GETYKA FINANCIAR

Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

CUI: RO 23305098
J22/541/18.02.2008
LIBRA BANK - Sucursala Iași
RO23BREL00020013268501
Trezoreria Municipiului Iași
ROTREZ4065069XXX012589

GET137/22.06.2026

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan in suprafata de 400 mp

Situata in Sat Ciocârlești, Com. Scânteia, Jud. Iași

SOLICITANT: COMUNA SCÂNTEIA
PROPRIETAR: COMUNA SCÂNTEIA
DESTINATAR (UTILIZATOR): COMUNA SCÂNTEIA

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

IUNIE 2026

Catre: COMUNA SCÂNTEIA

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan,amplasată în Comuna Scânteia, Strada Boier Mihail Tăutu, judet Iași, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitarii dumneavoastră.
Structura proprietatii este urmatoarea:

intravilan sat Ciocârlești, str. Boier Mihai Tăutu, com. Scânteia, jud. Iasi

Teren	*Parcela*	*Tarla*	*Suprafata mp*
cc, a, intravilan&extravilan	323/1, 323/2, 323/3	T28	**400,00 mp**
Total teren			**400,00 mp**

- ✓ Terenul în suprafață totală de 400 mp este situat în intravilanul satului Ciocârlești, comuna Scânteia, județul Iași, fiind identificat conform documentației cadastrale analizate prin parcelele 323/1, 323/2 și 323/3;
- ✓ Conform documentelor analizate, o suprafață de 40 mp, aferentă amplasamentului magazinului din satul Ciocârlești, figurează în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Scânteia, fiind menționată ca teren aferent magazinului exploatat de SC ALINDAR SRL;
- ✓ Nu au fost identificate documente care să ateste transferul dreptului de proprietate asupra terenului către o altă persoană fizică sau juridică, motiv pentru care evaluarea este realizată în ipoteza apartenenței terenului la domeniul privat al Comunei Scânteia;
- ✓ Imobilul nu este identificat prin număr de carte funciară în documentația pusă la dispoziție, nefiind prezentate documente care să confirme înscrierea acestuia în sistemul de carte funciară;
- ✓ Terenul are o formă relativ regulată, topografie în general plană și beneficiază de acces direct din Strada Boier Mihail Tăutu, drum local asfaltat;
- ✓ Proprietatea este parțial împrejmuită și este ocupată parțial de o construcție existentă pe amplasament;
- ✓ La data inspecției s-a constatat existența racordului la rețeaua de energie electrică, iar conform utilizării actuale a imobilului se apreciază existența alimentării cu apă;
- ✓ Existența racordurilor la rețelele de canalizare și gaze naturale nu a putut fi verificată la data evaluării;
- ✓ Pe teren este amplasată construcția identificată în documentația cadastrală cu indicativul C1, având o suprafață construită la sol de aproximativ 62 mp, aceasta nefăcând obiectul prezentului raport de evaluare;

Proprietatea a fost inspectata in data de 22.06.2026 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.
Scopul evaluării este determinarea valorii de piata a imobilului in vederea realizarii operatiunii de concesionare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piaţă.
Data inspectiei este 22.06.2026.
Data evaluarii este 22.06.2026.
Data raportului: 22.06.2026.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **COMUNA SCÂNTEIA** asupra terenului**.**
Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.
In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a chiriei, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Teren	*Parcelă*	*Tarla*	*S (mp)*	*Valoare*	*val 25ani*	*Val lunara*	*chirie de piață/mp/lună*		*Chirie de piață anuală*	
cc, a, intravilan&extravilan	323/1, 323/2, 323/3	T28	**400,00 mp**	**23.087 lei**	**923 lei**	**77 lei**	**0,04 €/mp/lună**	***0,19 lei/mp/lună***	177 €/an	923 lei/an
Total			***400,00 mp***							

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5,2386LEI, valabil la 22.06.2026.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

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

Cu stima
Ec. Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in legatura cu imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR.
In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma “SC GETYKA FINANCIAR SRL” si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la “OMNIASIG Vienna Insurance Group ”

Cu stima
Ec. Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4
2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE 6
2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
2.2 IDENTIFICAREA ORICĂRUI CLIENT ȘI UTILIZATOR DESEMNAT 6
2.3 SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII 6
2.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 7
2.5 TIPUL DE VALOARE SI DEFINIŢIA ACESTEIA 7
2.6 DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII 8
2.7 MONEDA RAPORTULUI 8
2.8 MODALITATI DE PLATA 8
2.9 INSPECTIA PROPRIETATII 8
2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 9
2.10.1 Ipoteze 9
2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare 10
2.11 INFORMAŢII UTILIZATE 11
2.12 CLAUZA DE NEPUBLICARE 11
2.13 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 11
2.14 FACTORI DE MEDIU ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG) 12
2.15 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 12
2.16 MONEDA RAPORTULUI SI MODALITATI DE PLATA 12
3 PREZENTAREA DATELOR 13
3.1 TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI 13
3.2 DATE DESPRE ARIA DE PIAŢA, VECINATĂŢI ŞI LOCALIZARE 13
3.3 DESCRIEREA PROPRIETATII 15
3.4 ANALIZA DE PIAȚĂ 15
3.4.1 Fapte curente 15
3.4.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 16
3.4.3 Analiza cererii solvabile 16
4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 20
4.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (HBU) 20
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 21
4.2.1 Abordarea prin piață 21
4.2.2 Calcului concesiunii conform art. 17 legea 50/1991 24
5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 25
5.1 REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI 25

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. GETYKA FINANCIAR S.R.L
Date de identificare:
Cod de Inregistrare fiscala RO 23305098
Registrul Comertului sub nr. J22/541/2008
Sediu social: sat Valea Lupului, str. Trandafirilor nr. 80, com. Valea Lupului, judet Iasi
Telefon: 0726332526
E-mail: office@getykafinanciar.ro, getykafinanciar@gmail.com
Evaluator ec. Ioniță ionel, membru ANEVAR – EPI, EBM.

2.2 Identificarea oricărui client și utilizator desemnat

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

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate in vederea închirierii proprietăţii imobiliare. Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:
Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

- **SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)**
- **SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)**
- **SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)**
- **SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)**
- **SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)**
- **SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).**
- **SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)**
- **SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)**
- **GEV 232 Evaluarea proprietăţii generatoare de afaceri**
- **SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)**
- **GEV 500 Estimarea valorii impozabile a clădirilor**
- **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 –

- **OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile și completările ulterioare.**
- **Legea 50/1991 cu modificarile și completările ulterioare.**

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.
Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.
Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

intravilan sat Ciocârlești, str. Boier Mihai Tăutu, com. Scânteia, jud. Iasi

Teren	*Parcela*	*Tarla*	*Suprafata mp*
cc, a, intravilan&extravilan	323/1, 323/2, 323/3	T28	**400,00 mp**
Total teren			**400,00 mp**

- ✓ Terenul aparţine Comunei Scânteia;
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 400 mp;
- ✓ Pe teren este amplasată construcția identificată în documentația cadastrală cu indicativul C1, având o suprafață construită la sol de aproximativ 62 mp, ***aceasta nefăcând obiectul prezentului raport de evaluare.***

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

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

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparţine COMUNEI SCÂNTEIA.

Terenul evaluat, în suprafață de 400 mp, este amplasat în satul Ciocârlești, comuna Scânteia, județul Iași. Din documentele analizate rezultă că terenul figurează în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Scânteia. În cadrul documentației puse la dispoziție nu au fost identificate documente care să ateste transferul dreptului de proprietate către o altă persoană fizică sau juridică.

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Local Scânteia nr. 22/30.06.2010 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Scânteia, județul Iași;
- Anexa la HCL nr. 22/30.06.2010, în cadrul căreia este identificată poziția nr. 27 – „Teren magazin Ciocârlești SC ALINDAR SRL”, cu suprafața de 40 mp, inclusă în domeniul privat al Comunei Scânteia;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, întocmit în luna iunie 2026, pentru terenul în suprafață de 400 mp situat în satul Ciocârlești, comuna Scânteia, județul Iași;
- Plan de încadrare în zonă a imobilului;
- Fișa corpului de proprietate;
- Relevee și fotografii realizate cu ocazia inspecției.

2.5 Tipul de valoare si definiţia acesteia

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel ***pentru concesionare,*** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață – chiria de piață**, aşa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS Cadru general:

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

- ***Chiria de piață*** *este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare1 ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 –

- **HCL - Consiliului Local Scânteia nr. 22/30.06.2010**
- **OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile și completările ulterioare.**
- **Legea 50/1991 cu modificarile și completările ulterioare.**

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii și utilizatorul desemnat.
Trebuie avut în vedre ca legile Romaniei prevaleaza standardelor de evaluare, iar evaluatorul trebuie să țină seama de ele, avand in vedere că acestea produc efecte asupra valorii de piață determinate.
Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condiţiile pieţei sau în caracteristicile proprietăţii.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **IUNIE 2026,** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii – 22.06.2026)**.**
DATA EVALUĂRII – 22.06.2026
DATA RAPORTULUI – 22.06.2026
DATA INSPECTIEI – 22.06.2026.

2.7 Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si EURO.
Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 5,2386LEI.
Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.).

2.8 Modalitati de plata

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

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 22.06.2026.
Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şicondiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.
Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către **COMUNA SCÂNTEIA** şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţieşi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Cu ocazia inspecţiei nu s-au gasit informaţii despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţeişi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţişi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- Primaria este condiționată de următoarele acte:
  - **OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile și completările ulterioare.**
  - **Legea 50/1991 cu modificarile și completările ulterioare.**
- In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- In procesul de redactare si structurare a raportului de evaluare, evaluatorul a utilizat instrumente informatice moderne, inclusiv solutii bazate pe inteligenta artificiala, exclusiv in scop de asistenta la formulare, organizare si claritate a textului.
- Utilizarea acestor instrumente nu a substituit rationamentul profesional al evaluatorului si nu a generat in mod automat concluziile privind valoarea de piata.
- Determinarea valorii, selectia comparabilelor, stabilirea ajustarilor si reconcilierea rezultatelor au fost realizate exclusiv pe baza analizei, experientei si responsabilitatii profesionale a evaluatorului autorizat.
- Raspunderea pentru continutul raportului si pentru opinia asupra valorii exprimate apartine in ***totalitate evaluatorului.***

Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice

furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

2.11 Informaţii utilizate

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare şi suprafeţele imobilului;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, etc.);
- Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- **COMUNA SCÂNTEIA** pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care îşidesfăşoară activitatea pe piaţa locală;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;
- informaţii existente pe site-urile www.olx.ro; googlemaps,etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

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

2.13 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul a fost intocmit la solicitarea beneficiarului, pentru utilizatorul desemnat si scopul declarat. Parti sau intregul raport de evaluare nu pot fi folosite in alte scopuri fara acordul prealabil al evaluatorului.
Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.
Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.
Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al SC GETYKA FINANCIAR SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului şi nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.
Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

2.14 Factori de mediu și de guvernanță (ESG)

Prezenta evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

Subsemnatul, IONITA IONEL in calitate de evaluator, declar ca raportul de evaluare pe care il intocmesc, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 si ipotezele si ipotezele speciale enumerate in prezentul raport.
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, în calitate de beneficiar şi destinatar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi. Raportul este confidenţial, strict pentru proprietarii proprietăţii, în calitate de beneficiar şi destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

2.16 Moneda raportului si modalitati de plata

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5,2386 LEI pentru 1 EUR la data de 22.06.2026, conform BNR.
Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.).
Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacţii fără a lua în calcul condiţii de plată deosebite (rate, leasing) etc.

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata în Sat Ciocârlești, Com. Scânteia, Jud. Iași.
Structura proprietatii este urmatoarea:

intravilan sat Ciocârlești, str. Boier Mihai Tăutu, com. Scânteia, jud. Iasi

Teren	*Parcela*	*Tarla*	*Suprafata mp*
cc, a, intravilan&extravilan	323/1, 323/2, 323/3	T28	**400,00 mp**
Total teren			**400,00 mp**

- ✓ Proprietatea beneficiază de racord la rețeaua de **energie electrică**, aspect constatat cu ocazia inspecției. De asemenea, conform utilizării actuale a imobilului, se apreciază existența alimentării cu **apă**. Existența racordurilor la rețelele de **canalizare** și **gaze naturale** nu a putut fi verificată la data evaluării;
- ✓ Accesul la teren se realizează direct din **Strada Boier Mihail Tăutu**, drum local asfaltat; terenul este parțial împrejmuit cu gard metalic;
- ✓ Suprafața totală măsurată a terenului este de **400 mp**;
- ✓ Pe teren este edificată construcția identificată în documentația cadastrală cu indicativul **C1**, având suprafața construită la sol de aproximativ **62 mp**, cu destinația de construcție cu funcțiune comercială;
- ✓ Construcția existentă pe teren **nu face obiectul prezentului raport de evaluare**;

Terenul aparţine Comunei SCÂNTEIA- domeniul privat.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 400 mp, situat în satul Ciocârlești, comuna Scânteia, județul Iași, identificat conform documentației cadastrale analizate prin parcelele 323/1, 323/2 și 323/3, reprezintă o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Conform documentelor puse la dispoziție, terenul figurează în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Scânteia.
Piața acestui tip de proprietate este o piață zonală, specifică subpieței terenurilor intravilane cu potențial rezidențial și mixt din comuna Scânteia, județul Iași, influențată în principal de amplasament, accesibilitate, disponibilitatea utilităților și cererea locală pentru dezvoltări rezidențiale.

3.2 Date despre aria de piaţa, vecinatăţi şi localizare

Date generale

Comuna Scânteia este situată în partea de sud a județului Iași, la aproximativ 35-40 km de municipiul Iași, fiind formată din satele Scânteia, Bodești, Ciocârlești și Rediu. Localitatea are caracter predominant rural, economia fiind bazată în principal pe activități agricole, creșterea animalelor, comerț local și servicii. Accesul în comună se realizează prin intermediul rețelei de drumuri județene și comunale care asigură legătura cu municipiul Iași și cu localitățile învecinate.

Din punct de vedere edilitar, comuna beneficiază de infrastructura specifică mediului rural, respectiv rețea de energie electrică, rețea de telecomunicații, unități de învățământ, servicii administrative și comerciale de bază. Fondul construit este reprezentat preponderent de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P și P+M), anexe gospodărești și construcții cu destinații agricole sau comerciale.

Din punct de vedere administrativ, comuna Scânteia este încadrată conform Legii nr. 351/2001 în categoria localităților rurale, având rangul IV. Piața imobiliară locală este caracterizată printr-un volum redus al tranzacțiilor comparativ cu mediul urban, valorile proprietăților fiind influențate în principal de amplasament, accesibilitate, suprafața terenului, existența utilităților și proximitatea față de municipiul Iași..

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

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Teren

3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ Proprietatea evaluată este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 400 mp, situat în satul Ciocârlești, comuna Scânteia, județul Iași. Terenul are o formă relativ regulată, topografie ușor înclinată și beneficiază de acces direct din drumul local asfaltat, respectiv Strada Boier Mihail Tăutu. Proprietatea este amplasată într-o zonă cu caracter predominant rezidențial-rural, fiind învecinată cu locuințe individuale, terenuri libere și suprafețe agricole.
- ✓ La data inspecției, terenul era parțial ocupat de o construcție identificată în documentația cadastrală cu indicativul C1, precum și de amenajări specifice utilizării curente a amplasamentului. Suprafața liberă este acoperită preponderent cu vegetație spontană și zone înierbate. Proprietatea este împrejmuită parțial cu gard metalic și dispune de acces auto direct din drumul public.
- ✓ Din punct de vedere edilitar, la data inspecției s-a constatat existența racordului la rețeaua de energie electrică, iar conform utilizării actuale a imobilului se apreciază existența alimentării cu apă. Existența racordurilor la rețelele de canalizare și gaze naturale nu a putut fi verificată documentar. Amplasamentul beneficiază de o poziționare specifică mediului rural, cu deschidere către zone verzi și terenuri agricole, oferind condiții adecvate pentru utilizări rezidențiale sau complementare acestora.
- ✓ Construcția existentă pe teren nu face obiectul prezentului raport de evaluare, evaluarea fiind realizată exclusiv pentru terenul analizat.

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria percepție asupra utilității bunurilor și serviciilor tranzacționate.

Analiza pieței imobiliare – segment terenuri intravilane rezidențiale (2026)

Context general al pieței imobiliare

Piața imobiliară din județul Iași continuă să se mențină printre cele mai active piețe regionale din România, fiind susținută de dezvoltarea economică a municipiului Iași și de extinderea continuă a zonelor rezidențiale către localitățile limitrofe. Cererea pentru terenuri destinate construirii de locuințe individuale rămâne prezentă atât în zona metropolitană, cât și în localitățile rurale aflate la distanțe rezonabile față de municipiu.

În ultimii ani, interesul cumpărătorilor s-a orientat și către comunele rurale din județ, unde costurile de achiziție ale terenurilor sunt semnificativ mai reduse comparativ cu zonele periurbane ale municipiului Iași. În acest context, localități precum Scânteia beneficiază de un interes constant din partea persoanelor care urmăresc realizarea unor investiții rezidențiale sau achiziția unor terenuri pentru construirea de locuințe individuale.

Evoluția pieței este influențată de factori economici precum nivelul dobânzilor bancare, inflația, costurile materialelor de construcții și gradul de acces la finanțare. Cu toate acestea, terenurile intravilane din mediul rural continuă să reprezinte o alternativă accesibilă pentru cumpărători, menținând un nivel stabil al cererii.

Caracteristicile pieței specifice

Proprietatea evaluată se încdrează pe piața terenurilor intravilane cu potențial rezidențial din comuna Scânteia, județul Iași. Această piață este caracterizată printr-un volum relativ redus al tranzacțiilor comparativ cu mediul urban, însă prezintă o stabilitate ridicată, determinată de oferta limitată de terenuri amplasate în zone locuite și cu acces la infrastructura rutieră existentă.

Valoarea terenurilor este influențată în principal de amplasament, accesibilitate, existența utilităților, forma și dimensiunile parcelei, precum și de posibilitatea edificării unor construcții rezidențiale. Terenurile amplasate la drum asfaltat și în apropierea zonelor locuite beneficiază de o atractivitate superioară și de perioade de expunere mai reduse.

Tendințe și perspective

În perioada analizată se observă o menținere a interesului pentru terenurile intravilane din localitățile rurale ale județului Iași, fără variații semnificative ale nivelului general al prețurilor. Oferta disponibilă este suficientă pentru a satisface cererea existentă, însă terenurile bine amplasate, cu acces facil și caracteristici favorabile construirii, continuă să fie absorbite de piață într-un interval rezonabil de timp.

Pe termen scurt și mediu se estimează menținerea unui nivel relativ stabil al valorilor de piață pentru terenurile intravilane din comuna Scânteia, evoluția acestora fiind dependentă de condițiile economice generale, dezvoltarea infrastructurii locale și dinamica investițiilor rezidențiale si comerciale din zona metropolitană a municipiului Iași.

3.4.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate

Proprietatea evaluată este reprezentată de **un teren intravilan** în suprafață de 400 mp, situat în satul Ciocârlești, comuna Scânteia, județul Iași. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice și funcționale, proprietatea se încadrează pe piața terenurilor intravilane cu destinație rezidențial-comerciala și utilizări complementare acesteia, specifice localităților rurale din județul Iași.

Piața specifică este reprezentată de segmentul terenurilor intravilane construibile amplasate în comuna Scânteia și în localitățile rurale comparabile din zona de influență a municipiului Iași. Participanții la această piață sunt reprezentați în principal de persoane fizice interesate de construirea de locuințe individuale, proprietari locali care urmăresc extinderea gospodăriilor existente, precum și investitori care achiziționează terenuri în vederea dezvoltării unor proiecte rezidențial- comerciale de mică amploare.

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea solvabilă pe piața terenurilor intravilane din comuna Scânteia este generată în principal de persoane fizice care dispun de resurse financiare proprii sau de acces la finanțare bancară și urmăresc achiziția de terenuri în vederea construirii unei locuințe individuale. Într-o măsură mai redusă, cererea este susținută de investitori locali și de persoane care urmăresc achiziția unor terenuri pentru extinderea proprietăților existente sau pentru realizarea unor investiții imobiliare de mică amploare.

Nivelul cererii este influențat de factori precum veniturile populației, accesul la credite ipotecare, costurile de construire, nivelul dobânzilor, amplasamentul terenului și gradul de accesibilitate al acestuia. De asemenea, existența utilităților și accesul direct la drum public reprezintă elemente importante în decizia de achiziție.

În perioada analizată, cererea solvabilă pentru terenurile intravilane amplasate în mediul rural se menține la un nivel moderat, fiind orientată în special către proprietățile cu amplasament bun, acces facil și caracteristici care permit dezvoltarea unor construcții rezidențiale. Terenurile de dimensiuni reduse și medii, similare proprietății evaluate, se adresează unui segment mai larg de cumpărători, ceea ce contribuie la menținerea interesului pentru acest tip de proprietate.

În cazul proprietății evaluate, accesul direct la drum asfaltat, amplasarea în intravilan și suprafața adecvată pentru dezvoltări rezidențiale constituie factori favorabili care susțin existența unei cereri solvabile pentru astfel de terenuri. Cu toate acestea, dimensiunea redusă a pieței locale și caracterul predominant rural al zonei determină un ritm de tranzacționare inferior celui specific zonelor periurbane ale municipiului Iași.
Per ansamblu, cererea solvabilă pentru proprietăți similare este apreciată ca fiind moderată, susținută de nevoia constantă de terenuri construibile în mediul rural și de nivelul relativ accesibil al valorilor de tranzacționare practicate în zonă.

Echilibrul cerere – ofertă
Analizând nivelul cererii solvabile și volumul ofertei existente pe piața terenurilor intravilane din comuna Scânteia, se constată existența unei piețe relativ echilibrate, cu o ușoară orientare în favoarea cumpărătorului. Oferta disponibilă este suficientă pentru a acoperi cererea existentă, însă numărul redus al tranzacțiilor specifice mediului rural conduce la perioade de expunere mai mari comparativ cu cele întâlnite în zonele periurbane ale municipiului Iași.
Cererea este susținută în principal de persoane fizice interesate de construirea unor locuințe individuale, însă ritmul de absorbție al proprietăților este influențat de condițiile economice generale, accesul la finanțare și nivelul investițiilor realizate în localitățile rurale. În același timp, oferta este formată dintr-un număr moderat de terenuri intravilane disponibile pentru vânzare, cu caracteristici și amplasamente variate.
Proprietățile care beneficiază de acces direct la drum public, amplasare în zone locuite și posibilități de racordare la utilități prezintă un grad de atractivitate superior și înregistrează, de regulă, perioade de comercializare mai reduse. Terenul evaluat se încadrează în această categorie, beneficiind de acces direct la drum asfaltat și de amplasare într-o zonă rezidențială rurală consolidată.
În concluzie, piața specifică se caracterizează printr-un echilibru relativ între cerere și ofertă, fără existența unor presiuni semnificative asupra prețurilor. La data evaluării, se apreciază că proprietatea analizată poate fi valorificată într-un interval de timp rezonabil, la un preț corelat cu nivelul practicat pentru proprietăți similare din zona analizată.

Concluzii privind piața terenurilor concesionate
În ansamblu, piața terenurilor concesionate este mai puțin activă decât piața terenurilor aflate în proprietate privată, însă acestea pot reprezenta o alternativă viabilă pentru anumite tipuri de investiții imobiliare.
Valoarea economică a acestor terenuri este influențată în principal de poziționarea terenului, potențialul de dezvoltare, condițiile urbanistice și de nivelul redevenței stabilite prin contractul de concesiune.

Valoarea unui teren concesionat în perioada de vânzare este influențată de mai mulți factori. Iată cei mai importanți:
1. Durata Rămasă a Concesiunii: Perioada de valabilitate a concesiunii rămase poate afecta semnificativ valoarea terenului. Cu cât durata este mai lungă, cu atât terenul poate avea o valoare mai mare, deoarece oferă stabilitate pentru utilizator.

2. Condițiile Contractuale: Termenii și condițiile stipulate în contractul de concesiune, cum ar fi restricțiile de utilizare sau penalizările în cazul vânzării, pot influența aprecierea sau deprecierea valorii terenului.
3. Destinația Terenului: Utilizarea permisă (rezidențială, comercială, industrială etc.) joacă un rol crucial. Terenurile care pot fi dezvoltate pentru scopuri profitabile tind să aibă o valoare mai mare.
4. Posibilitățile de Dezvoltare: Posibilitatea de a construi sau dezvolta pe teren poate afecta valoarea. Zonele cu infrastructură dezvoltată și acces facil la utilități sunt mai atractive.
5. Localizarea: Locația terenului influențează semnificativ valoarea sa. Terenurile situate în zone cu cerere mare (de exemplu, zone urbane, zone în dezvoltare rapidă) vor avea o valoare mai mare.
6. Condițiile de Piață: Tendințele generale ale pieței imobiliare, cum ar fi cererea și oferta, fluctuațiile economice, ratele dobânzilor și condițiile economice locale, afectează prețurile terenurilor.
7. Evaluarea Comparativă: Compararea cu alte terenuri similare dintr-o zonă, cum ar fi vânzările recente, poate oferi un ghid pentru stabilirea valorii.
8. Reglementările Locale: Zoning-ul și alte reglementări urbane sau locale pot limita utilizările și dezvoltarea terenului, influențând astfel valoarea.
9. Factori Ambientali: Caracteristicile naturale ale terenului, cum ar fi topografia, accesibilitatea la drumuri principale, condițiile climatice și proximitatea față de facilități (școli, spitale, magazine) pot influența atractivitatea acestuia.
10. Perspective de Investiții: Interesul investitorilor pentru zona respectivă poate crește sau scădea valoarea, bazându-se pe potențialul de dezvoltare economică și infrastructurală.
Acești factori trebuie analizați în contextul specific al terenului și al pieței locale, pentru a determina corect valoarea sa în perioada de vânzare.
Durata rămasă a concesiunii joacă un rol esențial în evaluarea valorii unui teren concesionat. Iată câteva aspecte cheie care ilustrează importanța acestei durate:

1. Stabilitate și Certitudine: O durată mai lungă a concesiunii oferă o stabilitate și o certitudine mai mare pentru utilizatorul terenului. Investitorii și dezvoltatorii preferă terenurile cu concesiuni pe termen lung, deoarece acest lucru le permite să planifice și să implementeze proiecte pe o perioadă extinsă fără riscul de a pierde dreptul de utilizare.
2. Valoarea de Piață: Terenurile cu o durată mare de concesiune rămase sunt de obicei evaluată la o valoare mai ridicată. Aceasta se datorează percepției că utilizatorul va avea timp suficient pentru a recupera investițiile făcute (de exemplu, construirea de clădiri sau infrastructură).
3. Interesul Cumpărătorilor: O durată mai lungă poate atrage mai mulți cumpărători, deoarece aceștia văd terenul ca având un potențial mai semnificativ. Terenurile cu concesiuni pe termen scurt pot fi considerat riscante, deoarece cumpărătorii trebuie să își asume incertitudinea legată de reînnoirea sau pierderea concesiunii.
4. Costurile de Reînnoire: Un teren cu o concesiune pe termen scurt poate necesita costuri suplimentare pentru reînnoirea viitoare a contractului, ceea ce poate reduce profitabilitatea. Aceasta poate determina o scădere a valorii terenului în evaluările de piață.
5. Utilizarea Terenului: Terenurile care pot fi utilizate pe o perioadă mai lungă sunt adesea mai atractive pentru dezvoltare, deoarece oferă șansa de a dezvolta proiecte sustenabile care să genereze venituri pe termen lung.
6. Analiza Riscurilor: Perioadele scurte de concesiune sunt adesea asociate cu un nivel mai ridicat de risc. Investitorii ar putea percutează aceste riscuri prin oferirea unei valorii mai mici pentru teren.
7. Percepția Pieței: În funcție de domeniul de activitate și de cererea de pe piață, durata rămasă poate influența modul în care este perceput terenul. Proiectele de dezvoltare pot varia în funcție de cerințele pieței și de tendințele economice.
În concluzie, durata rămasă a concesiunii este un factor crucial în determinarea valorii unui teren concesionat, influențând deciziile de investiție și evaluarea acestuia pe piață. O analiză corectă a acestui aspect este esențială pentru a înțelege potențialul de valoare al terenului.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Analiza celei mai bune utilizări (HBU)

Conform principiilor evaluării proprietăților imobiliare, determinarea celei mai bune utilizări (Highest and Best Use – HBU) reprezintă identificarea utilizării rezonabile și probabile a unui teren sau a unei proprietăți imobiliare, care este fizic posibilă, legal permisă, fezabilă financiar și care conduce la valoarea maximă a proprietății.
Analiza celei mai bune utilizări se realizează prin evaluarea succesivă a următoarelor criterii: utilizare permisă din punct de vedere legal, utilizare posibilă din punct de vedere fizic, utilizare fezabilă financiar și utilizare maxim productivă.

Utilizarea permisă din punct de vedere legal
Utilizarea terenului analizat este condiționată de reglementările urbanistice aplicabile zonei în care este amplasat, respectiv de prevederile documentațiilor de urbanism aprobate de autoritățile administrației publice locale. Proprietatea este amplasată în intravilanul satului Ciocârlești, comuna Scânteia, județul Iași, într-o zonă cu caracter predominant rezidențial-rural.
În mod obișnuit, pentru terenurile intravilane amplasate în această zonă sunt permise utilizări rezidențiale și funcțiuni complementare locuirii, precum anexe gospodărești, spații pentru servicii de mică amploare și alte utilizări compatibile cu specificul localității, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.
În lipsa unor restricții cunoscute care să limiteze utilizarea terenului, se apreciază că utilizarea rezidențială reprezintă o utilizare permisă din punct de vedere legal.

Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic
Din punct de vedere fizic, terenul analizat prezintă caracteristici care permit valorificarea sa în scop rezidențial. Proprietatea beneficiază de acces direct din drum local asfaltat, are o formă adecvată construirii și este amplasată într-o zonă locuită, cu proprietăți rezidențiale în vecinătate.
Suprafața terenului și amplasarea acestuia permit edificarea unor construcții compatibile cu specificul zonei, iar existența alimentării cu energie electrică și posibilitatea utilizării celorlalte utilități disponibile în localitate constituie elemente favorabile dezvoltării proprietății.
Prin urmare, din punct de vedere fizic, terenul poate susține o utilizare rezidențială și funcțiuni auxiliare acesteia(rezidential comerciala).

Utilizarea fezabilă financiar
Fezabilitatea financiară a unei utilizări este analizată prin raportarea costurilor necesare dezvoltării proprietății la beneficiile economice rezultate din exploatarea acesteia.
În contextul pieței imobiliare specifice comunei Scânteia și localităților rurale comparabile din județul Iași, utilizarea terenului în scop rezidențial este susținută de existența unei cereri constante pentru terenuri construibile și locuințe individuale. Costurile de dezvoltare sunt compatibile cu nivelul valorilor de piață practicate în zonă, iar amplasamentul proprietății permite o utilizare eficientă a terenului.
În aceste condiții, utilizarea rezidențială a terenului este considerată fezabilă din punct de vedere economic.

Utilizarea maxim productivă
Având în vedere analiza criteriilor privind utilizarea permisă legal, posibilitatea fizică de utilizare și fezabilitatea financiară, rezultă că utilizarea care conduce la valoarea maximă a proprietății este

utilizarea terenului în scop rezidențial.

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului analizat este reprezentată de menținerea și valorificarea acestuia ca teren intravilan destinat funcțiunii rezidențiale, respectiv pentru edificarea și exploatarea unor construcții rezidential comerciale compatibile cu caracterul zonei.
Se apreciază că această utilizare este legal permisă, posibilă din punct de vedere fizic, fezabilă financiar și conduce la valoarea maximă a proprietății în condițiile pieței analizate.

Concluzia analizei celei mai bune utilizări (HBU)
În urma analizei criteriilor privind utilizarea permisă din punct de vedere legal, posibilitatea fizică de utilizare, fezabilitatea financiară și utilizarea maxim productivă, se concluzionează că cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea sa ca **teren intravilan cu destinație rezidențială**.
Proprietatea beneficiază de amplasare într-o zonă cu caracter predominant rezidențial-rural, acces direct la drum public asfaltat și caracteristici fizice care permit edificarea unor construcții compatibile cu specificul zonei. Totodată, utilizarea rezidențială este susținută de cererea existentă pe piața locală și de posibilitatea valorificării eficiente a terenului.
Având în vedere caracteristicile proprietății și condițiile pieței imobiliare specifice comunei Scânteia, cea mai bună utilizare a terenului, atât în starea actuală, cât și în perspectiva unei dezvoltări viitoare, este reprezentată de **menținerea și valorificarea acestuia ca teren intravilan destinat funcțiunii rezidențial- comerciale**, utilizare care este legal permisă, posibilă din punct de vedere fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.
Prin urmare, în cadrul prezentului raport, valoarea proprietății va fi estimată având la bază ipoteza celei mai bune utilizări reprezentate de **teren intravilan pentru dezvoltare rezidențial- comerciala,** aceasta fiind utilizarea care generează cea mai mare valoare de piață pentru proprietatea evaluată.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piaţă consideră că preţurile proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.
Lotul de teren studiat este „curți – construcții”.
Cea mai bună utilizare a sa este Teren cu destinatie mixtă, avand in vedere localizarea .
Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

Data ofertei	Criterii	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
21.04.2026	**Localizare**	Scânteia, Stămăchesti	Comarna	Mogosesti, Iasi
21.04.2026	**S (mp)**	3.600 mp	2.889 mp	2.091 mp
21.04.2026	**Acces**	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt
21.04.2026	**inclinatie**	plan	plan	plan
21.04.2026	**regim juridic**	intravilan	intravilan	intravilan
21.04.2026	**regim economic**	mixt	cc - mixt	cc - mixt
21.04.2026	**Utilitati**	toate	toate la mică distanță	toate la mică distanță
21.04.2027	**Deschidere**	14,0 ml	47,3 ml	17,6 ml
21.04.2026	**pret Eur/ha**	5,0 €/mp	13,0 €/mp	10,0 €/mp

	Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	intravilan sat Ciocârlești, str. Boier Mihai Tăutu, com. Scânteia, jud. Iasi	Scânteia, Stămăchesti	Comarna	Mogosesti, Iasi
1	**DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI**	22,06,2026	22,06,2026	22,06,2026	22,06,2026
		400,00 mp	3.600,00 mp	2.889,00 mp	2.091,00 mp
2	**PREŢ VÂNZARE**	€	18.000 €	37.499 €	20.994 €
3	**CRITERIUL DE COMPARAȚIE**	€/mp	5,00 €/mp	12,98 €/mp	10,04 €/mp
4	**TIP TRANZACTIE**		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-0,3 €	-0,6 €	-0,5 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		4,75 €/mp	12,33 €/mp	9,54 €/mp
Justificare ajustare		Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte şi nu tranzacţii deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piata. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foate putin avand in vedere confortul si dotarile edilitare;			
4	**DREPTUL DE PROPRIETATE**	direct	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0 €	0 €	0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		4,75 €/mp	12,33 €/mp	9,54 €/mp
Justificare ajustare		drepturi depline asupra terenurilor			
5	**CONDIŢII DE FINANŢARE**	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		4,75 €/mp	12,33 €/mp	9,54 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul.			
6	**CONDIŢII DE VÂNZARE**	la piata	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		4,75 €/mp	12,33 €/mp	9,54 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
7	**CONDIŢII DE PIAŢĂ**	13.01.2021	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		4,75 €/mp	12,33 €/mp	9,54 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			

8	**LOCALIZARE**	intravilan sat Ciocârlești, str. Boier Mihai Tăutu, com. Scânteia, jud. Iasi	inferior	similar	inferior
	Ajustare %		35,0%	-25,0%	0,0%
	Ajustare absolut		1,7 €	-3,1 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		6,41 €/mp	9,25 €/mp	9,54 €/mp
Justificare ajustare		comp 2 e situata superior fata de amplasamentul studiat, se ajusteaza negativ, comp 31e situata inferior, se ajusteaza pozitiv			
10	**ACCES**	asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	5,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,5 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		6,41 €/mp	9,25 €/mp	10,01 €/mp
Justificare ajustare		comparabila 3 se ajusteaza pozitiv, deoarece accesul se face pe drum de piatra			
11	**COT SI PUT**	p+1	p+1	p+1	p+1
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		6,41 €/mp	9,25 €/mp	10,01 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparaţie ale terenului evaluat. Corecţiile vor fi 0%;			
12	**SUPRAFAȚA**	400,00 mp	3.600,00 mp	2.889,00 mp	2.091,00 mp
	Ajustare %		10%	10%	10%
	Ajustare absolut		0,6 €	0,9 €	1,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		7,05 €/mp	10,17 €/mp	11,02 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
13	**UTILITĂȚI DISPONIBILE**	electricitate	toate	toate la mică distanță	toate la mică distanță
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		7,05 €/mp	10,17 €/mp	11,02 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
14	**DESCHIDEREA FRONTALA**	14,5 ml	14,0 ml	47,3 ml	17,6 ml
	Raport dimensiuni	0,52	0,05	0,78	0,15
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		7,05 €/mp	10,17 €/mp	11,02 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparaţie ale terenului evaluat. Corecţiile vor fi 0%;			
15	**UTILIZARE**	sp com	mixt	cc - mixt	cc - mixt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		7,05 €/mp	10,17 €/mp	11,02 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
	Ajustarea netã	absolut	2,3 €	-2,2 €	1,5 €
	Ajustarea netã	procentual	46%	-17%	15%
	Ajustarea brutã	absolut	2,30 €	4,01 €	1,48 €
	Ajustarea brutã	procentual	46%	31%	15%
	Valoare unitară	**11,02 €/mp**	**7,05 €/mp**	**10,17 €/mp**	**11,02 €/mp**
	Valoare teren	**4.407 €**	**23.087 lei**		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 11,02 €/mp

4.2.2 Calcului concesiunii conform art. 17 legea 50/1991

‘Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.’ - art. 17 legea 50/1991
Urmare a acestui articol, evaluatorul a calculat si alocat valoarea de inchiriere:

La teren:

Teren	*Parcelă*	*Tarla*	*S (mp)*	*Valoare*	*val 25ani*	*Val lunara*	*chirie de piață/mp/lună*		*Chirie de piață anuală*	
cc, a, intravilan&extravilan	323/1, 323/2, 323/3	T28	**400,00 mp**	**23.087 lei**	**923 lei**	**77 lei**	**0,04 €/mp/lună**	***0,19 lei/mp/lună***	177 €/an	923 lei/an
Total			***400,00 mp***							

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute.Opinia evaluatorului

Având în vedere caracteristicile terenului din SCÂNTEIA, analiza CMBU și condițiile pieței rezidențiale, se apreciază că terenul este valorificat optim prin dezvoltare rezidențială. Aplicarea metodei reziduale permite estimarea valorii dreptului de concesiune, ținând cont de costurile dezvoltării, profitul dezvoltatorului și redevența anuală, reflectând astfel în mod realist potențialul economic al proprietății.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a chiriei (concesiune) a proprietatii imobiliare **"Teren intravilan"** este de:

Teren	*Parcelă*	*Tarla*	*S (mp)*	*chirie de piață/mp/lună*		*Chirie de piață anuală*	
cc, a, intravilan&extravilan	323/1, 323/2, 323/3	T28	**400,00 mp**	**0,04 €/mp/lună**	***0,19 lei/mp/lună***	177 €/an	923 lei/an

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

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 5,2386LEI, valabil la data 22.06.2026.
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **IUNIE 2026**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

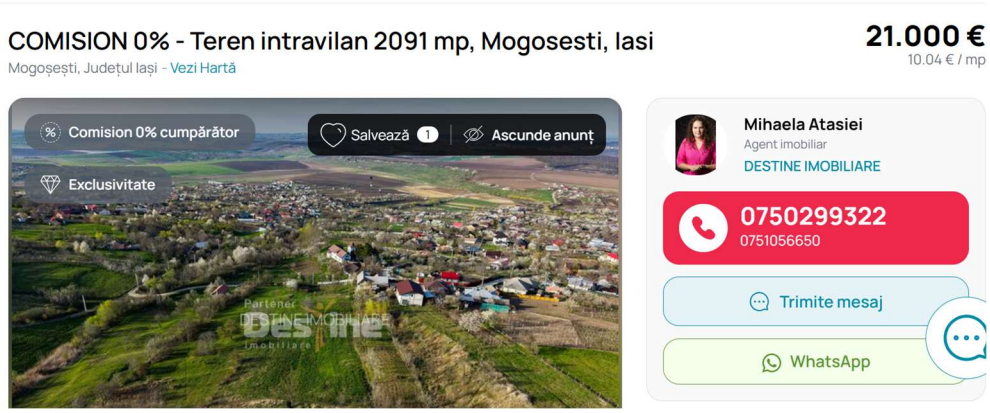
Cu stima
Ec. Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

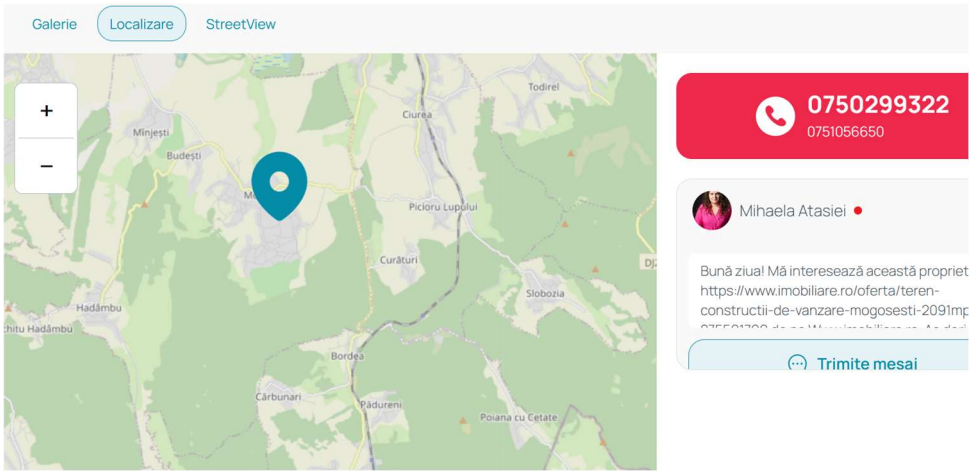
ANEXA 1 . Poze cu zona analizata

Anexa 3. Oferte

https://www.facebook.com/groups/1660427347306499/?locale=ro_RO

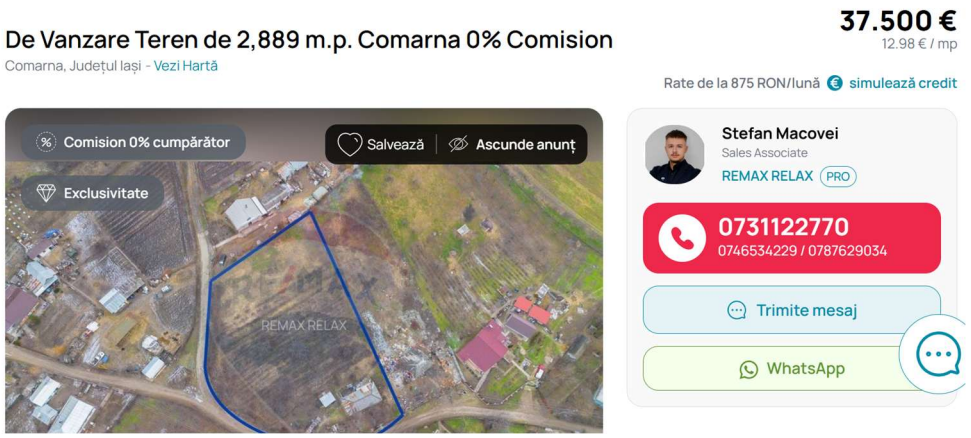
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mogosesti-2091mp-275591799

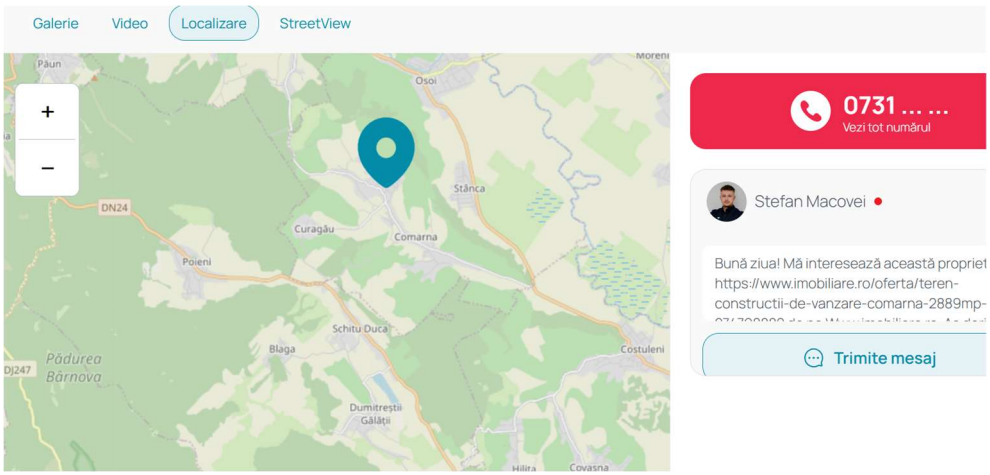




** TEREN INTRAVILAN - 2091 mp Mogosesti, Iasi * Pret: 21.000 euro Detalii si informatii utile: - accesul se face de la asfalt, intrând 20m pe un drum pietruit - front stradal de 17,57m - beneficiaza de utilitatile zonei, apa la 20m, energia electrică la limita proprietății. - la 1,4 km față de centrul comunei *** Certificat de urbanism emis in martie 2025. ** Se afla amplasat intr-o zona linistita de case.

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-comarna-2889mp-274798882





Se vinde teren intravilan cu suprafața de 2.889 mp, potrivit pentru construcții rezidențiale sau investiție. Terenul are un front stradal de 47,33 m, oferind multiple posibilități de construire. Proprietatea este împrejmuită și beneficiază de curent electric pe teren și fântână. Pe parcelă se o casă cu posibilitate de demolare și o plantație de viță de vie. Accesul se face pe drum de pământ, la aproximativ 150 m de strada asfaltată. Zona dispune de iluminat stradal și acces la mijloace de transport în comun. Suprafață teren: 2.889 mp Front stradal: 47,33 m

Teren împrejmuit Construcții demolabile existente Curent electric pe teren Disponibil imediat

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

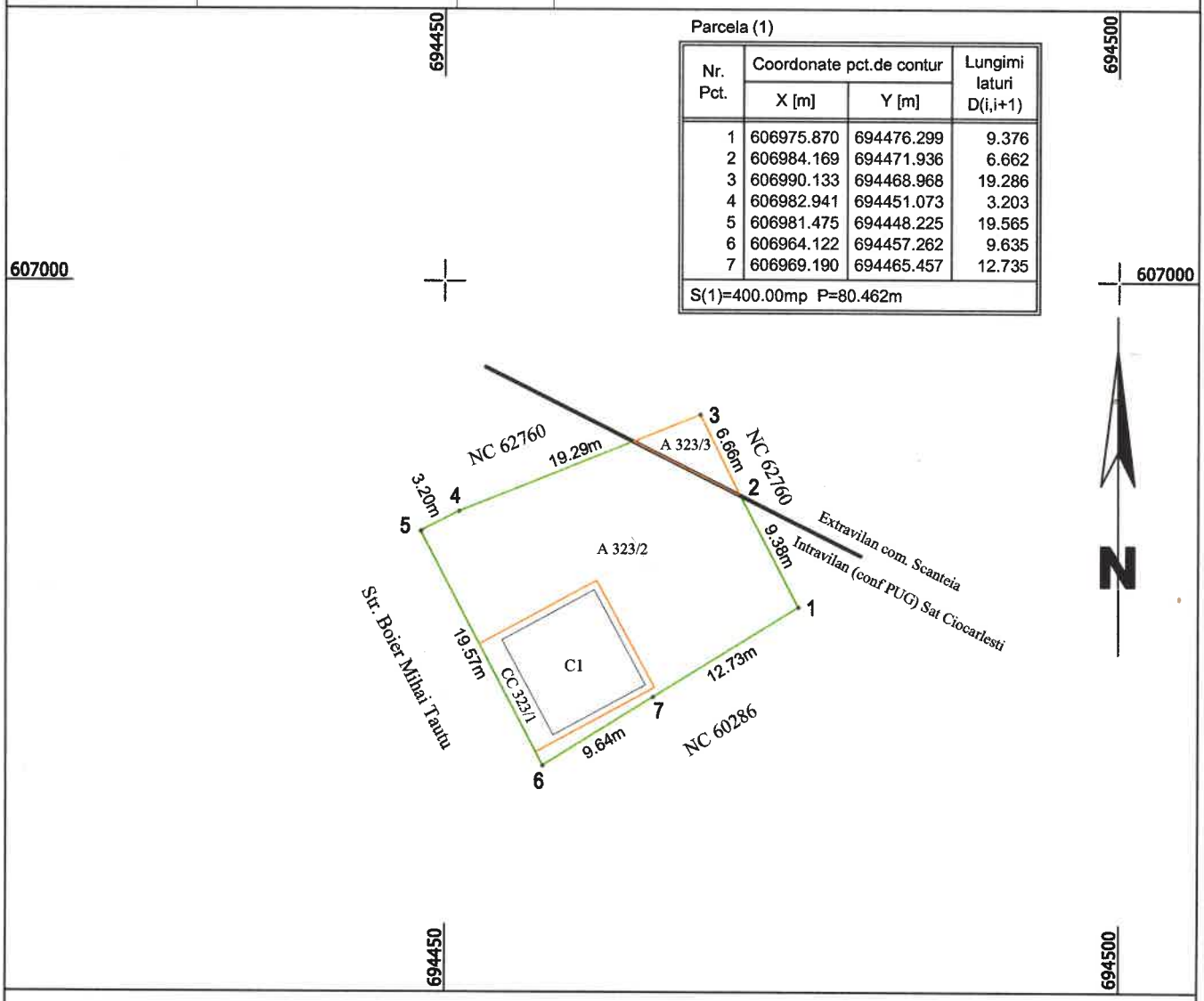
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata [mp]	Adresa imobilului
	400	Intravilan (conf PUG) Sat Ciocârlești, str. Boier Mihai Tautu +Extravilan com. Scanteia, jud. Iasi, T28; CC323/1, A323/2, A323/3

Cartea Funciara nr.		UAT	SCANTEIA

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	606975.870	694476.299	9.376
2	606984.169	694471.936	6.662
3	606990.133	694468.968	19.286
4	606982.941	694451.073	3.203
5	606981.475	694448.225	19.565
6	606964.122	694457.262	9.635
7	606969.190	694465.457	12.735
S(1)=400.00mp P=80.462m			



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
323/1	CC	90	Intravilan: imobil neimprejmuit, delimitat cu tarusi de lemn.
323/2	A	292	
323/3	A	18	Extravilan: imobil neimprejmuit, delimitat cu tarusi de lemn. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa din cauza lipsei planului parcelar
Total		400	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CA	62	-
Total		62	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 400 mp

Executant: ing DANILA Elena-Roxana

Specialist in masuratori topografice

Confirm executarea masuratorilor la teren , corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

ROMANIA JUD. IASI COM. SCANTEIA

Vizat:

Primar Barabana Mihai

Semnatura si parafa

Data: IUNIE.2026

ROMÂNIA
JUDEŢUL IAŞI
COMUNA SCÎNTEIA
CONSILIUL LOCAL

CONFORM CU ORIGINALUL

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului privat al comunei Scînteia, judeţul Iaşi.

Consiliul local Scînteia, întrunit în şedinţa ordinara din 30.06.2010, având în vedere:

- nota de fundamentare nr. 495/03.05.2010, prezentată şi susţinută de primarul comunei, domnul Fănică Săcăleanu, iniţiatorul proiectului de Hotărâre înregistrat la nr. 497/03.05.2010;
- referatul nr. 499/03.05.2010, întocmit de viceprimarul comunei;
- Legea contabilităţii nr. 82/1991, republicată;
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
- H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, oraşelor, municipiilor şi judeţelor;
- H.G. nr. 1.354/2001 privind atestarea domeniului public al judeţului Iaşi, precum şi al municipiilor, oraşelor şi comunelor din judeţul Iaşi, modificată şi completată prin H.G. nr. 48/2007;
- art. 6 din Legea nr. 52/2003, privind transparenţa decizională în administraţia publică;
- H.G. nr. 2.139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea şi duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006, privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- Dispoziţia primarului nr. 763/15.10.2009 privind organizarea şi desfăşurarea inventarierii patrimoniului comunei administrat de Consiliului local Scînteia, judeţul Iaşi, în anul 2009;
- referatele favorabile ale Comisiilor de specialitate, înregistrate la nr. 501/03.05.2010;
- art. 36 alin. (2) lit c) şi art. 121 din Legea administraţiei publice locale nr. 2l5/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3) din Legea nr. 2l5/2001, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1.Se însuşeşte şi se aprobă inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului privat al comunei Scînteia, judeţul Iaşi, prevăzut în anexele nr. 1 şi nr. 2a), 2b), 2c), 2d) care fac parte integrantă din prezenta hotărîre.

Art.2.Imobilele înscrise în anexele la prezenta hotărâre un fac obiectul vreunei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire din cele formulate în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, sau din cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini şi nu fac obiectul vreunui litigiu.

Art.3.Hotărârea se comunică în termen legal:

-Instituţiei Prefectului judeţului Iaşi, pentru controlul legalităţii;
-Primarului comunei Scînteia;
-Compartimentului financiar contabilitate;
-Va fi afişată pe site-ul şi la sediul primăriei Scînteia, judeţul Iaşi.

Preşedinte de şedinţă,
Consilier local,
Costache NETCĂ

Contrasemnează,
SECRETAR,
Florin ILĂŞOAIA

Nr . 22
Din 30.06.2010

ROMÂNIA
JUDEŢUL IAŞI
COMUNA SCÎNTEIA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2a) la H.C.L.
Nr. 22/30.06.2010

Avizat Primar,
Fănica Săcăleanu

CONFORM CU ORIGINALUL

LOTIZAREA TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 23.000 MP SITUAT ÎN TARLAUA 25, PARCELA A 299, CONCESIONAT ÎN SATUL SCÎNTEIA, ÎNSCRIS ÎN ANEXA NR. 1 LA POZIŢIA NR. 30

Nr. Lot	Numele şi Prenumele Concesionarului	Supra-faţa -mp²-	Elemente de identificare (Vecinii)	Forma juridica de dare în folosinţă	Nr. şi data contractului
1.	CONDURAT IONEL	1070	N – CURCUDEL MIHAI S – DS	Concesiune	
2.	CURCUDEL MIHAI	1040	N – CREANGĂ VIOREL S – CONDURAT IONEL	Concesiune	
3.	CREANGĂ VIOREL	1020	N – CREANGĂ COSTEL S – CURCUDEL MIHAI	Concesiune	1088/19.03.2008
4.	CREANGĂ COSTEL	1000	N – MIGHIU DANIEL S – CREANGĂ VIOREL	Concesiune	
5.	MIGHIU DANIEL	970	N – CHIRIAC PETRU S – CREANGĂ COSTEL	Concesiune	
6.	CHIRIAC PETRU	1000	N – CHIRIAC IONEL S – MIGHIU DANIEL	Concesiune	
7.	CHIRIAC IONEL	1050	N – BURGHELEA VIRGIL S – CHIRIAC PETRU	Concesiune	
8.	BURGHELEA VIRGIL	2000	N – TEREN PRIMĂRIE S – CHIRIAC IONEL	Concesiune	
9.	TEREN PRIMĂRIE	1000	N – GĂRLĂ S – BURGHELEA VIRGIL	Concesiune	
10.	PETROVICI RADU	2000	N – AGHIORGHIESEI VALERIA ŞI VIORICA S – DS	Concesiune	
11.	AGHEORGHESEI VALERICA ŞI AGHIORGHIESEI VIORICA	1000	N – BOGZA DANIEL S – PETROVICI RADU	Concesiune	6207/01.05.2009
12.	BOGZA DANIEL	1280	N – SIMOTA DAN S – AGHIORGHIESEI VALERIA ŞI VIORICA	Concesiune	
13.	SIMOTA DAN	1450	N – COŞUŢĂ C COSTEL S – BOGZA DANIEL	Concesiune	
14.	COŞUŢĂ C CONSTANTIN	1150	N – COSUTĂ C VASILE S – SIMOTA DAN	Concesiune	
15.	COSUTĂ C VASILE	1000	N – COSUTA V VASILE II S – COSUTĂ C VASILE	Concesiune	24/15.12.1996
16.	TEREN COMUNA SCÎNTEIA	1000	N – GĂRLA S – COSUTĂ C VASILE	Concesiune	
17.	CHIPĂRUŞ FLORIN	1353	N – AŞTEFĂNOAIE MIHĂIŢĂ S – DS	Concesiune	

20.	2.3.2.2.6.	Vitanja 2200L	1 buc	Parc auto	2007	8,000	Domeniu privat
21.	2.3..2.2.5.	Tractor U 650 an fabricaţie 1993	1 buc	Parc auto	2009	22000	Domeniu privat
22.	2.3.2.2.6.	Remorcă 7,5 t an fabricaţie 1998	1 buc	Parc auto	2009	8000	Domeniu privat
23.		Teren bodegă Tunsu V. Ion	140mp	T3 ;CC 40	2003	574	Închiriat 2876/30.06.2005
24.		Teren moara SC VIK – M SRL	2.034mp	T7;P 105	2003	8,339	Domeniu privat
25.		Teren olărie	817mp	T 21;C.C. 608 N- Damaschin S- Ichim Vasile	2003	3349.7	Domeniu privat
26.		Teren magazin mixt Ciocîrleşti	363mp	S- D.C. 62 E- Cibotaru Valentin V-Apetrei Gheorghe	2003	1488.3	Domeniu privat
27.		Teren magazin Ciocîrleşti SC ALINDAR SRL	40mp	T 28;A 323	2003	164	Domeniu privat
28.		Teren sat Scînteia Hriscu Nelu	1.000mp	A 1043/ 5	2003	4,100	Domeniu privat Concesionat 2778/22.06.2005
29.		Teren sat Scînteia Craiu Alina Elena	1.100mp	T7;A92	2003	4,510	Domeniu privat concesionat
30.		Teren intravilan	23.000mp	sat Scînteia T. 25, P. A 299 19 loturi, de la 1 la 19	2003	98.400	Domeniu privat Concesionat conform anexei 2a)
31.		Teren intravilan	47.382mp	sat Bodeşti T. 72 P. A 037 34 loturi de la 1 la 34	2003	190416,3	Domeniu privat concesionat conform anexei 2b)
32.		Teren intravilan	18.132mp	sat Rediu T. 74 P. A1099 20 loturi, de la 1 la 20	2003	74341,2	Domeniu privat concesionat conform anexei 2c)
33.		Păşuni	462 ha	Satele component ale comunei	1941	1.016.400	Domeniu privat concesionat conform anexei 2d)

COMISIA DE INVENTARIERE:

1. Preşedinte, Darabană Mihai .....
2. Membru, Rusu Ovidiu .....
3. Membru, Sava Elena .....

CONFORM CU ORIGINALUL