

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2026 218/21.08.2026	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT	Nr.
--------------------------------------	--------------------------------	--	------------

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Deneș Tania Iuliana
Legitimăție 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 , titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANALI.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în Tomești, bl. 2, sc. A, et. 4, ap. 27, jud. Iași, tel. 0740/160487.
Expert evaluator	Deneș Tania Iuliana
Parafa	Nr. 12055 , valabilă 2026.
Adresa evaluatorului	Jud. Iasi, loc. Tomesti,bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, Telefon: 0740/160487,E-mail: taniadenes@gmail.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 DESEMNAT AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași, CUI 4540038, tel. 0232299255
3. PROPRIETATE A EVALUATĂ	Teren intravilan, conform PUZ, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iași, în suprafață de 1.328 mp, situat în T58, cu NC 72324 din CF 72324/Aroneanu, jud. Iași: parcela 1HB. Terenul are formă neregulată, cu acces la utilitățile zonei. Se învecinează la Vest cu terenuri având NC 70466 și NC 70464, iar la Est cu terenul cu NC 72290.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași
Adresa proprietății	Intravilanul extins conform PUZ al satului Aroneanu, com. Aroneanu, sat Aroneanu, jud. Iași
Condiții limitative deosebite	Se evalueaza teren din satul Aroneanu, comuna Aroneanu, jud. Iași, care poate fi folosit pentru amenajarea unui ponton.

4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	38.512 Eur, echivalent 202.323 Lei

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUĂRII	Pentru o eventuală tranzacție.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspecția a fost efectuată la data analizei; evaluarea se realizează scriptic pe baza actelor și a aplicațiilor TOTAL SURVEY, GOOGLE MAPS.
	DATA EVALUĂRII	21.08.2026
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	21.08.2026
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 5,2535 Lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a IIa: Temei legal: Temei contractual și Încheieri ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa: dreptul de proprietate, CF, nr. Cadastral, extras de CF <u>Acte de proprietate deținute de Comuna Aroneanu:</u> Anexa nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007; HCL 4730.09.2004, HCL 54/15.05.20204, privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu. Încheierea 138954/10.06.2026. Sarcini, conform CF partea a IIIa ▪ Dreptul de proprietate: Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate ▪ CF : 72324/Aroneanu, județ Iași ▪ NC: 72324/Aroneanu, județ Iași ▪ Mențiuni în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF ▪ Extras de Carte Funciară actualizat: 138954/10.06.2026. În ANEXE nu este prezentată încheierea din CF precizată.
	MENȚIUNI 1: Situția privind Cartea Funciară	Fără sarcini .
	MENȚIUNI 2: Abateri/ neconcordanțe de la înscrierea din C F	NC actualizat – NC 72324, față de NC 67841, anterior.
7.	DATE PRIVIND	Suprafața teren : parcela 1HB de 1.328 mp, situat în T58, cu



HH

	DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	NC 72324 din CF 72324/Aroneanu, jud. Iași. Nu s-au constatat diferențe fata de DC; identificarea s-a făcut scriptic, pe baza actelor de proprietate și pe Total Survey, GOOGLE MAPS și faptic prin deplasarea în zona.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. HB, care poate fi folosit pentru amenajarea unui ponton.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE Se completează diferentiat, funcție de zona: urban sau rural	RURALA: terenul este situat în jud. Iași, com. Aroneanu, sat Aroneanu, cu ieșire directă spre Est la DC 1861- DJ 282G, aproape de DJ 282B, la o distanță de 2,5 km de mun. Iași. Periferic în localitate, periferic fata de Iași, la limita comunei spre mun. Iași la Sud; zona este exploatată cu precădere pentru activități de petrecere a timpului liber, recreere, agrement, datorită învecinării cu iazul Aroneanu.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces spre strada Costache Negri și str. Alexandru Ioan Cuza pe drumuri locale și spre Iași. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului județean spre drumul național.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri intravilane și/sau extravilane, de categorii diverse ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personală, cu posibilitatea deplasării cu ușurință spre Iași și spre alte localități învecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate în centrul comunei ▪ Unități de învățământ - locale: școlar, gimnaziu ▪ Unități medicale - cabinete de medicină de familie ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxă locală.
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: în localitate ▪ Rețea de apă: în localitate ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: în curs de execuție ▪ Rețea de canalizare: în localitate ▪ Rețea de telefonie: mobilă și fixă, existentă, în localitate.
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – învecinată cu terenuri de categorii diverse
	AMBIENT	▪ Liniștit; Trafic auto moderat, la DJ 282B și la drumuri locale.



HH

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, într-o zonă cu activități de agrement în localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.
--	--

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI		
DATE GENERALE	Teren intravilan, conform PUZ, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iași, în suprafață de 1.328 mp, situat în T58, cu NC 72324 din CF 72324/Aroneanu, jud. Iași: parcela 1HB. Se învecinează la Vest cu terenuri având NC 70466 și NC 70464, iar la Est cu terenul cu NC 72290.	
DESCRIERE	Forma – neregulată. Tip drum acces: cu acces spre Vest către strada Costache Negri și str. Alexandru Ioan Cuza. Cu acces la utilitățile zonei.	
RESTRICTII	Privind construirea – nu este cazul. Restricții – nu se cunosc.	

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE		
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața este una locală, care se afla în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani. ▪ Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comuna.	
NATURA ZONEI	▪ Zonă de agrement pe malul stâng și drept al iazului Aroneanu. ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în creștere datorită intensificării construcțiilor comerciale din ultimii ani; ▪ Din punct de vedere economic: zonă periferică fata de mun. Iasi; ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decât în mediul urban.	
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În creștere	
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În creștere	
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile	
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Minim: 31 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri extravilane. ▪ Maxim: 45 Eur/mp, pentru suprafețe pretabile unor construcții rezidențiale, cu acces la utilități.	
Riscuri pentru proprietatea evaluată	Risc general datorat situației economice actuale posibil să se degradeze în timp și implicit de generarea înghețării pieței imobiliare.	



	Riscuri specifice datorate amplasării într-o zonă semicentrală a loc. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toți participanții și toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zonă cu cerere mai mică de achiziționare și/sau închiriere de construcții cu destinație comercială. Riscul sistematic, care poate afecta piața în ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea în ceea ce privește realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioadă medie și lungă și care ar putea influența situația economică generală la un moment dat.
Vandabilitatea terenului	În ceea ce privește posibilitatea valorificării terenului, analizat, există piața pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate în perioada următoare. Piața imobiliară, în spațiul terenurilor, în general, se află în creștere în ultimii ani datorită relansării creditelor, care afectează volumul tranzacțiilor. În cadrul pieței de acest tip de bunuri se efectuează tranzacții în urma cărora se schimbă drepturi de proprietate contra banilor. Ofertanții de pe piața sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietarii persoane fizice. Vanzările se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, facilitati, utilitati. Factorul decisiv poate fi prețul negociat sau solicitat pe mp. Echilibrul pieței este destul de ridicat, ținând cont de marjele de profit la segmentul dezvoltatori. Preturile nu oscilează foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafața pe zone, determinat de cerere și oferta în fiecare zonă în parte. Creșterea cererii pe această piață în ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite în construcții de case a dus la menținerea și chiar creșterea preturilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza în 6-24 luni.
Cea mai bună utilizare	Este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate; trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească 4 criterii: -sa fie permisă legal (legalitatea investiției propuse, posibilitățile de obținere a avizelor și autorizațiilor); -sa fie posibilă fizic (posibilitatea realizării investiției în contextul caracteristicilor terenului, poluării mediului, regimului urbanistic al zonei); -sa fie fezabilă financiar (se determină dacă investiția poate să producă un venit care să acopere cheltuielile de exploatare,



HH

	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 utilizarea in desfasurarea de activitati comerciale, avand in vedere amplasarea, specificul zonei.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pieteii, cu tranzactii mai multe in ultima perioada; ▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se anexeaza oferte care sustin elementele de piață din 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 ▪ OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică; ▪ Legea 22/2007 pentru aprobarea OUG 54/2006; ▪ HG 168/2007 privind aprobarea Normei metodologica de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica. • Legea 268/2001 privind privatizarea societatilor comerciale ce detin in administrare terenuri proprietate publica si privata a statului cu destinatie agricola si infiintarea Agentiei Domeniului Statului.



12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	38.512 Eur, echivalent 202.323 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 piata pentru teren prin metoda comparației directe se regăsește mai jos, la pag. 7.

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, amplitudinea și numărul diferențelor dintre acestea și proprietatea subiect ar trebui să fie cât mai mici. Comparabilele se selectează din cele care au aceeași CMBU.

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

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Se consideră că prețurile sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile juridice, condițiile de finanțare și condițiile de piață, localizarea, calitatea și caracteristicile terenului, situația care a determinat prețul, utilizarea permisă și/sau zonarea proprietății, suprafața. Prin studierea pieței imobiliare nu s-au identificat tranzacții efective, notariale.

S-a identificat la vânzare o parcelă de teren cu caracteristici asemănătoare, din Aroneanu, jud. Iași, la valoarea de 31 Eur/mp (pag. 12-13).

Pentru terenul cat. HB se va utiliza comparabila de 1674 mp aflată la vânzare cu 52000 Eur.

În cazul în care datele comparabilelor alese nu dau indicațiile necesare pentru o analiză completă se folosesc indici de ajustare.

Nu se aplică ajustări pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restricțiile juridice, deoarece nu sunt,
- condiții de finanțare pentru că aceasta se face în condiții normale,
- condițiile de vânzare, care se fac în numerar la cursul zilei,
- localizare, aflându-se în același areal,
- caracteristici fizice, fiind teren intravilan,



- zonarea, care este identica,
- utilitati, deoarece beneficiaza de utilitatile zonei de amplasare.

Se aplica ajustari pentru: condițiile de piata, pentru care se ajustează negativ cu 5 % .

Se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenurile supuse evaluării este de **29 Eur/mp**.

Valoarea propusă este de :

-38.512 Eur, echivalent 202.323 Lei pentru parcela de teren de 1328 mp

13. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SI 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 ipoteци 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 piata a bunurilor evaluate așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ANEVAR, editia 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 verificator, 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 că 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.
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 proprietati asemanatoare au fost preluate de pe site-urile de vanzari imobiliare de la pag.12-13, cu mentiunea ca sunt oferte aflate la vanzare, neavand informatii cu privire la tranzactii efective in perioada anterioara.

14. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU IVS

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, editia 2025, cat si cu ipotezele, ipotezele speciale si suplimentare cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblul sau / si doar pentru scopul precizat in el.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra **valorii de piata la data de referinta a evaluarii – respectiv 21.08.2026.**

Certific prin prezenta ca partile analizate in acest raport au fost inspectate de catre evaluator ANEVAR Denes Tania Iuliana care a transmis toate datele in vederea evaluarii.

Nu sunt recuzata / descalificat sa evaluez aceasta proprietate.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Deneș Tania Iuliana, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimația 12055, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANALI.; 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 profesionala 56210 cu valabilitate 31.12.2026, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevărate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra zonei in anasamblul ei in care se afla parcelele de teren analizate; s-a efectuat deplasarea in teren in data de 21.08.2026 .
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 Internationale 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 si nu un factor decizional. Imobilul evaluat va putea fi tranzactionat.



HH

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	38.512 Eur, echivalent 202.323 Lei
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

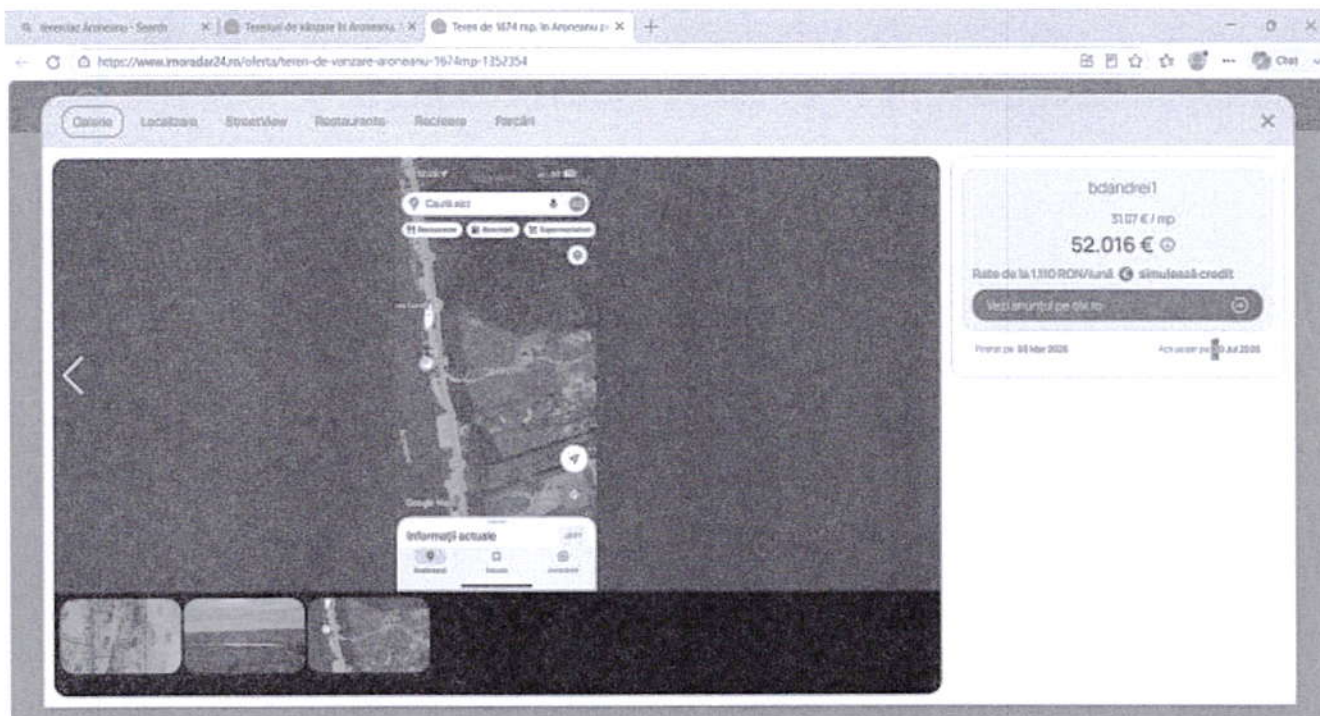


HH

17. ANEXE

Extrase din ofertele de vanzare

<https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-aroneanu-1674mp-1352354>



HH

Imoradar24 De vânzare De închiriat Blog Anunt gratuit Cont nou Intra în cont

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Ad served by Google

Stop seeing this ad

Why this ad? >

Suprafața teren: 1.674 mp

Descriere teren

Se vinde 1 parcelă de teren intravilan în sat Aroneanu Lotul numărul 1 are 840.86 mp beneficiază și de certificat de urbanism Beneficiază de cale de acces Privat 52.000

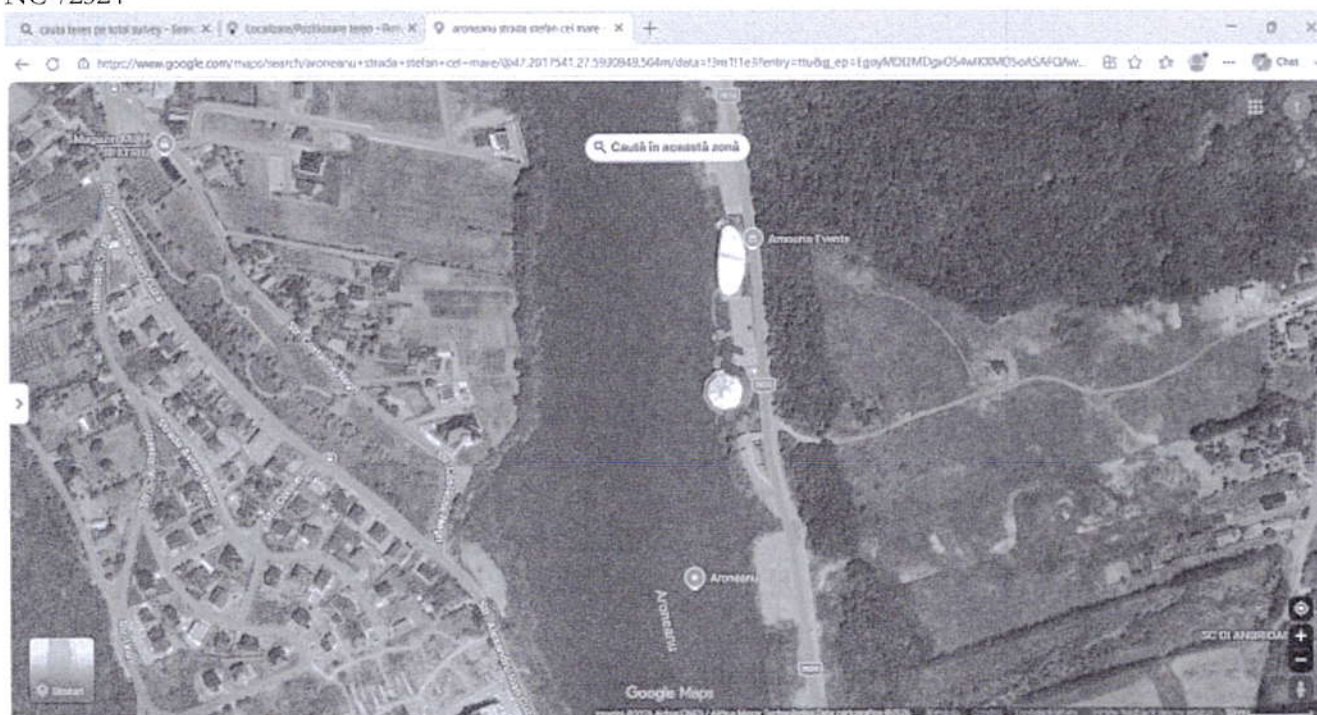
Detalii teren

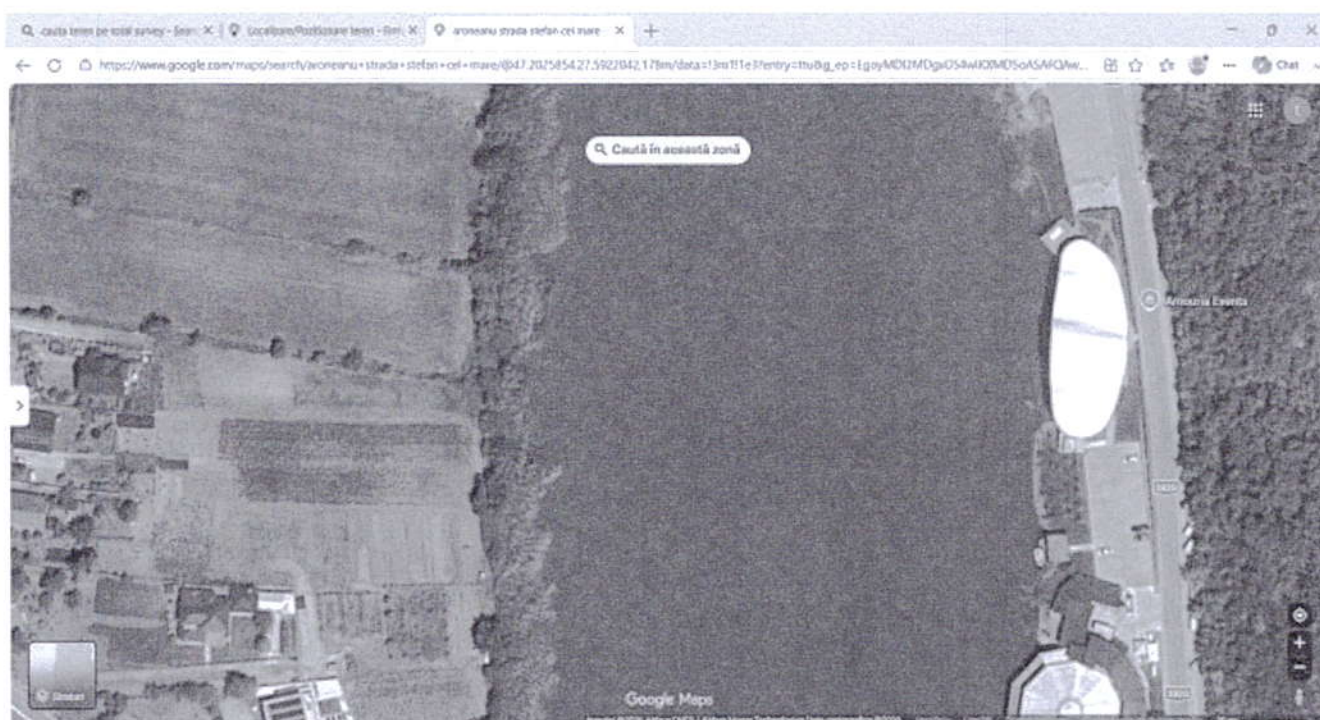
ID anunț: 1352354 Actualizat în: 30 Iulie 2026

Suprafața teren: 1.674 mp

Amplasamentul parcelelor de teren conform GOOGLE MAPS

NC 72324





<https://firmecadastru.ro/localizare-teren/636904,696448>

