imobiliare	29
Abordări , alegerea metodelor	29
Abordarea prin cost pentru imobilele cu nr. cadastrale	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
Evaluarea terenurilor.....	29
Evaluarea clădirilor.....	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
Reconcilierea valorilor și opinia finală	36
ANEXE	42

Rezumatul evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare situate în intravilanul Comunei Șipote, SAT CHIȘCĂRENI, județul Iași :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situația juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (mp)	
0	2	3	4	5	6	7	8
1	Teren intravilan CURȚI CONSTRUCȚII	CF 61459/25.03.2026	T16	414,413	61459	593,00	HCL nr.122 din 30/07/2025
2	Construcție-LOCUINȚĂ	CF 61459/25.03.2026	T16	414,413	61459-C1	78,00	
3	Teren intravilan Cale de acces	CF 61458/25.03.2026	T16	414	61458	84,00	

Clientul este Primăria Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iasi, reprezentată de DI. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, județul Iași.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Primăria Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iasi, reprezentată de DI. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, județul Iași.

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

Beneficiarul a solicitat prezentul raport de evaluare în scopul **informării în vederea VÂNZĂRII-CUMPĂRĂRII proprietății imobiliare de tip teren + construcție-Locuință.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Proprietățile imobiliare supuse evaluării în prezentul raport de evaluare sunt la data evaluării, 30.03.2026, în proprietatea deplină a COMUNEI ȘIPOTE - DOMENIUL PRIVAT, conform documentelor de proprietate :

- HCL nr.122 din 30/07/2025 emis de Consiliul Local al Comunei Șipote
- Extras de carte funciara nr. 61459 din 25.03.2026.
- Extras de carte funciara nr. 61458 din 25.03.2026

În urma inspecției efectuate în data de 30.03.2026, împreună cu dl PUIU CONSTANTIN -Primarul Comunei Șipote, am constatat toate aspectele legate de starea proprietăților imobiliare în cauză, am intrat în posesia tuturor documentelor legate de acestea și am făcut fotografiile atașate raportului.

Data de referință a raportului este 30.03.2026, este identică cu data inspecției, 30.03.2026, iar data întocmirii raportului este 30.03.2026 .

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 intravilan, extrase de pe <https://www.imoradar24.ro>, selectate de pe un număr de peste 4 oferte, pentru fiecare comparabilă criteriul de comparație a fost preț euro/mp, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro:

$V_{\text{unitară teren}} = 3,50 \text{ euro/mp}$, respectiv echivalent a 17,85 lei/mp.

Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, **care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de VÂNZARE pentru terenul în suprafața 593,00 mp,**

Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61459 = 10.583 lei

terenul în suprafața 84,00 mp

Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61458 = 1.500 lei

valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de VÂNZARE pentru construcția-LOCUIȚĂ în suprafața 78,00 MP.

Valoarea de piață construcție cu nr. cadastral 61459-C1 = 4.900 lei

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 VÂNZĂRII-CUMPĂRĂRII, este prezentată în tabelul de mai jos ce face parte integrantă din prezentul raport de evaluare.**

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Valoare de piață	
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (ha)	Euro	Lei
0	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Teren intravilan CURȚI CONSTRUCȚII	61459/25.03.2026	T16	414,413	61459	593,00	2.075	10.583
2	Construcție-LOCUINȚĂ	CF 61459/25.03.2026	T16	414,413	61459-C1	78,00	961	4.900
3	Teren intravilan Cale de acces	CF 61458/25.03.2026	T16	414	61458	84,00	294	1.500
	TOTAL						3.330	16.983

Evaluator autorizat,
Iuliana MATEI
Membru titular ANEVAR



Iuliana

Capitolul 1. Termenii de referință a evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator EPI - MATEI IULIANA

Legitimație ANEVAR - Nr. 14004

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

Adresa e-mail: iuliana_matei07@yahoo.ro

Telefon: 0757.229.648

Valoarea estimată este rezultatul analizelor, opiniilor și concluziilor mele profesionale personale, imparțiale și nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori de către client sau orice altă persoană care are interese cu privire la client ori la proprietatea imobiliară evaluată.

Remunerarea evaluării este independentă de valoarea estimată ori de obținerea unei anumite valori. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Nu am avut și nu am nici un interes cu privire la proprietățile imobiliare evaluate și nu am avut și nu am relații particulare cu nici una dintre părțile implicate în prezenta misiune de evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului. La data întocmirii raportului, subsemnatul este membru titular și are o vechime în evaluarea proprietăților imobiliare de peste 20 ani.

Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Raportul de evaluare a fost solicitat de clientul : Primăriei Comunei ȘI POTE, cu sediul în Comuna ȘI POTE, Județul Iași, reprezentată de Dl. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare funciare de tip teren

intravilan în scopul estimării *valorii de piață*, la data de 30.03.2026, valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul unei eventuale tranzacții - **VÂNZARE**.

Clientul este Primăria Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iași, reprezentată de DI. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, județul Iași.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Primăria Comunei ȘIPOTE, cu sediul în Comuna ȘIPOTE, Județul Iași, reprezentată de DI. PUIU CONSTANTIN în calitate de Primar, județul Iași.

În concordanță cu angajamentul asumat de evaluator, față de client și utilizatorul desemnat, este interzisă publicarea sau înstrăinarea raportului, chiar și în copie, către alți utilizatori. În cazul în care clientul dorește să transmită raportul de evaluare altor utilizatori nu o poate face decât cu acordul în scris al evaluatorului.

Scopul evaluării

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 2022.

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.

Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare situate în intravilanul Comunei Șipote, SAT CHIȘCĂRENI, județul Iași :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situația juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (mp)	
0	2	3	4	5	6	7	8
1	Teren intravilan CURȚI CONSTRUCȚII	CF 61459/25.03.2026	T16	414,413	61459	593,00	HCL nr.122 din 30/07/2025
2	Construcție-LOCUINȚĂ	CF 61459/25.03.2026	T16	414,413	61459-C1	78,00	
3	Teren intravilan Cale de acces	CF 61458/25.03.2026	T16	414	61458	84,00	

Dreptul de proprietate asupra imobilelor sunt depline și sunt ale COMUNEI ȘIPOSE conform Domeniului Privat -HCL NR.122 DIN 30/07/2025 iar la data evaluării nu sunt utilizate de proprietar.

Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrică, are acces la drum pietruit, la poartă se găsește rețeaua de energie electrică și apă potabilă .

Tipul valorii estimate

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 2022.

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.

Premisele valorii

Proprietățile imobiliare vor fi evaluate în starea în care se afla în momentul evaluării, fiind terenuri intravilane în suprafață de 593,00 mp, având utilizarea curentă de teren pe care se află o construcție -LOCUINȚĂ, în suprafață de 78,00 mp.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **30.03.2026**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Inspekția proprietății imobiliare de către evaluator în teren a avut loc în data de **30.03.2026**.

Culegerea informațiilor despre proprietăți comparabile, tranzacții, oferte, vânzări pentru terenuri a fost făcută de evaluator în perioada 26.03.2026-30.03.2026.

Analiza și calculele au fost finalizate în perioada 26.03.2026- 30.03.2026, iar rezultatul evaluării este la 30.03.2026, iar echivalentul în lei va fi calculat la cursul BNR din 30.03.2026 de 1euro = 5,0989 lei.

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de **30.03.2026**.

Documente necesare pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare evaluate sunt preluate din Act administrativ nr 66 din 09/10/2015 și planurile de amplasament ale imobilelor. Toate aceste documente au fost puse la dispoziție de către client .

Inspekția a fost realizată pe teren în data de 30.03.2026, împreună cu dl Puiu Constantin -Primarul Comunei Șipote, am constatat toate aspectele legate de starea proprietăților imobiliare în cauză, am intrat în posesia tuturor documentelor legate de acestea și am făcut fotografiile atașate raportului.

Informații privind tranzacțiile din această perioadă au fost verificate și validate prin convorbiri telefonice cu vânzătorii (proprietarii și agenții imobiliari) .

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

În concluzie, documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorilor.

Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea raportului de evaluare, au fost utilizate următoarele surse:

- Informații transmise de client : contract de vânzare, planurile de amplasament ale imobilelor și informații verbale transmise de reprezentantul clientului;
- Informații culese de evaluator în urma inspecției cu privire la proprietățile imobiliare evaluate și la alte proprietăți din vecinătate și din localitate,
- Informații culese de evaluator pe site-uri specializate de imobiliare și analize imobiliare: www.olx.ro, www.publi24.ro, www.lajumate.ro, www.imobiliare.ro, www.analizeimobiliare.ro, www.storia.ro ;
- Identificarea cadastrală a proprietăților subiect și cele compCurți Construcții pe georportal.ancpi.ro și pe www.google.com/maps.
- Informații culese de evaluator de la agenții imobiliari, vânzători și cumpărători de terenuri din această zonă imobiliară .

Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării au stat o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea .

Ipoteze :

- documentele puse la dispoziție de proprietar sunt autentice ;
- evaluatorul nu a făcut măsurători ale terenurilor . Dimensiunile terenurilor au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații . Toate planurile imobilelor puse la dispoziția evaluatorului se considera a fi corecte și nu se asuma nici o responsabilitate în această privință ;
- Clientul a pus la dispoziție planuri de amplasament ale imobilelor, în care se regasesc și un schiț a terenului, emise de o persoană autorizată și au fost luate ca fiind corecte informațiile primite ;

- aspectele juridice ale dreptului de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se efectua verificări suplimentare ;
- informațiile preluate din ofertele de vânzare ale proprietăților imobiliare compCurți Construcții, sunt considerate ca fiind cele reale și nu s-au făcut alte verificări suplimentare;
- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia ;
- proprietatea evaluată este conformă cu reglementările și restricțiile urbanistice;
- nu s-a realizat o analiză a terenului, prin săpături, pentru a analiza condițiile de fundare (în acest scop fiind necesar un studiu geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării solului și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida terenul ca fiind construibil ;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție .

Ipoteze speciale : nu există ipoteze speciale formulate.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Conținutul acestui raport, atât în totalitate, cât și în parte, este confidențial și nu va fi copiat, transmis sau utilizat, parțial sau total, decât cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Se interzice utilizarea valorilor din prezentul raport în alte lucrări de evaluare, expertize, studii de piață, etc.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

Acest raport nu va fi copiat, transmis sau utilizat, parțial sau total, decât cu aprobarea prealabilă scrisă a autorului, respectiv Matei Iuliana– membru titular ANEVAR și numai în scopul specificat în prezenta lucrare.

Raportul va fi utilizat de client și utilizatorul desemnat doar pentru scopul menționat în lucrare. Se interzice eliberarea de adeverințe pentru terți cu valori extrase din prezentul raport de evaluare, în vederea înregistrării în contabilitatea persoanelor juridice, operație cu implicații fiscale ce presupune o evaluare și un tratament specific.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Matei Iuliana în calitate de membru titular al ANEVAR având legitimația nr. 14004, declară că raportul de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2022:

- SEV 100 - Cadru 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 630 - Evaluare bunurilor imobile

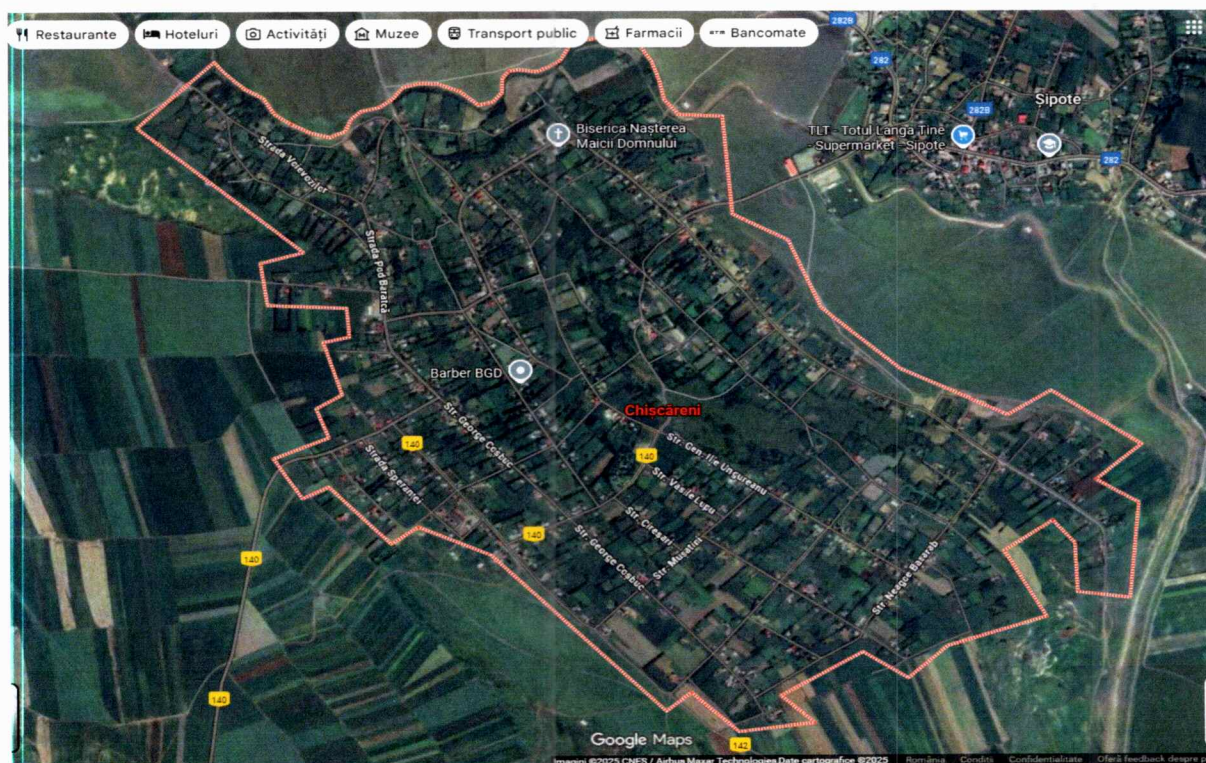
În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Raportul de evaluare pentru imobilele evaluate conține toate calculele efectuate în aplicarea metodelor, trimiteri la toate sursele de informații utilizate, și este transmis în original (un exemplar) clientului sub forma unui dosar legat, conținând rezumatul evaluării, raportul propriu-zis și toate anexele.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății și descrierea juridică

Proprietatea imobiliară evaluată cu numărul cadastral 61459 a fost identificată fizic, este situată în mijlocul satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, Județul Iași, în vecinătatea proprietăților particulare și terenuri libere din intravilan -CURȚI CONSTRUCȚII.



Din extrasul de carte funciară pentru imobilul cu nr. cadastral 61459 aflăm dimensiunea terenului, care este de **593,00 mp**, compusă din :

-Suprafața de 593,00 mp, amplasată în T16, parcela 414,413, categoria de folosință CURȚI CONSTRUCȚII.

-Suprafața de 78,00 mp , amplasată în T16, parcela 414,413, construcție administrativ si social ulturală-LOCUINȚĂ

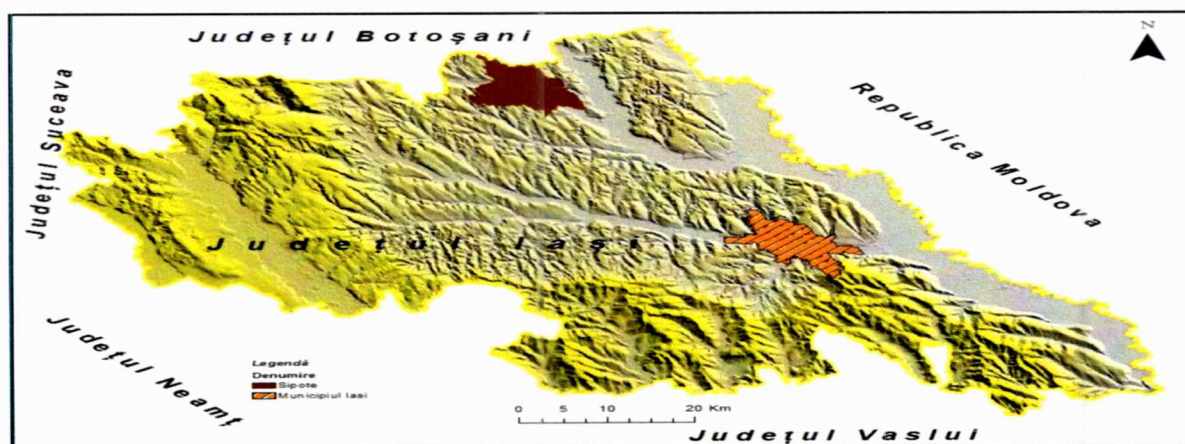
-Suprafața de 84,00 mp, amplasată în T16, parcela 414, categoria de folosință CURȚI CONSTRUCȚII - cale de acces.

Terenul are formă de dreptunghi cu o deschidere la calea de acces-drum asfaltat, pe latura sudică . Vecinătăți :Conform planului cadastral

Terenul este situat in intravilanul Satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, Județul Iași si are categoria de folosință CURȚI CONSTRUCȚII.

Din punct de vedere administrativ, teritoriul comunei Șipote se află la cca.50 km nord-vest de municipiul Iași și la 15 km de comuna Vlădeni (figura nr.1).

Comuna este situată în marginea de nord a județului, la limita cu județul Botoșani, pe malurile râului Miletin (care formează aici lacul Hălceni) și al afluentului său Recea, în partea central-sudică a Câmpiei Moldovei. Este străbătută de șoseaua județeană DJ282, care o leagă spre sud de Gropnița, Movileni, Horlești, Rediu și Iași și spre nord în județul Botoșani de Răuseni, Hlipiceni, Todireni, Albești, Trușești (de unde se intersectează cu DN29D) Dângeni, Hănești, Vlăsinești, Săveni (unde se intersectează cu DN29), Drăgușeni, Coțușca și Rădăuți-Prut (unde se termină în DN24C). La Șipote, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ282B, care o leaga spre est de Andrieșeni și Bivolari (unde se termina în DN24C) și spre vest de Plugari și mai departe în județul Botoșani de Prăjeni și Flămânzi (unde se termină în DN28B). Tot din DJ282, la Hălceni se ramifică șoseaua județeană DJ282C, care duce spre est la Vlădeni și Țigănași (unde se termină în DN24C).



Descrierea situației juridice

Proprietățile imobiliare supuse evaluării în prezentul raport de evaluare sunt la data evaluării, 30.03.2026, în proprietatea deplină a comunei Șipote-Domeniul Privat, conform documentelor de proprietate :

- Act administrativ 66 din 09.10.2015
- Extras de carte funciara nr. 61459/25.03.2026.
- Extras de carte funciara nr. 61458/25.03.2026

Tipul proprietăților și definirea pieței

Proprietățile imobiliare evaluate sunt de tip teren intravilan, amplasate în partea sudică a satului CHIȘCĂRENI, Comuna Șipote, Județul Iași, compusa din teren cu suprafața de **593,00 mp, - CURȚI CONSTRUCȚII+ construcție LOCUINȚĂ în suprafață de 78,00 mp și teren cu suprafața de 84,00 mp, cale de acces**. Piața specifică este cea a proprietăților imobiliare terenuri intravilane aflate în zona agricolă a satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, Jud Iași.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară cu numărul cadastral 61459,61458 este compusă din teren intravilan cu dimensiunile și amplasamentul stipulate în cartea funciară nr. 61459,61458. Dreptul de proprietate imobiliar are următoarele atribute: posesia, folosința și dispoziția.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integrală a comunei Șipote asupra imobilelor identificate, la data evaluării 30.03.2026 conform documentelor aflate la dispoziția evaluatorului , astfel :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situația juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (mp)	
0	2	3	4	5	6	7	8
1	Teren intravilan CURȚI CONSTRUCȚII	CF 61459/25.03.2026	T16	414,413	61459	593,00	HCL nr.122 din 30/07/2025

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Situția juridică actuală
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (mp)	
0	2	3	4	5	6	7	8
2	Construcție-LOCUINȚĂ	CF 61459/25.03.2026	T16	414,413	61459-C1	78,00	
3	Teren intravilan Cale de acces	CF 61458/25.03.2026	T16	414	61458	84,00	

Istoricul subiectului

Terenul analizat se află în intravilanul satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, T16, 414,413, este un teren împrejmuit, îngrădit cu gard din lemn pe o latură, gard din plasă de sârmă pe două laturi -CURȚI CONSTRUCȚII, pe acest teren se află o construcție -LOCUINȚĂ în suprafață de 78,00 mp și calea de acces în suprafața de 84,00 mp.

Are acces direct la drum asfaltat.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete, vor fi realizate de către Consiliul Local ȘIPOTE, în conformitate cu planul urbanistic zonal.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate **deplin**, dobândit prin - Domeniul privat conform HCL nr.122 din 30/07/2025 emis de Comunei ȘIPOTE, județul Iași.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară nr.61459/25.03.2026, 61458/25.03.2026, pentru informare care să confirme.

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

Localizare , amplasament

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt amplasate în intravilanul satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, Județul Iași, nr cad. 61459, 61458 situate la limita sudică, în zona rezidențial-agricolă.

Accesul pana la terenuri se face din drumul asfaltat.

Descrierea proprietăților

Terenul cu numărul cadastral 61459 în suprafață de 593,00 mp, este plan, are forma de dreptunghi, este împrejmuit, are deschiderea la calea de acces- drum asfaltat si conform informațiilor primite are categoria de folosință –CURȚI CONSTRUCȚII, pe aceste teren se află construcția în suprafața 78,00 mp situat în T16, parcela 414,413, nr cad. 61459-C1-construcție administrativ și social culturală – LOCUINȚĂ și calea de acces în suprafață de 84,00 mp.

Capitolul 3 . Analiza de piață

Tipul proprietății imobiliare evaluate este funciară situată teren intravilan Comuna ȘI POTE, Județul Iași – Suprafata 593,00 mp, si cale de acces 84,00 mp .

Piața imobiliară funciară din comuna ȘI POTE 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, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

Într-o Românie în care planurile economice se schimbă trimestrial, într-un domeniu atât de strâns legat de macroeconomie cum este cel al imobiliarelor, planurile de afaceri sunt greu de făcut. Toată lumea lucrează cu mai multe planuri de rezervă și își calculează cifra de afaceri luând în calcul cel mai grav caz cu putință. Și totuși, puțini sunt cei care cred că lucrurile ar putea să degenereze până acolo unde ar fi nevoie de aplicarea celor mai pesimiste planuri.

Dacă investitorii noi nu mai găsesc România drept cel mai bun loc în care să își plaseze banii, investitorii vechi, care au deja afaceri aici, și au găsit o cale de a face față crizei, nu au de gând să se retragă. Totuși, faptul că investitorii noi nu mai intră pe piață, fie chiar și cei mici, afectează o nișă a imobiliarelor: imobiliarele de lux.

Trebuie subliniat că există piața imobiliară, există piața agenților imobiliari și, desigur, putem discuta despre piața creditelor și a produselor care servesc piața

imobiliară. Fiecare are segmente specifice și va avea un ritm propriu. Per total, va fi un an de acalmie și un an pregător pentru elementele de relansare.

Piața imobiliară a avut de suferit, în ultimii ani, dar criza economica nu a schimbat unul dintre cele mai bine încetățenite crezuri: proprietățile sunt cele mai profitabile plasamente, pe termen lung. Cei care au avut răbdare, au fost răsplătiți, indiferent dacă au avut bani investiți în rezidențiale, birouri sau terenuri. Această teorie este confirmată de marii investitori, care au început să își retragă banii din bănci pentru a face achiziții imobiliare.

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 același timp și apetitul celor care cumpărau suprafețe mari de teren, urmând a le parcela, a trage utilități și de a le trece în extravilan a fost destul de rezervat în 2025.

Aria pieții – aria pieții imobiliare funciare/teren intravilan analizată se limitează la comuna ȘIPOSE, localizată în sud-vestul municipiului Iași.

Aria de piață din care face parte proprietățile subiect evaluate este definită ca o piață atractivă, deoarece amplasamentul se află într-o zonă cu interes pentru dezvoltarea industrială sau comercială. Beneficiind de o poziționare bună și o dezvoltare rapidă, *reprezintă un teren competitiv pe piața imobiliară*.

Din discuțiile și vânzările avute de către agențiile imobiliare, din analizele imobiliare, precum și de gradul de vizitare a ofertelor de terenuri postate pe internet, am constatat că în anul 2025 terenurile intravilane au avut un grad constant de interes din partea cumpărătorilor persoane juridice.

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, chiriații sau clienții pe care îi va atrage.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea sau VÂNZARE a 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 care dorește să cumpere teren;
- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii și sub medie, cheltuielile pentru achiziționarea 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 înăsprit. 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;

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 variaza, in functie de suprafata, calitatea solului, dotarea cu sisteme de irigatie, apropierea fata de facilitatile de stocare si transport. In zonele de vest ale tarii, preturile de vanzare sunt mai mari, din cauza presiunii cererii foarte ridicate venite din partea agricultorilor din vestul Europei. Preturile pentru terenurile agricole vor continua sa creasca, avand in vedere ca nivelul cererii va ramane ridicat, in timp ce proprietarii vor deveni constienti de valoarea terenului agricol, in contextul european al agriculturii intensive.

Piața terenurilor destinate dezvoltărilor imobiliare nu a cunoscut modificări semnificative. Pentru informaare prezetăm situația comparabilelor:

1 COMPARABILA nr 1– LUNGANI (confirmată)

https://www.storia.ro/ro/rezultate/vanzare/teren/iasi/lungani/lungani?utm_source=chatgpt.com

📍 Localizare: **Lungani**

◆ Date ofertă:

- Suprafață: **5.000 mp**
- Preț: **25.000 €**
- Sursă:

◆ Calcul:

✓ **Rezultat:**

👉 **5 €/mp (comparabil DIRECT, clar, complet)**

🔍 Interpretare profesională:

- teren mare → preț/mp mai mic (corect pentru rural)
- poziționare comună similară ca nivel cu Șipote
- acces probabil modest (tipic rural)

Terenuri de vânzare: Lungani, Lungani

1-1 anunțuri din 1 [Cum sunt organizate anunțurile?](#)

Sortează după **implicit**

Toate anunțurile



25 000 € 5 €/m²

Teren Lungani, Iasi
Lungani, Lungani, Iasi

5000 m²

[Vezi descrierea anunțului](#)

Teren de vânzare situat în comuna Lungani, județul Iasi (40 de km fata de Iasi), în suprafața de 5000 mp, central (100 de m fata de primarie, scoala, biserica, etc), utilitati la limita proprietatii,...

Agente imobiliara



Ansambluri promovate



2 COMPARABILA nr 2- Ruginoasa (reper inferior – confirmat)

<https://www.olx.ro/imobiliare/terenuri/ruginoasa/>

Din anunțuri OLX 2026:

- 2.400 mp la 21.500 €
👉 **≈ 8,95 €/mp**

⚠️ **Observație profesională:**

- include **casă + teren** → terenul real este mai mic ca €/mp
 📁 corecție realistă: ~4–6 €/mp teren (după eliminare construcție)

✓ Concluzie:

📁 Ruginoasa poate susține **limită inferioară ≈ 4–5 €/mp**

https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-vindem-teren-intravilan-ruginoasa-IDtYsc?session_long_olx=176eb786bc4x4ac92d23&session_olx=19d3e3657b3xe668ea47



Exclusivitate! Vindem teren intravilan Ruginoasa

39 500 € 7 €/m²

📍 Ruginoasa, Ruginoasa, Iasi

Arylco Bobby Prest SRL

Arylco Bobby Prest SRL

📞 Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

5500 m²

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

18,8 m

Gard:

nu

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

câmp deschis

Media:

⊗ electricitate

⊗ canalizare

⊗ apă curentă

Tip vânzător:

agenție

Exclusivitate: Ⓢ

Allianz 📄 Tiriac 📄 Asigurare pentru casă 📄

Descriere

Exclusivitate! Vindem teren intravilan, bun pentru casă, str. Dupa Sat, la 200 m de DJ 26A, front stradal 18,8/263 m., între case, curent electric, apă, canalizare, drum asfaltat. Merita vazut!

3 COMPARABILA NR 3-BELCEȘTI

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-2000mp-belcesti-cu-utilitati-si-acte-la-zi-IDjJpF.html?search_reason=search%7Corganic

2 Belcești – comparabile reale

Din OLX:

- teren intravilan 2000 mp (utilități) – anunțuri multiple

Nu apare direct preț/mp în snippet, dar din tipologia anunțurilor:

👉 Belcești se poziționează tipic la **6–10 €/mp** (cu utilități)

2 COMPARABILE RELEVANTE (2024–2025, zona LOW)

C1 – Lungani (sat rural comparabil)

- ~1.000 mp intravilan → **5 €/mp**
- teren cu acces modest
👉 comparabil bun ca nivel minim

C2 – Bălțați (zonă periferică, nu centru)

- 2.316 mp → **~11 €/mp**
👉 dar:
- localitate mai bună
- ajustare negativă necesară

C3 – Mircești / rural similar

- ~8 €/mp intravilan
👉 util ca reper median inferior

C4 – Ruginoasa (zonă slabă)

- ~4 €/mp (intravilan slab echipat)
👉 foarte bun ca **limită inferioară**

C5 – Șipote / comune similare (din observații piață + oferte indirecte)

- interval tipic:
👉 **4 – 7 €/mp**

3 Filtrare profesională (foarte important)

Eliminăm:

- ✗ terenuri din Tg. Frumos (prea sus)
- ✗ loturi mici 300–500 mp (€/mp artificial mare)
- ✗ terenuri cu utilități complete

4 INTERVAL DE PIAȚĂ REZULTAT

Pentru Chișcăreni (realist, defensabil): 📌 **4 – 6 €/mp**

5 Ajustare specifică pentru terenurile tale

Acum intervine expertiza reală — nu toate sunt egale:

▼ **Factori NEGATIVI**

- sat periferic, cerere foarte redusă
- construcții degradate (NU aduc valoare)
- lichiditate extrem de scăzută

▲ **Factori POZITIVI**

- intravilan
- acces la drum
- existență construcție (chiar degradată → indică utilizare)

6 Poziționare pe interval

Teren	Poziție în interval
1. 1017 mp (Locuință degradat)	jos (3 – 4 €/mp)

Observație critică

📌 **Construcțiile NU adaugă valoare**
(posibil chiar valoare negativă – cost demolare)

📌 deci evaluarea terenului:

- se face ca **teren liber**,
- eventual cu mențiune: „construcții fără utilitate economică”

7 Concluzie comparabile

Pentru Chișcăreni:

📌 **valoare de piață intravilan rural: 3 – 4€/mp (defensabil)**

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.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, stocurile de locuințe noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

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.

Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piață, iar tendința viitoare este de stabilitate a pieței.

Analizând piața imobiliară specifică terenurilor de construcții, prețurile de vânzare a terenurilor libere, disponibile pe piață care au caracteristici asemănătoare cu imobilele evaluate sunt cuprinse în intervalul 4 €/mp-6 €/mp. Diferența de preț pe metru pătrat este justificată în principal de existența bransamentelor la utilități (energie electrică, apă curentă, canalizare, gaz), de calea de acces la teren (șosea asfaltată sau drum pietruit), vecinii proprietății, dimensiuni, poziționarea terenului față de strazile principale. În ceea ce privește oferta de proprietăți în aria de piață analizată, aceasta este mult mai variată decât cererea.

Oferta de proprietăți imobiliare – terenuri libere este în creștere, iar proprietăți compCurtți Construcții identificate, confirmate telefonic de vânzători/proprietari și verificate pe teren de evaluator sunt prezentate în tabelul de mai jos :

Teren intravilan 593,00 mp

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61459	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	593	1000	2400	2000
Preț tranzacție (eur)		5.000 €	9.600 €	12.000 €
Preț unitar (eur/mp)		5,0 €	4,0 €	6,0 €
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		2026	2026	2026
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Localizare	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61459	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	593,00	1000	2400	2000
Topografia	plana	plana	plana	plană
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	curent electric, apa	curent electric, apa	curent electric, apa	curent electric, apa
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL
Contact		740299287		748023506
		https://www.storia.ro/rezultate/vanzare/teren/iasi/lungani/	https://www.olx.ro/imagobiiliare/terenuri/ruginoasa	https://www.olx.ro/imagobiiliare/terenuri/

Teren intravilan -84,00 mp-cale de acces

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61458	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	84	1000	2400	2000
Preț tranzacție (eur)		5.000 €	9.600 €	12.000 €
Preț unitar (eur/mp)		5,0 €	4,0 €	6,0 €
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		2026	2026	2026
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Localizare	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61458	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	84,00	1000	2400	2000
Topografia	plana	plana	plana	plană
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	curent electric, apa	curent electric, apa	curent electric, apa	curent electric, apa
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL
Contact		740299287	748023506	748023506

Echilibrul pieței

Principiul ofertei și cererii arată că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

Dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumpărătorilor.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Analiza celei mai bune utilizări

Unul dintre principiile evaluării proprietății imobiliare îl constituie „cea mai bună utilizare” (CMBU). Principiul susține că în scopul evaluării pe piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări. Principiul implică o utilizare legală posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent păstrându-i utilitatea.

Stabilitatea unei arii de piață, utilizarea viitoare a terenului și trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcțiilor, configurația străzilor, solul, vegetația și dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

Cea mai bună utilizare a unui lot de teren este conturată de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață. Aceste forțe sunt dinamice, ele exercitând presiuni asupra activităților umane și sunt, la rândul lor, afectate de aceste activități.

Cea mai buna utilizare este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări a proprietății au fost următoarele:

- legal permise;
- fizic posibile;
- financiar fezabile;
- maxim profitabile.

Analiza efectuată a presupus atât culegerea unor informații suplimentare referitoare la piața construcției rezidențiale cât și o studiere a folosințelor alternative din punct de vedere al fezabilității acestora.

În cazul proprietății imobiliare studiate, analiza celei mai bune utilizări s-a făcut pe baza celor anterior enunțate.

Utilizări probabile in mod rezonabil

În cadrul analizei de piață au fost observate terenurile construite și terenurile libere din zona rezidențială a satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, județul Iași sau apropiate de proprietatea evaluată .

Concluziile care se rețin sunt următoarele :

- terenul intravilan liber;
- în imediata vecinătate sunt terenuri libere, acestea fiind mai numeroase spre exteriorul localității ;
- în zona evaluată s-au identificat terenuri pe care sunt amplasate construcții cu alte utilizări, în afara celor cu destinație rezidențială sau comercială, pe alocuri fiind și utilizări agricole-Curți Construcții, vii, livezi.

Amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru dezvoltarea rezidențială sau agricolă, fiind identificate multe terenuri libere folosite ca și grădini în zona având aceste utilizări. Ca urmare terenul are utilizarea ca proprietate agricolă este **probabilă** în mod rezonabil .

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea agricolă este permisă legal , am analizat datele transmise de proprietar :

- terenul este intravilan ;
- categoria de folosință : agricol-Curți Construcții ;
- situat în zona rezidențiale ;
- Se impune o retragere minimă față de axul drumului de acces și față de proprietățile învecinate .

Fiind respectate aceste aspecte, consider că dezvoltarea rezidențială, agricolă, este **permisă legal** și nu am identificat alte constrângeri/restricții care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării .

Testul pentru posibilitatea fizică

În cadrul acestui test sunt analizate orice constrângeri care ar proveni din caracteristicile fizice ale terenului :

- suprafața de 593,00 mp, , forma dreptunghi, cu deschidere la căile de acces nu împiedică dezvoltarea agricolă ;
- are acces direct la drum asfaltat constituie un avantaj ;
- terenul este plan;
- utilitățile : energie electrica, apa, canalizare sunt în apropiere de teren .

În vecinătatea terenului sunt terenuri agricole-Curți Construcție, livezi, vii, folosite ca și grădini arată că pe terenul se poate folosi si datorită caracteristicilor fizice ale proprietății evaluate apreciez ca dezvoltarea agricolă este **fizic posibilă** .

Testul fezabilității financiare

Conform informațiilor transmise de client a fost posibil fizic si legala dezvoltarea unor grădini, dar cu investiții financiare mai consistente.

Astfel de tranzacții produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului, în concluzie utilizarea agricolă-Curți Construcții este **fezabilă financiar** .

Testul valorii maxime

Întrucât exista o singura utilizare – agricolă- permisa legal, fizic posibilă , fezabilă financiar , aceasta este considerata cea mai buna utilizare a terenurilor .

Concluzii

Concluziile analizei celei mai bune utilizări :

- cea mai buna utilizare a terenurilor evaluate este pentru proprietate agricolă;
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (persoane juridice care vor desfășura activități economice cu specific agricolă-grădină) ;
- utilizarea poate fi realizată imediat si se poate menține pe termen lung .

Capitolul 4. Evaluarea proprietății imobiliare

Abordări , alegerea metodelor

Evaluarea proprietăților imobiliare cu numărul cadastral **61459,61458** au fost efectuate de evaluator prin aplicarea uneia din cele trei abordări cunoscute de evaluare :

- abordarea prin comparația vânzărilor a putut fi aplicată, deoarece au fost găsite în piață tranzacții cu proprietăți comparabile;

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor libere situate în intravilanul satului CHIȘCĂRENI, comuna Șipote, județul Iași, s-a utilizat una din cele șase metode de evaluare a terenului :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile, cum este în cazul nostru.

Evaluarea terenurilor

Pentru estimarea terenului intravilan cu numărul cadastral 61459, ce face obiectul prezentului raport s-a utilizat una din cele șase metode de evaluare a terenului :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile, cum este în cazul nostru .

A fost folosită în evaluarea terenului numai această metodă, deoarece evaluatorul a considerat că :

- abordarea prin metoda extracției nu a putut fi aplicată , din lipsă de date exacte compCurți Construcții cu proprietatea subiect ;

- metoda alocării nu poate fi aplicată în cazul acestui teren ;

- capitalizarea directă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă;

- analiza fluxului de numerar actualizat este aplicabilă în cazul unor suprafețe mari de teren neamenajat ;

- tehnica reziduală este utilizabilă când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren .

În cadrul acestei metode, estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare se face prin analiza pieței imobiliare în scopul găsirii de proprietăți similare ce au făcut obiectul unei tranzacții imobiliare, rezultatul și elementele definitorii ale acestora comparându-se apoi cu proprietatea de evaluat.

Prin aplicarea unor tehnici de compensare a eventualelor diferențe ce există între proprietățile comparate și proprietatea de evaluat, se vor aplica, succesiv, corecțiile ce se impun, iar în final se va selecta proprietatea care a suferit cele mai mici corecții, obținând astfel valoarea cea mai apropiată de valoarea proprietății noastre.

Premisa majoră a metodei constă în aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile de vânzare a unor proprietăți similare.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și deosebirile între proprietatea de evaluat și cele tranzacționate (oferate), care influențează valoarea.

Etaplele parcurse în aplicarea metodei sunt :

- Culegerea de pe piață imobiliară a informațiilor privitoare la tranzacții (oferate) similare;
- Verificarea veridicității informațiilor precum și dacă tranzacțiile s-au desfășurat în mod obiectiv ; - Alegerea unei unități de comparație relevante ;
- Compararea proprietăților cu proprietatea de evaluat însoțită de ajustări adecvate ale prețului de vânzare a fiecărei proprietăți .

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante sunt prezentate în - Fisa de colectare a informațiilor de piață - cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare –tranzacționate și valabile la data evaluării .

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, print screen-urile cu ofertele de vânzare și confirmările telefonice care validează ca sunt credibile .

Unitatea de comparație selectata este prețul în **euro/mp fără TVA** .

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină existența unor diferențe, care le influențează valoarea. În urma datelor obținute în analiza de piață vom lua în considerare următoarele elemente :

- drepturi de proprietate transmise ;
- restricții legale ;
- condiții de finanțare ;
- condiții de vânzare ;
- condiții de piață ;
- localizarea în zonă;
- dimensiune teren ,
- categorie folosință ;
- topografie/relief ;
- utilități : energie electrica, apa si canalizare ;
- utilizări posibile ale terenului.

Datele extrase din analiza de piață, despre proprietățile comparabile au fost sintetizate în tabelul de mai jos, aplicându-se următoarea metoda:

Teren 593,00 mp

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	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61459	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	593	1000	2400	2000
Preț tranzacție (eur)		5000	9600	12000
Preț unitar (eur/mp)		5,00 €	4,00 €	6,00 €

Localizare	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOTE, nr cad. 61459	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Topografia		plana	plana	plana
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pământ
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Justificare corectii
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOTE, nr cad. 61459	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	593,00	1000	2400	2000	
Preț tranzacție eur		5000	9600	12000	
Preț unitar eur/mp		5,00	4,00	6,00	
Tip tranzacție	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Corecție procentuală		-15%	-12%	-15%	
Corecție nominală		-0,75	-0,48	-0,90	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Restricții legale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Caracteristici fizice					
Localizare	Teren INTRAVILAN, Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOTE, nr cad. 61459	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI	
		la fel	la fel	la fel	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	C2 localizat inferioară s
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	aplică o

Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	corecție de 10%,
Suprafața	593	1.000	2.400	2.000	
Corecție procentuală		0%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
forma terenului	regulata	reguata	regulata	regulata	
Corecție procentuala		0%	0%	0%	
Corecție nominala		0,0	0,0	0,0	
Pret corectat		4,25	3,52	5,10	
Utilități disponibile	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant	
Corecție procentuală		0%	0%	-15%	
Corecție nominală		0	0	-1	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	4,46	
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		4,25	3,52	4,46	
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	4,46	
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL	
Corecție procentuală		0%	0%	-10%	
Corecție nominală		0,00	0,00	-0,36	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	3,25	
Corecție netă		0%	0%	-25%	
Corecție brută		0%	0%	25%	
Numar corecții		2	1	3	
Valoare teren eur/mp	3,5	Curs lei/EUR			
Valoare teren EUR	2.075,5				
Valoare teren LEI	10.582,77				
Rotunjit LEI	11.000				
Rotunjit EUR	2.000				

Se alege ca preț de referință Comparabila nr.3 având corecție brută cea mai mica si cel mai mic numar de corecții

Teren 84,00 mp -cale de acces

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	Teren INTRAVILAN,Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOTE, nr cad. 61458	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Suprafața (mp)	84	1000	2400	2000
Preț tranzacție (eur)		5000	9600	12000
Preț unitar (eur/mp)		5,00 €	4,00 €	6,00 €

Localizare	Teren INTRAVILAN,Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61458	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI
Topografia		plana	plana	plana
Forma terenului	regulata,	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pământ
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Justificare corectii
Identificare proprietate	Teren INTRAVILAN,Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61458	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	84,00	1000	2400	2000	
Preț tranzacție eur		5000	9600	12000	
Preț unitar eur/mp		5,00	4,00	6,00	
Tip tranzacție	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Corecție procentuală		-15%	-12%	-15%	
Corecție nominală		-0,75	-0,48	-0,90	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Restricții legale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
Caracteristici fizice					
Localizare	Teren INTRAVILAN,Sat CHIȘCĂRENI, Comuna ȘIPOSE, nr cad. 61458	Comuna LUNGANI	Comuna RUGINOASA	Comuna BELCEȘTI	
		la fel	la fel	la fel	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	C2 localiza
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	inferioară : aplică o

Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	corecție de 10%,
Suprafața	84	1.000	2.400	2.000	
Corecție procentuală		0%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	5,10	
forma terenului	regulata	reguata	regulata	regulata	
Corecție procentuala		0%	0%	0%	
Corecție nominala		0,0	0,0	0,0	
Pret corectat		4,25	3,52	5,10	
Utilități disponibile	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant	
Corecție procentuală		0%	0%	-15%	
Corecție nominală		0	0	-1	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	4,46	
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		4,25	3,52	4,46	
Zonarea	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	4,46	
CMBU	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	CURȚI CONSTRUCȚII	ARABIL	
Corecție procentuală		0%	0%	-10%	
Corecție nominală		0,00	0,00	-0,36	
Preț vânzare corectat		4,25	3,52	3,25	
Corecție netă		0%	0%	-25%	
Corecție brută		0%	0%	25%	
Numar corecții		2	1	3	
Valoare teren eur/mp	3,5				
Valoare teren EUR	294,0				
Valoare teren LEI	1.499,08				
Rotunjit LEI	1.000				
Rotunjit EUR	-				

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

Explicații ajustări

Proprietățile imobiliare comparabila diferă de proprietatea subiect in ceea ce privește localizarea si suprafața terenului. Explicațiile următoare pentru determinarea si aplicarea ajustărilor pentru diferențele dintre aceste elemente de comparație se fac prin analiza perechilor de date .

Pentru prețul transmis in oferta de vânzare, marja de negociere este in jur de 15%, din declarațiile verbale ale vânzătorilor si confirmate de agenții imobiliari .

Astfel pentru toate proprietățile comparabila dreptul de proprietate transmis in urma tranzacției este deplin, terenurile nu prezinta restricții legale privind construirea si coeficienții urbanistici sunt apropiate ca valori față de subiect, toate tranzacțiile s-au

realizat cu plata in numerar si vânzarea proprietăților a fost realizata in condiții normale, iar condițiile de piață sunt valabile pentru luna septembrie 2025.

Pe baza rezultatelor obținute, proprietatea 2 este comparabila care are cele mai puține corecții (1) si are prețul estimat de 3,50 euro/mp fără TVA.

Valoarea justa a terenului cu numărul cadastral 61459,61458, a fost estimata prin comparația directă pentru terenul de 593,00 mp si este de 2075 euro fără TVA, echivalent cu 10.583 lei fără TVA, pentru terenul de 84,00 mp este de 294 euro fără TVA, echivalent cu 1.500 lei fără TVA , la un curs de schimb la data de 30.03.2026 de 5,0989 lei/euro.

Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61459 = 10.583 lei
Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61458 = 1.500 lei

EVALUARE CONSTRUCȚIE -Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Pornind de la valoarea de nou (cost de înlocuire brut) se estimează un nivel al deprecierei astfel încât după deducerea acesteia valorile propuse să fie cât mai apropiate de un posibil preț de valorificare pe piață. Opinia privind valoarea construcției s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a observațiilor efectuate de către evaluator în cursul inspecției pe teren.

Abordarea prin cost presupune estimarea valorii, conform **SEV 430-** Evaluări pentru raportarea financiara , prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului si de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare , fără costuri legate de timpul de reconstrucție.

Abordarea prin cost este utila pentru estimarea valorii unei proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață, a clădirilor din patrimoniul Comunei Șipote. Abordarea prin cost a cladirilor cuprinde următoarele etape :

1. Stabilirea costului de înlocuire a clădirilor evaluate ;
2. Estimare deprecierilor totale: fizica , funcțională si externa ;
3. Determinarea costului de înlocuire net prin scăderea deprecierii totale din costul de înlocuire de nou

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similara care oferă o utilitate echivalenta cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale.

Vom estima **costul de înlocuire** , prin **metoda comparațiilor unitare** utilizând următoarele surse :

- Catalogul “Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale” (Ed. IROVAL, 2009)-, autor ing. Corneliu Șchiopu,
- Catalogul „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale , comerciale si agricole, construcții speciale ” (Ed. IROVAL, 2016), autor ing. Corneliu Șchiopu
- Catalogul „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre , anexe gospodărești, structuri MITek si construcții speciale ” (Ed. IROVAL, 2016), autor ing. Corneliu Șchiopu
- “Indici de actualizare costuri 1 octombrie 2024 – 30 septembrie 2025 , autor ing. Corneliu Șchiopu (Ed. IROVAL, 2025);
- coeficienți corecție manoperă și distanță de transport preluați din Anexa 2 a cataloagelor mai sus menționate .

Calcularea coeficienților s-a efectuat pentru distanta de transport de peste 20 km fata de municipiul si pentru nivelul al III-lea de salarizare :

Coeficienți	Iași – Șipote (50 km)	Catalog	Coeficient corecție
Coeficienți treapta salarizare	1,036	1,036	1,000
Coeficienți treapta transport	1,006	1,006	1,000

Vom determina deprecierea fizica prin metoda vârsta efectiva /durata de viață utila , iar procentajul gradul de uzura fizica se poate calcula prin următoarea formula:

$$\% \text{ depreciere fizica} = \frac{\text{varsta efectiva}(V_{ef})}{\text{durata de viata utila}(DVU)} \cdot 100$$

Durata de viață utila pe subsisteme au fost analizate utilizând informațiile din anexele HCM 860/1973 si din aprecierea uzurii fizice din Normativul P135/1999 si din tabelul „Tabel cu propuneri pe viață de utilitate pe sisteme” din catalogul “Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre , anexe gospodărești, structuri MITek si construcții speciale ” (Ed. IROVAL, 2016) – pag. 141, autor ing. Corneliu Șchiopu.

Utilizarea costului de înlocuire a eliminat necesitatea estimării anumitor forme de depreciere funcțională si pe teren la inspecție clădirii nu s-au identificat alte forme. Pentru clădirea evaluata nu a fost luata in calcul nici o depreciere externa.

denumire	Casa personal didactic Chișcăreni
Situația juridica actuala	Domeniul public al comunei Șipote
Amplasament	In satul Chișcăreni – nr. cadastral 61459-C1
Anul construcției	1960
Sdc	78 mp
Tip clădire	Parter
Infrastructura	Fundație continua din beton
Structura	Zidărie din cărămidă
Finisaje	Tencuieli obișnuite la pereți , zugrăveli cu var lavabil; Fațade cu tencuială nefinisata ; Tâmplărie din profil PVC si geamuri termopane
Acoperiș	Azbociment ondulat
Încălzire	Soba cu lemne
Utilități	energie electrica
Stare fizica	Rea- este întreținută de chiriași
Utilizare actuala/viitoare	Locuita/închiriată de o familie de profesori

Casa personal didactic Chișcăreni-61659-C1								
Client: Comuna Sipote								
Denumire și adresă obiectiv: sat CHISCĂRENI, comuna ȘIPOSE								
Data evaluării: 30.03.2026								
Suprafața construită: Sc (mp) = 78,00								
Suprafața desfașurată construită: Sdc (mp) = 78,00								
Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat ⁽⁰⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽¹⁾	Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,000	1,0000	
Infrastructură								
1	FUNDATII BETON SIMPLU	FCV1	78,00	687,8	53.648,4	1,000	1,0000	53.648,4
2	STRUCTURA CLADIRE PARTER	8ZIDPOROT24PF3	78,00	1.548,4	120.775,2	1,000	1,0000	120.775,2
Cost total								174.423,6
Finisaj interior								
1	FINISAJ	FINPA	72,00	1.344,2	96.782,4	1,000	1,0000	96.782,4
Cost total								96.782,4
INSTALATII ELECTRICE								
1	INSTALATII ELECTRICE	ELINGR	78,0	322,2	25.131,6	1,000	1,000	25.131,6
Cost total								25.131,6
Instalatii termice								
1	INSTALATII INCALZIRE	INCCONV	78,0	242,4	18.907,2	1,000	1,000	18.907,2
Cost total								18.907,2
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								315.244,8
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)								4.041,6
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								264.911,6
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA (LEI/MP)								3.396,30

denumire subsistem	anul eval.	an real PIF	Costul de nou(lei)	durata de viata utila(ani)	uzura fizica liniara an(lei)	varsta cronologica	varsta efectiva	deprecierea fizica(lei)	deprecierea fizica(%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			CALCUL SCHIOPU	NORMATIVE	6=4:5	7=2-3		9=8X6	10=9:4
FUNDATII	2024	1960	42,595.80	70	608.511	64	64	38,944.73	91.43
STRUCTURA	2024	1960	119,675.40	60	1994.59	64	64	127,653.76	106.67
FINISAJE	2024	1960	104,847.60	70	1497.82	64	64	95,860.66	91.43
INST. ELECTRICA	2024	1960	25,131.60	35	718.046	35	35	25,131.60	100.00
			292250					287,591	
TOTAL FARA TVA			245.589					240.673	

Cost de înlocuire de nou al clădirii	245.589 lei fără TVA
Deprecierea fizica	240.673 lei fără TVA
Cost de înlocuire după scăderea deprecierii fizice	4.916 lei fără TVA
Deprecierea funcțională	0
Cost de înlocuire după scăderea deprecierii fizice si funcționale	4.916 lei fără TVA
Deprecierea din cauze externe(0%)	0
Cost de înlocuire după scăderea deprecierii fizice, funcționale si externe	4.916 lei fără TVA
Cost de înlocuire net al clădirii, prin rotunjire la sute	4.900 lei fără TVA
Valoare justă a clădirii Casa personal didactic Chișcărenii	4.900 lei fără TVA

Valoare justă clădire Casa personal didactic Chișcărenii = 4.900

Reconcilierea valorilor și opinia finală

Evaluarea proprietății imobiliare cu numărul cadastral 61459,61458 au fost efectuate de evaluator prin aplicarea uneia din cele trei abordări cunoscute de evaluare :

- comparația directă a vânzărilor, fiind cea mai adecvata atunci exista informații disponibile despre tranzacții si/sau oferte comparabile, cum este în cazul nostru.

- abordarea prin cost

Criteriile cu care evaluatorul ajunge la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt :adecvarea, precizia si cantitatea informațiilor .

	Abordarea prin comparația directă a vânzărilor	Abordarea prin cost -construcție
Adecvarea	Foarte buna	Foarte buna
Precizia	Foarte buna	Foarte buna
Cantitatea de informații	Suficientă	Suficientă

În concluzie, conform criteriilor prezentate mai sus pentru valoarea justă a proprietății imobiliare cu numerele cadastrale **61459, 61458**, vom folosi rezultatul obținut prin comparația directă a vânzărilor, abordarea prin cost, fiind cele mai adecvate abordări în concordanță cu scopul evaluării pentru **VÂNZARE**.

Concluzii asupra valorii

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care va fi avută în vedere la stabilirea prețului de VÂNZARE pentru terenul în suprafața 593,00 mp, construcția-LOCUINȚĂ în suprafața 78,00 mp, și terenul în suprafața 84,00 mp-cale de acces.

Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61459 = 10.583 lei

Valoarea de piață teren cu nr. cadastral 61458= 1.500 lei

Valoarea de piață construcție cu nr. cadastral 61459-C1 = 4.900 lei

Valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul VÂNZĂRII-CUMPĂRĂRII, este prezentată în tabelul de mai jos ce face parte integrantă din prezentul raport de evaluare.

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Valoare de piață	
		Extras carte funciară	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr cadastral	Suprafața din documentația cadastrală (ha)	Euro	Lei
0	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Teren intravilan-Cc	61459/25.03.2026	T16	414,413	61459	593,00	2.075	10.583
2	Construcție-LOCUINȚĂ	CF 61459/25.03.2026	T16	414,413	61459-C1	78,00	961	4.900
3	Teren intravilan Cale de acces	CF 61458/25.03.2026	T16	414	61458	84,00	294	1.500
	TOTAL						3.330	16.983

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării.

Evaluator autorizat,

Iuliana MATEI

Membru titular ANEVAR



Iuliana

ANEXE

- Anexa nr.1 - extrase de carte funciara pentru informare nr. 61459,61458 din 25.03.2026;
- Anexa nr. 2 – identificarea cadastrala si hărți cu amplasarea proprietăților construcției ;
- Anexa nr. 3 – fotografii ;

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61459 Sipote

Nr. cerere	10696
Ziua	25
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205077424



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Sipote, Loc. Chiscareni, Str Principala, Nr. 1154

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61459	593	Teren împrejmuit; Teren partial imprejmuit cu gard din lemn si gard din plasa de sarma.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61459-C1	Jud. Iasi, UAT Sipote, Loc. Chiscareni, Str Principala, Nr. 1154	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:78 mp; Locuinta (P), construita in anul 1930 , Sc=78 mp, Sd= 78 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21485 / 07/09/2022		
Act Administrativ nr. 1523, din 06/09/2022 emis de Hauca Ovidiu Sergiu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 61459 a imobilului cu numarul cadastral 61459 / UAT Sipote, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61317 inscris in cartea funciara 61317;	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 122, din 26/11/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Sipote; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 8386, din 08/12/2021 emis de Primaria Comunei Sipote;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 3) COMUNA SIPOTE, DOMENIUL privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61317/Sipote, inscrisa prin incheierea nr. 31173 din 09/12/2021;</i>	A1, A1.1 / B.4
26314 / 01/11/2022		
Act Administrativ nr. 127, din 26/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL SIPOTE;		
B3	se noteaza trecerea imobilului din domeniul privat in domeniul public	A1, A1.1
25215 / 22/09/2023		
Act Administrativ nr. 122, din 26/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL SIPOTE;		
B4	se noteaza radierea dreptului de proprietate intabulat initial cu caracter provizoriu sub B.2 si intabularea dreptului de proprietate de sub B.2 cu caracter definitive	A1, A1.1
19384 / 21/08/2025		
Act Administrativ nr. HCL NR 91/2025, din 30/07/2025 emis de COMUNA SIPOTE;		
B5	se noteaza trecerea din Domeniul Public in Domeniul Privat al Comunei Sipote a imobilului cu numar cadastral 61459	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

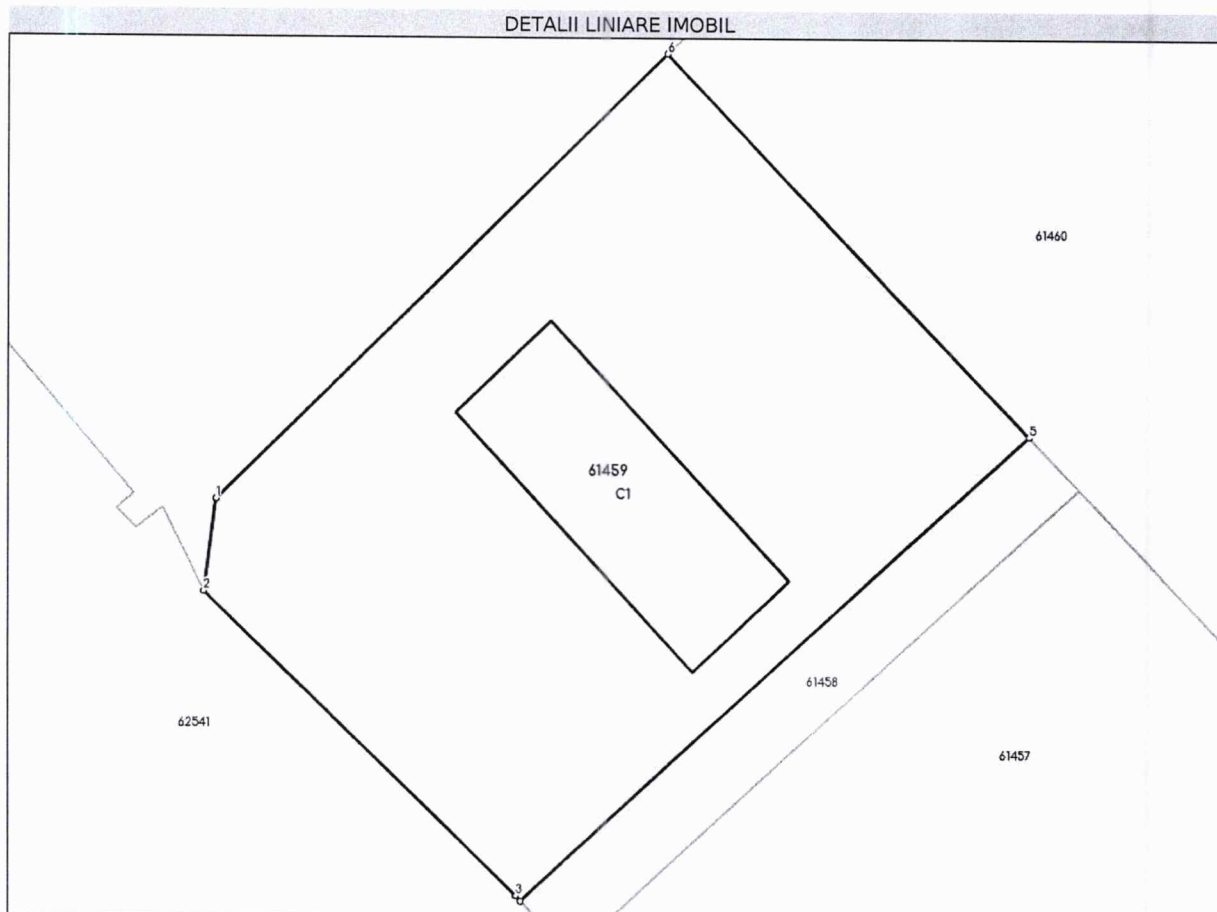
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61459	593	Teren partial imprejmuit cu gard din lemn si gard din plasa de sarma.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	429	16	414	-	
2	arabil	DA	164	16	413	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61459-C1	construcții anexa	78	Cu acte	S. construita la sol: 78 mp; Locuinta (P), construita în anul 1930, Sc=78 mp, Sd= 78 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.784
2	3	17.745

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	0.291
4	5	28.121
5	6	21.479
6	1	25.885

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/03/2026, 11:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61458 Sipote

Nr. cerere	10697
Ziua	25
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205077969



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Sipote, Loc. Chiscareni, Str Principala, Nr. 1154

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61458	84	Teren împrejmuit; Teren partial împrejmuit cu gard din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21485 / 07/09/2022		
Act Administrativ nr. 1523, din 06/09/2022 emis de Hauca Ovidiu Sergiu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 61458 a imobilului cu numarul cadastral 61458 / UAT Sipote, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61317 inscris in cartea funciara 61317;	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 122, din 26/11/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Sipote; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 8386, din 08/12/2021 emis de Primaria Comunei Sipote;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEpana la emiterea unei hotarare de guvern prin care sa se insuseasca domeniul public al comunei Sipote, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	3) COMUNA SIPOTE, DOMENIUL privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61317/Sipote, inscrisa prin incheierea nr. 31173 din 09/12/2021;	
26315 / 01/11/2022		
Act Administrativ nr. 127, din 26/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL SIPOTE;		
B3	se noteaza trecerea imobilului din domeniul privat in domeniul public	A1
19382 / 21/08/2025		
Act Administrativ nr. HCL NR 91/2025, din 30/07/2025 emis de COMUNA SIPOTE;		
B4	se noteaza trecerea din Domeniul Public in Domeniul Privat al Comunei Sipote a imobilului cu numar cadastral 61458	A1

C. Partea III. SARCINI .

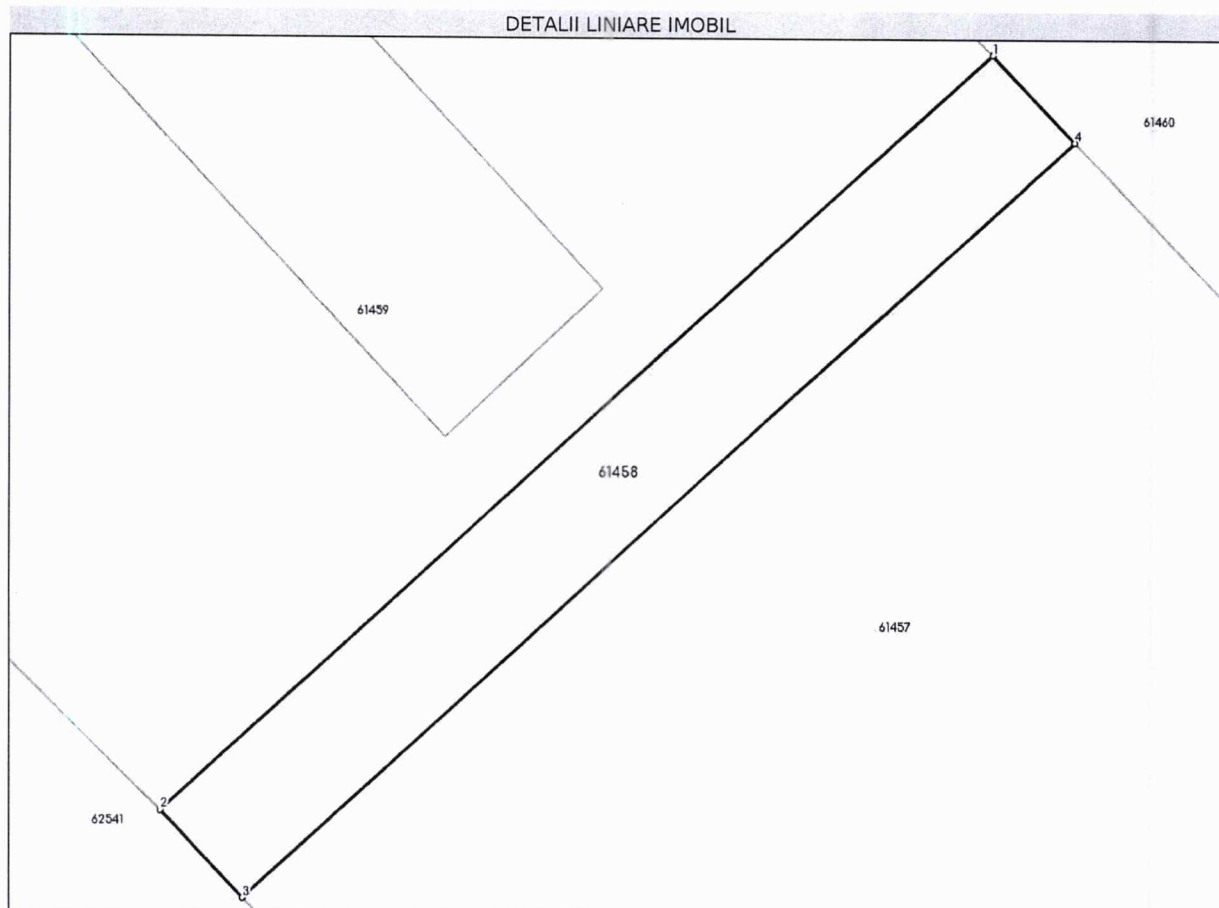
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61458	84	Teren partial imprejmuit cu gard din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	84	16	414	-	Cale de acces

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	28.121
2	3	2.999
3	4	28.138
4	1	3.0

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/03/2026, 11:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IAȘI
PRIMAR



NR 1400 din 15 aprilie 2026

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare

Având în vedere :

Procesul verbal de predare lucrare – Raport de evaluare proprietăți imobiliare Comuna Șipote, județul Iași numărul 218 din 31.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert etnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/31.03.2026.

Raportul de evaluare proprietatea imobiliară – teren intravilan curți construcții-593mp., Locuință – 78 mp., Nr. Cad 61459, Teren intravilan curți construcții – cale de acces – 84 mp. – Nr Cad.61458 sat Chișcăreni, Comuna Șipote, județul Iași, numărul 217/2/ 30.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/2/31.03.2026;

Luând act de :

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 91 din 30 iulie 2025 privind trecerea din domeniul public al Comunei Șipote în domeniul privat al Comunei Șipote a suprafeței de 593 mp., situată în intravilanul satului Chișcăreni, comuna Șipote, jud. Iași, amplasată în T 16, P 413 A ȘI 414CC, pe care se afla amplasată construcția C1 – construcții anexă având o suprafață de 78 mp., imobil identificat cu număr cadastral 61459, înscris în Cartea Funciara 61459 a Comunei Șipote și suprafața de 84 mp. situată în intravilanul satului Chișcăreni, comuna Șipote, jud. Iași, amplasată în T 16, P 414CC, identificată cu număr cadastral 61458, înscris în Cartea Funciara 61458 a Comunei Șipote

Incheierea de intabulare numărul 19384/21.08.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61458, înscris în Cartea Funciara 61458 a Comunei Șipote;

Incheierea de intabulare numărul 19382/21.08.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61459, înscris în Cartea Funciara 61459 a Comunei Șipote;

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 47 din 30 martie 2026 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor mobile și imobile care alcătuiesc Domeniul privat al Comunei Șipote, județul Iași;

Raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort ,înregistrat sub numărul 401 din 15/04/2026, potrivit căreia se propune Consiliului Local Șipote privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare.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;

Față de cele relatate mai sus, solicit aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având

o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare

Inițiator al proiectului de hotărâre
Primar
Puiu Constantin





ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IASI



Comaprtiment administrare patrimoniul
NR 401 din 15 aprilie 2026

RAPORT DE SPECIALITATE,

La proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare

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, județul Iași numărul 218 din 31.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert etnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/31.03.2026.
- j) Raportul de evaluare proprietatea imobiliară – teren intravilan curți construcții-593mp., Locuință – 78 mp., Nr. Cad 61459, Teren intravilan curți construcții – cale de acces – 84 mp. – Nr Cad.61458 sat Chișcăreni, Comuna Șipote, județul Iași, numărul 217/2/ 30.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/2/31.03.2026;

Luând act de :

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 91 din 30 iulie 2025 privind trecerea din domeniul public al Comunei Șipote în domeniul privat al Comunei Șipote a suprafeței de 593 mp., situată în intravilanul satului Chișcăreni, comuna Șipote, jud. Iași, amplasată în T 16, P 413 A ȘI 414CC, pe care se afla amplasată construcția C1 – construcții anexă având o suprafață de 78 mp., imobil identificat cu număr cadastral 61459, înscris în Cartea Funciara 61459 a Comunei Șipote și suprafața de 84 mp. situată în intravilanul satului Chișcăreni, comuna Șipote, jud. Iași, amplasată în T 16, P 414CC, identificată cu număr cadastral 61458, înscris în Cartea Funciara 61458 a Comunei Șipote

Incheierea de intabulare numărul 19384/21.08.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61458, înscris în Cartea Funciară 61458 a Comunei Șipote;

Incheierea de intabulare numărul 19382/21.08.2025 a OCPI Iași – BCPI Harlau privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Șipote, a imobilului identificat cu număr cadastral 61459, înscris în Cartea Funciară 61459 a Comunei Șipote;

Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șipote nr. 47 din 30 martie 2026 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor mobile și imobile care alcătuiesc Domeniul privat al Comunei Șipote, județul Iași;

Luând în considerare următoarele:

Imobilul identificat cu număr cadastral 61459, compus din teren în suprafață de 593 mp. și o construcție C1, identificată cu număr cadastral 61459 –C1, înscrisă în inventar ca „Casă personal didactic”, construită în anul 1930, este o construcție care a fost folosită ca și cantina grădiniței Chișcăreni, ulterior fiind utilizată pentru cadrele didactice care nu dețineau locuință pe teritoriul Comunei Șipote.

Imobilul identificat cu număr cadastral 61458, compus din teren în suprafață de 84 mp. înscrisă în inventar ca „Teren intravilan Chișcăreni Lot 1” reprezintă calea de acces pentru imobilele dezmembrate din terenul în suprafață de 6403 – Teren Atelier Școală Chișcăreni.

Atât trecerea timpului cât și lipsa fondurilor pentru reabilitarea clădirii au dus la deteriorarea acesteia. Condițiile de trai au rămas aceleași de la darea în folosință a clădirii, acesta nefiind modernizată.

Din diverse cauze, atât condițiile oferte de această construcție cât și modernizarea serviciilor publice, etc., nu au mai existat solicitări din partea personalului didactic pentru a folosi această construcție în scopul locuirii.

Această construcție, nefiind de utilitate publică necesară desfășurării procesului de învățământ, nu a mai fost dată în administrare Școlii Gimnaziale Șipote, imobilul având nevoie acută de reabilitare și modernizare.

De-a lungul timpului familia de învățători Popovici s-au amplasat și au locuit acolo. Aceștia locuiesc și în prezent în acest imobil întreținând și aducând îmbunătățiri acestuia.

Vânzarea imobilelor „Casă personal didactic” și „Teren intravilan Chișcăreni Lot 1” inventariate în domeniul Privat al comunei Șipote se justifică prin necesitatea eficientizării gestionării patrimoniului UAT și atragerea de venituri la bugetul local.” Prin urmare, această măsură este necesară și oportună pentru valorificarea eficientă a patrimoniului public.

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

Conform prevederilor **OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ** autoritățile administrației publice locale pot dispune, în condițiile legii, **vânzarea bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale**, cu respectarea principiilor legalității, transparenței și eficienței utilizării resurselor publice.

Menținerea imobilului în patrimoniul UAT generează cheltuieli fără beneficii concrete. Vânzarea imobilelor va contribui la creșterea veniturilor proprii ale bugetului local, care pot fi direcționate către investiții de interes public.

În vederea inițierii procedurii de vânzare, conform prevederilor legale, a fost solicitat un **raport de evaluare** care să stabilească **valoarea de piață a terenului**.

Raportul a fost întocmit de evaluatorul autorizat Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar și expertiza evaluator proprietăți imobiliare, având număr de înregistrare 217/2/30.03.2026, înregistrat în unitatea noastră cu numărul 2502/2/31.03.2026.

În 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:

În urma aplicării metodologiei de evaluare de către evaluatorul autorizat a rezultat o valoare de piață a proprietății imobiliare evaluate, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul vânzării-cumpărării, exprimată în lei și în euro, respectiv 3.330 euro, echivalent a 16.983 lei pentru imobilul compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., identificat cu număr cadastral 61459, înscris în Cartea Funciară 61459 a Comunei Șipote, precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., identificat cu număr cadastral 61458, înscris în Cartea Funciară 61458 a Comunei Șipote amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote.

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 vânzării-cumpărării, exprimată în lei și în euro, **respectiv 3.330 euro, echivalent a 16.983 lei** pentru imobilul compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., identificat cu număr cadastral 61459, înscris în Cartea Funciară 61459 a Comunei Șipote, precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., identificat cu număr cadastral 61458, înscris în Cartea Funciară 61458 a Comunei Șipote amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote.

Însușirea raportului de evaluare de către consiliul local este necesară pentru:

- **Asigurarea unei proceduri legale și transparente** de vânzare a bunurilor aparținând domeniului privat al UAT;
- **Stabilirea valorii de piață** a terenului care va constitui prețul de pornire în cadrul procedurii de vânzare (licitație publică sau vânzare directă, după caz);
- **Evitarea oricăror suspiciuni** legate de subevaluare sau supraevaluare a patrimoniului public;
- **Respectarea principiilor bunei gestiuni a patrimoniului public** și a responsabilității administrației publice locale în valorificarea eficientă a bunurilor.

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

1) Raport de evaluare proprietatea imobiliară – teren intravilan curți construcții-593mp., Locuință – 78 mp., Nr. Cad 61459, Teren intravilan curți construcții – cale de acces – 84 mp. – Nr Cad.61458 sat Chișcăreni, Comuna Sipote, județul Iași, numărul 217/2/ 30.03.2026, emis de Matei Iuliana – Birou expert tehnic judiciar si expertiza evaluator proprietati imobiliare, inregistrat in unitatea noastra cu numărul 2502/2/31.03.2026;

Inspector
Felicia PANTEA

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI ȘIPOTE

Nr.3075 din 21.04.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 16 din 21.04.2026

ÎN SCOPUL:

INFORMARE

Urmare cererii adresate de

Comuna Sipote

domiciliul
cu în județul Iasi
sediul
satul Sipote
Strad Al.Lapusneanu
telefon / fax
înregistrată la nr. 3075 din 21.04. 2026

municipiul
orașul Iasi
comuna
sectorul
cod poștal
nr. 1 bl. sc. et. ap.
e-mail

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul

IAȘI

municipiul

orașul

satul

Chiscareni

sectorul

comuna

ȘIPOTE

cod poștal 707487 strada Principala nr. 1155 bl. sc. et. ap.
sau identificat prin

NR. CAD. 61459 Nr CAD .61458

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.

7106

/ 2015

, faza PUG/PUZ/PUD,
aprobata

prin hotărârea Consiliului județean/local

ȘIPOTE

nr. 62 / 29.06.2018

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul situat în intravilan, str Principala, nr. 1155 sat . Chiscareni , comuna Sipote si se
afla în domeniul privat al comunei Sipote pe care exista o cladire .

Imobilul nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric si nu este pe lista monumentelor istorice

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală : arabil , curti constructii

Folosință propusă : infomare

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafata teren : 593 mp, 84 mp, C1-78 mp ,

Terenul se afla in UTR 3 -Zona cu functiuni mixte
POT 30%, CUT 0,90/ADC teren

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat in scopul declarat pentru / intrucat:

INFORMARE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE
AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE
ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII**

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire / de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI IAŞI - str. Th. Văscăuţeanu, nr. 10 bis, municipiul Iaşi, judeţul Iaşi

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

☐

☐

☐

☐

d.4. Studii de specialitate

☐ Verificare cerința le

☐

☐

☐

☐

☐

☐

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Puiu Constantin

L.S.

SECRETAR,
Ursu Mariana

Responsabil urbanism,
Prenume NUME Gradinaru Camelia

CO

Achitat taxa de: - lei, conform chitanței nr. - din -

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61458 Sipote

Nr. cerere	10697
Ziua	25
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205077969



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Sipote, Loc. Chiscareni, Str Principala, Nr. 1154

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61458	84	Teren împrejmuit; Teren partial imprejmuit cu gard din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21485 / 07/09/2022		
Act Administrativ nr. 1523, din 06/09/2022 emis de Hauca Ovidiu Sergiu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 61458 a imobilului cu numarul cadastral 61458 / UAT Sipote, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61317 inscris in cartea funciara 61317;	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 122, din 26/11/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Sipote; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 8386, din 08/12/2021 emis de Primaria Comunei Sipote;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE pana la emiterea unei hotarare de guvern prin care sa se insuseasca domeniul public al comunei Sipote, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 3) COMUNA SIPOTE, DOMENIUL privat	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61317/Sipote, inscrisa prin incheierea nr. 31173 din 09/12/2021;		
26315 / 01/11/2022		
Act Administrativ nr. 127, din 26/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL SIPOTE;		
B3	se noteaza trecerea imobilului din domeniul privat in domeniul public	A1
19382 / 21/08/2025		
Act Administrativ nr. HCL NR 91/2025, din 30/07/2025 emis de COMUNA SIPOTE;		
B4	se noteaza trecerea din Domeniul Public in Domeniul Privat al Comunei Sipote a imobilului cu numar cadastral 61458	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/03/2026, 11:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61459 Sipote

Nr. cerere	10696
Ziua	25
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205077424



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Sipote, Loc. Chiscareni, Str Principala, Nr. 1154

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61459	593	Teren împrejmuit; Teren partial împrejmuit cu gard din lemn si gard din plasa de sarma.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61459-C1	Jud. Iasi, UAT Sipote, Loc. Chiscareni, Str Principala, Nr. 1154	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:78 mp; Locuinta (P), construita in anul 1930 , Sc=78 mp, Sd= 78 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21485 / 07/09/2022		
Act Administrativ nr. 1523, din 06/09/2022 emis de Hauca Ovidiu Sergiu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 61459 a imobilului cu numarul cadastral 61459 / UAT Sipote, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61317 inscris in cartea funciara 61317;	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 122, din 26/11/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Sipote; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 8386, din 08/12/2021 emis de Primaria Comunei Sipote;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.4
	3) COMUNA SIPOTE, DOMENIUL privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61317/Sipote, inscrisa prin incheierea nr. 31173 din 09/12/2021;	
26314 / 01/11/2022		
Act Administrativ nr. 127, din 26/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL SIPOTE;		
B3	se noteaza trecerea imobilului din domeniul privat in domeniul public	A1, A1.1
25215 / 22/09/2023		
Act Administrativ nr. 122, din 26/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL SIPOTE;		
B4	se noteaza radierea dreptului de proprietate intabulat initial cu caracter provizoriu sub B.2 si intabularea dreptului de proprietate de sub B.2 cu caracter definitive	A1, A1.1
19384 / 21/08/2025		
Act Administrativ nr. HCL NR 91/2025, din 30/07/2025 emis de COMUNA SIPOTE;		
B5	se noteaza trecerea din Domeniul Public in Domeniul Privat al Comunei Sipote a imobilului cu numar cadastral 61459	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	0.291
4	5	28.121
5	6	21.479
6	1	25.885

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/03/2026, 11:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



ROMANIA
COMUNA ȘIPOSE
JUDEȚUL IASI
SECRETAR

NR 402 din 15 aprilie 2026

AVIZ

Pentru legalitate privind însușirea și aprobarea raportului de evaluare numărul 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare

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. 400 din 15 aprilie 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 aprobarea însușirii și aprobarea raportului de evaluare numărul 217/2/30.03.2026, întocmit de Matei Iuliana, evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare pentru imobilul care aparține domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași, compus din teren în suprafață de 593 mp., și construcția C1- locuință, având o suprafață construită la sol de 78 mp., precum și teren – cale de acces – în suprafață de 84,00 mp., amplasat în intravilanul satului Chișcăreni, Comuna Șipote, în vederea stabilirii prețului de vânzare

Secretar al UAT Șipote
Mariana URSU