

ROMANIA
JUD. IASI
COM. ARONEANU
CIF: 4540038
REGISTRATURA NR. ÎNREGISTRARE
Intrare... 5876 din 23.06.2026
Iesire... din

1

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2025 210.1/18.06.2026	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI	Nr.
------------------------------	---------------------------	---	-----

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Deneș Tania Iuliana
Legitimatie ANEVAR	Nr. 12055
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 56210 cu valabilitate 31.12.2026
Reprezentant –funcția	Deneș Tania Iuliana, evaluator autorizat titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAI.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bloc 2, scara A, etaj 4, ap.27, jud. Iași.
Expert evaluator	Deneș Tania Iuliana
Parafa	Nr. 12055 – valabilă 2026
Adresa evaluatorului	Jud. Iași, loc. Tomești; bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27 Telefon: 0740/160487; E-mail: tania_iuliana@yahoo.com
2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași
Adresa	Sat Aroneanu, str. Aron Voda nr. 47, Comuna Aroneanu, Jud. Iași
UTILIZATOR DESEMNAȚ AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași, CUI 4540038, tel. 0232299255
3. PROPRIETATE A EVALUATĂ	Teren din intravilanul, conform PUZ, al satului Rediu Aldei, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iasi, format din parcela 1P de 500 mp din T34, p2238 – NC/CF 75250. Este învecinat la Nord, Sud si Vest cu parcele de teren aflate in proprietatea Comunei Aroneanu, iar la Est are o deschidere de 15 ml spre drum. Are acces la utilitatile zonei, respectiv energie electrica si retea de apa. Este imprejmuit partial cu gard de plasa. In zona se afla constructii comerciale (hale, sere), cât si constructii rezidentiale
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași
Adresa proprietății	Intravilanul satului Rediu Aldei, com. Aroneanu, jud. Iași
Condiții limitative deosebite	Se evalueaza o parcelă de teren din satul Rediu Aldei, din comuna Aroneanu, jud. Iași, care poate fi exploatată pentru activități comerciale.



HH

4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	12.500 Eur, echivalent 65.695 Lei

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUĂRII	Pentru o eventuala tranzacționare.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data de 03.06.2026; identificarea se realizează pe baza aplicațiilor GEOPORTAL ANCPI, GOOGLE MAPS și a actelor prezentate.
	DATA EVALUĂRII	03.06.2026
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	18.06.2026
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 5,2556 Lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a IIa ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa Acte de proprietate deținute de Comuna Aroneanu: Anexa nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007; HCL 47/2004 privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu; HCL 104/16.09.2011 privind trecerea din extravilan în intravilan; HCL 54/15.05.2020 privind trecerea în domeniul privat. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 75250/Aroneanu, județ Iași - Număr cadastral: 75250/Aroneanu, județ Iași - Mențiuni speciale în CF: Conform Încheierii CF - Extras de Carte Funciară neactualizat nr. 84505/08.04.2026, care nu se anexează. În ANEXE nu este prezentată copia planului de amplasament.
	MENTIUNI 1: Situția privind CF	Extras CF actualizat lipsă.
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrisura din CF	Nu este cazul
	7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA	DC înregistrată la OCPI Iași: din 2012. Suprafața înregistrată în acte: TEREN intravilan, conform PUZ, p2238, cu S de 500 mp, cat. pasune, din T34, din domeniul privat al



	CADASTRALĂ	comunei Aroneanu, Jud. Iasi. Nu s-au constatat diferente fata de documentatia cadatrala; identificarea s-a facut scriptic, pe baza de documente de proprietate si prin aplicatii GEOPORTAL ANCPI, GOOGLE MAPS.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. pășune , care poate fi folosit in derularea de activitati comerciale.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	RURALA: Terenul este situat in jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Rediu Aldei, cu iesire la DE328, aflat la o distanta de 6 km de mun. Iasi. Periferic in localitate, periferic fata de Iasi.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces asigurat la drum comunal, spre drum judetean spre Iasi si drumuri locale. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului judetean.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri intravilane sau extravilane, cat. pasune sau alte categorii, din domeniul public al Comunei Aroneanu, jud. Iasi. ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasarii cu usurinta spre Iasi si spre alte localitati invecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in centrul comunei ▪ Unități de învățământ - locale: scolar, gimnaziu ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxa locala.
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: in localitate ▪ Rețea de apă: in localitate ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: in localitate ▪ Rețea de telefonie: mobila si fixa, existentă, in localitate.
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – invecinata cu terenuri de categorii diverse
	AMBIENT	▪ Liniștit; Trafic auto moderat, avand iesire la drumuri locale.
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința periferică fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, intr-o zona cu activitati de agrement in localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.



HH

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI		
	DATE GENERALE	Teren din intravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iasi: o parcela de teren de 500 mp- p2238 din T34, cu NC 75250 din CF 75250.
	DESCRIERE	Forma dreptunghi: 33,34 ml x 15 ml Deschidere la drum: spre Est de 15 ml si spre Nord de 33,34 ml Cu acces la utilitati: energie electrica si retea de apa. Imprejmuit cu gard de plasa.
	RESTRICTII	Privind construirea: teren intravilan; sunt constructii in vecinatate: comerciale (hale, sere) si rezidentiale. Restrictii: nu se cunosc.

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața este una locala, care se afla in general in crestere, inregistrandu-se mai multe tranzactii in ultimii ani. ▪ Piata terenurilor libere comparabile este in crestere in ultimii ani, datorita in special constructiilor de case in comuna.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de exploatare agricole in vecinatate si zona comerciala si rezidentiala in localitate. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare datorita situatiei economice actuale; ▪ Din punct de vedere economic: zona periferica fata de centrul comunei si de mun. Iasi. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decat in mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ In crestere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În crestere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Pana la 33,33 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piata imobiliara pentru terenuri in zona.
RISURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situatiei economice actuale posibil sa se degradeze in timp si implicit de generarea inghetării pietei imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării in mediul rural. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toti participantii si toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află in mediul rural, intr-o zona cu cerere mai mică de achizitionare si/sau inchiriere de constructii cu destinatie comercială.

	Riscul sistematic, care poate afecta piata in ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea in ceea ce priveste realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioada medie si lunga si care ar putea influenta situatia economica generală la un moment dat.
VANDABILITATEA TERENULUI	In ceea ce priveste posibilitatea valorificarii terenului. analizat, exista piata pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate in perioada urmatoare. Piata imobiliara, in speta a terenurilor, in general, se afla in crestere in ultimii ani datorita relansarii creditelor, care afecteaza volumul tranzactiilor. In cadrul pietei de acest tip de bunuri se efectueaza tranzactii in urma carora se schimba drepturi de proprietate contra banilor. Ofertantii de pe piata sunt proprietari persoane juridice, agentile imobiliare si proprietarii persoane fizice. Vanzarile se fac pe zone, in functie de suprafete, tipuri de teren, acces fata de drumuri, facilitati, utilitati. Factorul decisiv poate fi pretul negocita sau solicitat pe mp. Echilibrul pietei este destul de ridicat, tinand cont de marjele de profit la segmentul dezvoltatori. Preturile nu oscileaza foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafata pe zone, determinat de cerere si oferta in fiecare zona in parte. Cresterea cererii pe aceasta piata in ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite in constructii de case a dus la mentinerea si chiar cresterea preturilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza in 6-24 luni.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definita ca cea mai probabila utilizare proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate; trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca 4 criterii: -sa fie permisa legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor); -sa fie posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei); -sa fie fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului); -maxima productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor) Valoarea de piata, in ipoteza celei mai bune utilizari, reprezinta cea mai mare valoare care s-ar putea obtine pentru imobil intr-o ipoteza propusa care sa fie legala, fizic si financiar fezabila si maxim productiva. Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru desfasurarea de activitati comerciale

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pieteii, cu tranzacții mai multe în ultima perioadă; ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorită posibilității de exploatare pentru activități diverse. Se vor anexa oferte care susțin elementele de piață cuprinse în prezentul raport.
--	--

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2025	Standarde generale : • SEV 100 – CADRUL GENERAL (IVS 100) • SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) • SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) • SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) • SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) • SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) • SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) Standarde pentru active: • SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Standarde pentru utilizari specifice: • SEV 400 – Verificarea evaluării
CADRU LEGAL	▪ CODUL FISCAL

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piața

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA	12.500 Eur, echivalent 65.695 Lei
--	--

Estimarea valorii terenului se poate face prin aplicarea a 6 metode:

- metoda comparației directe
- metoda alocării sau a proporției
- metoda extracției
- metoda parcelării
- metoda reziduală
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din cele 6 metode vom evalua terenul prin **metoda comparației directe** deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea.

Abordarea prin piața pentru teren prin metoda comparației directe se regăsește în ANEXA la pg. 7-8.

Se va evalua terenul prin **metoda comparației directe**, deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea, iar pentru capitalizarea rentei funciare nu s-au prezentat date necesare parcurgerii etapelor specifice necesare calculării venitului net anual generat de teren și de capitalul investit pentru teren în cazul proprietarului fermier sau a rentei funciare generate numai de teren în situația rentei și cheltuielilor anuale pentru proprietarul arendator. În aplicarea comparației directe sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele de vânzare și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. Pentru ca proprietățile comparabile să fie similare, amplasarea și numărul diferentelor



dintre acestea si proprietatea subiect ar trebui sa fie cat mai mici. Comparabilele se selecteaza din cele care au aceeași CMBU.

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

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere in scopul evaluării si se prefera atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda pretul si acele informatii referitoare ala loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanarile si deosebirile dintre ele.

Se considera ca preturile sunt stabilite de piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile juridice, conditiile de finantare si conditiile de piata, localizarea, calitatea si caracteristicile terenului, situatia care a derminat pretul, utilizarea permisa si/sau zonarea proprietatii, suprafata. Prin studierea pietei imobiliare nu s-au identificat tranzactii efective, notariale.

S-au identificat la vanzare parcele de teren cu caracteristici asemanatoare, din com. Aroneanu, jud. Iasi, la valori cuprinse între 30 Eur/mp pana la 41,77 Eur/mp pentru parcele de teren cu diverse suprafete (pag. 13 – 16).

Evaluarea terenului se face prin analiza comparabilelor de la pag. .

In cazul in care datele comparabilelor alese nu dau indicatiile necesare pentru o analiza completa se folosesc indici de ajustare.

Nu se aplica ajustari pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restrictiile juridice, deoarece nu sunt,
- conditii de finantare pentru ca aceasta se face in conditii normale,
- conditiile de vanzare, care se fac in numerar la cursul zilei,
- localizare, aflandu-se in acelasi areal,
- caracteristici fizice, care permit edificarea de constructii, fiind teren intravilan,
- zonarea, care este identica,
- utilitati, deoarece beneficiaza de drum acces, EE, apa si iluminat.

Se vor aplica ajustari negative de 203% datorita conditiilor de piata, pentru o urgentare a unei posibile tranzactii. Terenurile de la comparabilele 1- 3 au suprafete diferite fata de terenul analizat si se ajusteaza negativ cu 10% la comparabila 1 si cu 2%, respectiv 4% la comparabilele 2 si 3.

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Proprietate analizata</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>
Prêt oferta		30	41,77	33,33
		<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>
Influenta negociere	oferta neg	of neg	of neg	of neg
		-20%	-20%	-20%
		-6,0	-8,4	-6,7
Pret probabil		24,0	33,4	26,6
Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		24,00	33,4	26,6
Conditiiile pietei	iun-26	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		24,00	33,4	26,6
Conditii de finantare	plata integrala cu	similar	similar	similar



HH

	credit bancar	0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		24,00	33,4	26,6
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	sat Rediu Aldei	sat Rediu Aldei	sat Rediu Aldei	sat Rediu Aldei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		24,00	33,4	26,6
Influenta suprafata teren	500	21600	766	1800
		-10%	-2%	-4%
		-2,4	-0,7	-1,2
<i>Pret ajustat</i>		21,6	32,7	25,4
planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		21,60	32,7	25,4
Cale de acces	Acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		21,60	32,7	25,4
Retele de utilitati	en el, apa, iluminat	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		21,6	32,7	25,4
Raport laturi teren	raport 1/2	rap 1/1	rap 1/1	rap 1/1
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		21,6	32,7	25,4
Destinatie	comerciala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		21,6	32,7	25,4
Caracteristici specifice	zona comerciala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		21,6	32,7	25,4
Nr. Ajustari		1	1	1
Ajustari absolute / procentuale		2,400	0,668	1,197
		8%	2%	4%

Element 1 – Drept de proprietate transmis

Dreptul de proprietate asupra terenului este absolut, similar celor 3 terenuri prezentate. Ajustari nule.



HH

Element 2 – Condițiile pietei

Data de referință a evaluării este iunie 2026, data pentru care sunt valabile și ofertele de la comparabilele 1-3. Ajustări nule.

Element 3 – Condiții financiare

Cca 95 % din tranzacțiile imobiliare se fac cu finanțare prin credit bancar, la data tranzacției fiind platită integral suma către vânzător. Se considera o situație similară și terenul evaluat. Vânzătorii din cele 3 comparabile nu accepta plata în rate.

Element 4 – Amplasare în cadrul localității

Terenul evaluat este amplasat în intravilanul satului Rediu Aldei. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate în zona. Ajustări nule.

Element 5 – Influența suprafeței teren

Terenurile de la comparabilele 1-3 au suprafețe diferite față de terenul analizat și se ajustează negativ cu 10%, respectiv 2%, 4% la comparabilele 1, 2 și 3.

Element 6 – Planeitate teren

Terenul analizat este aproape plan, comparabil celor 3 terenuri. Ajustări nule.

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul către terenul evaluat este asigurat la mică distanță de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale nu se vor stabili ajustări.

Element 8 – Rețele de utilități

Terenul evaluat beneficiază de toate utilitățile necesare pentru construcții, ca toate cele 3 comparabile. Ajustări nule.

Element 9 – Raport latură teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1/2. Funcție de raportul laturilor fiecărui teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat nu se vor stabili ajustări, deoarece toate terenurile analizate sunt construibile.

Element 10 – Destinație

Destinația terenului evaluat este rezidențială, similar celor 3 terenuri. Ajustări nule.

Analizând datele prezentate, se apreciază că valoarea unitară de piață pentru terenul supus evaluării este valoarea ajustată a terenului din comparabilă 3, respectiv **25 Eur/mp**.

Valoarea propusă pentru terenul evaluat este de :

Pretul stabilit de evaluator – Eur/mp 25

Valoarea terenului: 12.500 Eur, echivalent 65.695 Lei pentru parcela de teren de 500 mp.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

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

Valoarea adecvată estimată va fi **valoarea de piață**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 102.

Această valoare este înțeleasă ca fiind valoare unei proprietăți fără luare în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare, a taxelor asociate cu vânzarea și a oricărei ipoteci sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards) și două Standarde Europene de Evaluare (EVS –European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, prin care se recomandă pentru evaluarea proprietăților imobiliare în vederea vânzării estimarea valorii de piață.

Evaluarea reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor evaluate așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2025.

“**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing



adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere“.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic, se tranzacționează în mod normal.

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

13.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.



HH

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în Eur și Ron (Lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare în condițiile în care piața imobiliară actuală este a cumparatorului, și nu a vânzătorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag. 13-16, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU IVS

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2025, cât și cu ipotezele, ipotezele speciale și suplimentare cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul sau / și doar pentru scopul precizat în el. Rezultatele prezentate exprimă opinia evaluatorului asupra **valorii de piață la data de referință a evaluării – respectiv 03.06.2026**.

Certific prin prezenta că partile analizate în acest raport au fost inspectate de către evaluator ANEVAR Denes Tania Iuliana care a transmis toate datele în vederea evaluării. Nu sunt recuzată / descalificată să evaluez această proprietate.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Deneș Tania Iuliana, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimația 12055, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAI.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, jud. Iași, având certificat de asigurare profesională 56210 cu valabilitate 31.12.2026, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:



1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra zonei în ansamblul ei în care se afla parcelele de teren analizate; s-a efectuat deplasarea în teren în data de 03.06.2026.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

NOTA: Evaluatorul este doar un consultant și nu un factor decizional. Imobilul evaluat va putea fi tranzacționat.

16. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	12.500 Eur, echivalent 65.695Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

DENEȘ TANIA IULIANA I.I.

REPREZENTANT LEGAL

și

EVALUATOR AUTORIZAT

DENEȘ TANIA IULIANA

ȘTAMPILA

și

SEMNĂTURA



HH

17. ANEXE

https://www.olx.ro/d/oferta/loturi-500mp-teren-padure-rediu-aldei-aroneanu-green-wood-residence-IDg7vgT.html?search_reason=search%7Corganic

0745184340

Pe OLX din iulie 2020
Activ pe 20 mai 2020

Trimite mesaj

074 518 4340

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Rediu Aldei
Iasi

Vezi locație pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

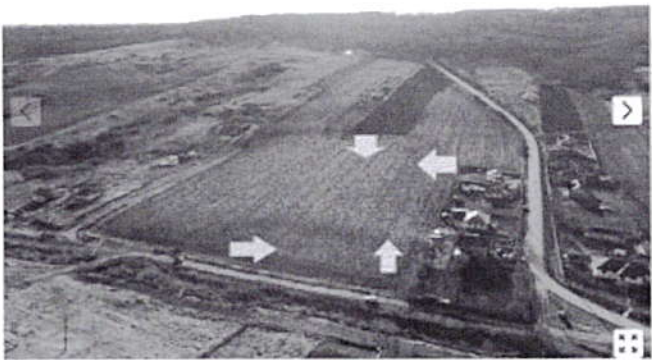
Această ofertă de vânzare privată nu este protejată de legea privind drepturile consumatorilor

Publicitate

Ad served by Google

Postat 18 mai 2020

Loturi 500mp teren.Padure Rediu-Aldei/Aroneanu



Pe OLX din iulie 2020
Activ pe 22 august 2021

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Rediu Aldei,
Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă.

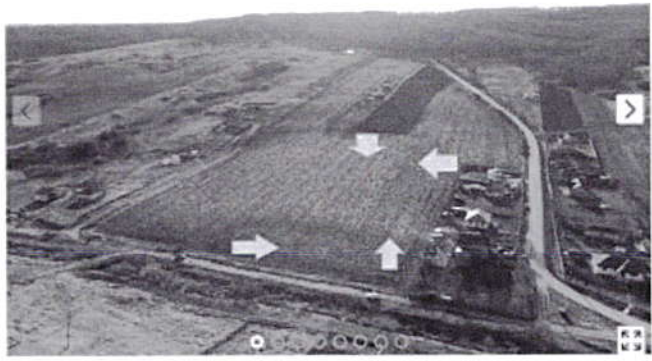
Aziară mai multe >

Publicitate

Postat 08 august 2021

Teren intravilan Padure Rediu-Aldei/Aroneanu

21.600 mp




teren zona Aroneanu - Cluj

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-padure-redu-aldet-aroneanu-21-600-mp-0g/hg/html

30 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață utilă: 21.600 mp Extravilan / intravilan Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan Redu-Aldet, Comuna Aroneanu 21600 mp.
 Deschidere: 106 m
 Adâncime: 204 m
 Terenul are număr cadastral, înscrisul.
 Proprietar direct.
 Terenul este situat într-o zonă înscrisă sub liberă pădure.
 Drumul asfaltat complet se află la o distanță de 9 km de Centrul Iasului care se parcurge în maxim 15 minute cu mașina. Iar datorită bifurcației de la Cric în acest timp se poate ajunge în Tg. Cucu sau în Tăfărești. Pe traseu se află lacul și pădurea Cric, lacul Aroneanu și Pădurea Redu Aldet.
 În zona sunt proiecte de casa finalizate și multe proiecte în derulare.
 Perfect pentru cartier vile, case, etc.
UTILITĂȚI:
 - curent electric
 - apă curentă
 - gaz metan
 Toate utilitățile se află la limita terenului.
 Preț 30 EUR/mp
 Terenul se vinde în întreg sau suprafețe mai.
 Lotterea va avea loc în cel mai scurt timp.

PUBLICITATE

BETANO
 RETENȚIUNI
 OFERTA ZILNICĂ

PUBLICITATE

TEREN
 Terenul dispune
 unghiuri foarte confortabile

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-aroneanu-IDhjudq.html?reason=ip%7Ccf0749753349>

teren zona Aroneanu - Cluj

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-aroneanu-IDhjudq.html?reason=ip%7Ccf0749753349

mariaioana0522
 Pe OLX din noiembrie 2022
 Activ pe OLX din 2022

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Aroneanu, Iaz

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în acest caz.
 Arată mai mult >

Teren zona Aroneanu

32 000 €

Anunț din august 2023



HH

Teren zona Aroneanu

32 000 €

RATA DE LA 790 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 766 mp² Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) Neumar: **Castiga premii pe care te poti baza**

DESCRIERE

Proprietar vand parcela de teren de 766 mp, comuna Aroneanu, sat Rediu Aldei, la 6 km de Podul de Fier, la soseaua principala, 42 e mp., pret fix !!

Possibilitate de gaz, apa, lumina !

Zona linistita cu trafic redus fara ambuteiaje in orele de varf !!!

Fara agentii !

© 2015-2040 Vizualizări: 120 Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă acestui anunț.

Arată mai multe

PUBLICITATE

Anunțuri de Google

Nu s-a încălcat

De ce să aflească acest anunț?

<https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-aroneanu-1800mp-1074765>

Teren de 1800 mp. în Aroneanu

Teren intravilan 1800 mp Aroneanu-Rediu Aldei

Aroneanu, Județul Iasi

6 luni în urmă

Suprafață teren: 1.800 mp

BLITZ Romania

55.55 €/mp

60.000 €

Ved anunțul pe calculator

Postat pe 21 Iul 2022 Actualizat pe 04 Iun 2022

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email Print

Ad served by Google

Stop seeing this ad

Why this ad?



HH

teren 1800 mp - Search

https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-aroneanu-1800mp-1074765

Imoradar24 De vânzare De închiriat Blog

Anunț gratuit Cont nou Intră în cont

5 luni în urmă

Suprafață teren: 1.800 mp

Descriere teren

Cătălin Manolache - Senior Broker Blitz Imobiliare vă propun spre vânzare un teren intravilan de 1800 mp în Aroneanu-Rediu Aldei. Terenul este împrejmuit, cu poartă de acces auto, lumina și apa sunt trase pe proprietate, iar gazul și canalizarea sunt la stradă, în fața proprietății. Acces lângă stradă asfaltată, stație de autobuz la 50 m. Va aștepta la vizionare! Cod oferta / ID BLITZ: P158365 ID intern: P158365

Detalii teren

ID anunț: 1074765 Actualizat în: 04 iunie 2026

Suprafață teren: 1.800 mp Front stradal: 29 m

Istoric preț

Ad served by Google

Stop seeing this ad

Why this ad? (p)

Identificarea amplasamentului parcelei cu NC 75250 (fost NC 61122) pe GEOPORTAL ANCPPI

Geoportal ANCPPI

https://geoportal.ancppi.ro/immobile.html

Găsiți adresă sau loc

Căutare Imobil

IASI

Aroneanu

181 75250

Căutare

61512 61511 61510 61506 61122 63744 63745 66164 61747

JUDEȚUL IASI

ARONEANU

1: 500

Anul zborului ortofoto: 2022

Număr carte funciară: 75250

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofoto plan - ePayment

Powered by Esri





HH

PAGINA ALBA



HH