RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2026 222/26.10.2026	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT	Nr. 10.871 / 26.10.2026

1.	**EVALUATOR AUTORIZAT**	**Deneş Tania Iuliana**
	Legitimaţie ANEVAR	**Nr. 12055**
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 56210 cu valabilitate 31.12.2026
	Reprezentant –funcţia	**Deneş Tania Iuliana**, titular în cadrul DENEŞ TANIA IULIANAI.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în Tomeşti, bl. 2, sc. A, et. 4, ap. 27, jud. Iaşi, tel. 0740/160487.
	Expert evaluator	**Deneş 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 plăteşte executarea raportului)	**Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iaşi**
	Adresa	Sat Aroneanu, str. Aron Vodă nr. 47, Comuna Aroneanu, Jud. Iaşi
	UTILIZATOR DESEMNAT AL RAPORTULUI	**Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iaşi,** CUI 4540038, tel. 0232299255

3.	**PROPRIETATE A EVALUATĂ**	**Teren intravilan, conform PUZ, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iaşi, în suprafaţă de 605 mp, situat în T58, cu NC 72326 din CF 72326/Aroneanu, jud. Iaşi: parcela 1HB.** Terenul are formă neregulată, cu acces la utilităţile zonei. Se învecinează la Nord cu teren cu NC 72320, la Vest cu teren având NC 72290, iar la Est cu terenul cu NC 72322.
	Proprietar	**Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud.** Iaşi
	Adresa proprietăţii	**Intravilanul extins conform PUZ al satului Aroneanu, com. Aroneanu, sat Aroneanu, jud. Iaşi**
	Conditii limitative deosebite	Se evalueaza teren din satul Aroneanu, comuna Aroneanu, jud. Iaşi, care poate fi folosit pentru pentru desfăşurarea de activităţi de agrement.

4.	**DECLARAREA VALORII**	
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	**17.545 Eur, echivalent 93.839 Lei**

5.	**TIP DE VALOARE**	**Valoarea de piață**
	UTILIZAREA DESEMNATĂ A EVALUĂRII	**Pentru o eventuală concesionare.**
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspecția a fost efectuată la data analizei; evaluarea se realizează scriptic pe baza aplicațiilor TOTAL SURVEY, GOOGLE MAPS (pag. 13) și a actelor (pag. 14-17).
	DATA EVALUĂRII	**23.10.2026**
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	**26.10.2026**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	**1 Eur = 5,3485 Lei**

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	▪ Descrierea proprietatii, conform CF, partea I ▪ Proprietar si dobândire, conform CF partea a IIa: Temei legal: Temei contractual si Incheieri ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa: dreptul de proprietate, CF, nr. Cadastral, extras de CF Teren cu acte de proprietate detinute de Comuna Aronean, conform extrasului CF pentru informare 234744/23.10.2026 **Sarcini**, conform CF partea a IIIa ▪ **Dreptul de proprietate:** Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate ▪ **CF : 72326/Aroneanu, județ Iasi** ▪ **NC: 72326/Aroneanu, județ Iasi** ▪ **Mențiuni în Cartea Funciară:** Conform Încheieri CF ▪ **Extras de Carte Funciară actualizat: 234744/23.10.2026.** În ANEXE nu este prezentată încheierea din CF precizată.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Fără sarcini .
	MENȚIUNI 2: Abateri/ neconcordanțe de la înscrierea din C F	NC actualizat – NC 72326.
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ**	Suprafața teren : **parcela 1HB de 605 mp, situat în T58, cu NC 72326 din CF 72326/Aroneanu, jud. Iaşi.** Nu s-au constatat diferente fata de DC; identificarea s-a facut

		scriptic, pe baza actelor de proprietate si pe TOTAL SURVEY, GOOGLE MAPS si faptic prin deplasarea în zonă.
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI**	Teren cat. HB, care poate fi folosit pentru pentru desfăşurarea de activităţi de agrement.
9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	**RURALĂ: terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Aroneanu, cu ieşire spre Est la DC 1861- DJ 282G, aproape de DJ 282B, la o distanta de 2,5 km de mun. Iasi.** Periferic in localitate, periferic fata de Iasi, la limita comunei spre mun. Iasi la Sud; Zona este exploatată cu precadere pentru activitati de petrecere a timpului liber, recreere, agrement, datorita invecinarii cu iazul Aroneanu.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	**Auto:** Cu acces spre DJ, pe drumuri locale si spre Iasi. Calitatea reţelelor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului judetean spre drumul national.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** – cu terenuri intravilane si/sau extravilane, de categorii diverse ▪ Reţea 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. ▪ Unităţi comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in centrul comunei ▪ Unităţi de învăţământ - locale: scolar, gimnaziu ▪ Unităţi medicale - cabinete de medicina de familie ▪ Instituţii de cult - biserica ortodoxa locala.
	UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea de energie electrică: in localitate ▪ Reţea de apă: in localitate ▪ Reţea de termoficare: inexistentă ▪ Reţea de gaze: in curs de executie ▪ Reţea de canalizare: in localitate ▪ Reţea de telefonie: mobila si fixa, existentă, in localitate.
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observaţii sau informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absenţa poluării – invecinata cu terenuri de categorii diverse
	AMBIENT	▪ Liniştit; Trafic auto moderat, la DJ 282G, DJ282B si la drumuri locale.

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referinţa periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, intr-o zona cu activitati de agrement in localitate. Dotări şi reţele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10.	**DESCRIEREA TERENULUI**	
	DATE GENERALE	**Teren intravilan, conform PUZ, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iaşi, în suprafaţă de 605 mp, situat în T58, cu NC 72326 din CF 72326/Aroneanu, jud. Iaşi: parcela 1HB.** Terenul are formă neregulată, cu acces la utilităţile zonei. Se învecinează la Nord cu teren cu NC 72320, la Vest cu teren având NC 72290, iar la Est cu terenul cu NC 72322.
	DESCRIERE	Terenul are formă neregulată, Cu acces la utilităţile zonei.
	RESTRICTII	**Privind construirea – nu este cazul.** **Restrictii** – nu se cunosc.

11.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ **Piaţa 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 agrement pe malul stang si drept al iazului Aroneanu.**
		▪ **Din punct de vedere edilitar:** zona în crestere datorita intensificarii constructiilor comerciale din ultimii ani; ▪ **Din punct de vedere economic:** zona periferica fata de mun. Iasi; ▪ **Informaţii despre taxele şi impozitele locale:** stabilite prin HCL, dar mai mici decat in mediul urban.
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ **In crestere**
	CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **În crestere**
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ **Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile**
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ **31 Eur/mp,** conform ofertei identificate pe piata imobiliara pentru terenuri extravilane.
Riscuri 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 intr-o zona semicentrala a loc.

	Riscul de piată, 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 economică 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, agentiile 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 segmental 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 utilizarea in desfasurarea de activitati comerciale, avand in vedere amplasarea, specificul zonei.
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA TERENURILOR	▪ **Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendinţă de crestere a pietei,** cu tranzactii mai multe in ultima perioada; ▪ **REZULTATUL CERCETARII:** posibilitatea cresterii/mentinerii preţurilor la terenuri libere; ▪ **VANDABIL,** datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se anexeaza oferte care sustin elementele de piată 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 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) **Standarde pentru active:** ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii 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 piaţă prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIAŢĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	**17.545 Eur, echivalent 93.839 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 comparatiei directe se regaseste mai jos.
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 calcularii venitului net anual generat de teren si de capitalul investit pentru teren in cazul proprietarului fermier sau a rentei funciare generate numai de teren in situatia rentei si cheltuielilor anuale pentru proprietarul arendator. In aplicarea comparatiei directe sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele de vanzare si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. Pentru ca proprietatile comparabile sa fie similare, amploarea si numarul diferentelor dintre acestea si proprietatea subiect ar trebui sa fie cat mai mici. Comparabilele se selecteaza din cele care au aceeiasi CMBU.
Prin aceasta metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate şi ajustate in funcţie de asemănări sau deosebiri.
Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere in scopul evaluarii 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-a identificat la vanzare o parcelă de teren cu caracteristici asemanatoare, din Aroneanu, jud. Iasi, la valoarea de 31 Eur/mp (pag. 12).
Pentru terenul cat. HB se va utiliza comparabila de 1.674 mp aflată la vânzare cu 51.911 Eur.
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, fiind teren intravilan,
- zonarea, care este identica,
- utilitati, deoarece beneficiaza de utilitatile zonei de amplasare.

Se aplica ajustari pentru: condiţiile de piata, pentru care se ajustează negativ cu 5 % .
Se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenurile supuse evaluarii este de **29 Eur/mp.**
Valoarea propusă este de :**17.545 Eur, echivalent 93.839 Lei pentru parcela de teren de 605 mp.**

13. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SI ALTELE

13.1 DEFINIŢII

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

Valoarea adecvată estimată va fi **valorea de piaţă**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 102. Această valoare este înţeleasă ca fiind valoare unei proprietăţi fără luare în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare, a taxelor asociate cu vânzarea şi 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 roprietăților imobiliare în vederea vânzării estimarea valorii de piață.
Evaluarea reprezintă o estimare a valorii de piata a bunurilor evaluate asa cum este definita in Standardele de evaluare a Bunurilor, ANEVAR, editia 2025.

"Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ şi/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Conceptul de valoare de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber. Piaţa unui activ ar putea fi o piaţă internaţională sau o piaţă locală. Piaţa poate fi constituită din numeroşi cumpărători şi vânzători sau poate fi o piaţă caracterizată printr-un număr limitat de participanţi pe piaţă. Piaţa în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piaţa în care activul, supus tranzacţionării din punct de vedere teoretic, se tranzacţionează în mod normal.

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

13.2 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. 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 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 şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. In acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie si este cunoscuta, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 intelege ca evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate la data inspecţiei sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii si a eventualelor lor consecinte şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul considera că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client si destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client si in scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietăţii imobiliare în zona.
În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în Eur şi 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 in conditiile in care piata imobiliara actuala este a cumparatorului, si nu a vanzatorului.
Valorile comparabilelor la proprietati asemanatoare au fost preluate de pe site-urile de vanzari imobiliare de la pag. 12, 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 referintă a evaluării – respectiv 23.10.2026.***

Certific prin prezenta ca partile analizate în acest raport au fost inspectate de către evaluator ANEVAR Deneş Tania Iuliana care a transmis toate datele în vederea evaluării.

Nu sunt recuzată / descalificată sa evaluez aceasta proprietate.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Deneş Tania Iuliana, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimatia 12055, titular în cadrul DENEŞ TANIA IULIANAI.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomeşti, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, jud. Iaşi, avand certificat de asigurare profesionala 56210 cu valabilitate 31.12.2026, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate 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 23.10.2026 .
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate in raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

NOTA: Evaluatorul este doar un consultant si nu un factor decizional.

Imobilul evaluat va putea fi concesionat cu respectarea legislaţiei în vigoare.

16. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE :

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**17.545 Eur, echivalent 93.839 Lei**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**ABORDAREA PRIN PIAŢĂ**
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

DENEŞ TANIA IULIANA I.I.

REPREZENTANT LEGAL

şi

EVALUATOR AUTORIZAT

DENEŞ TANIA IULIANA

ŞTAMPILA

şi

SEMNĂTURA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DENES
TANIA IULIANA
Legitimatia Nr. 12055
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

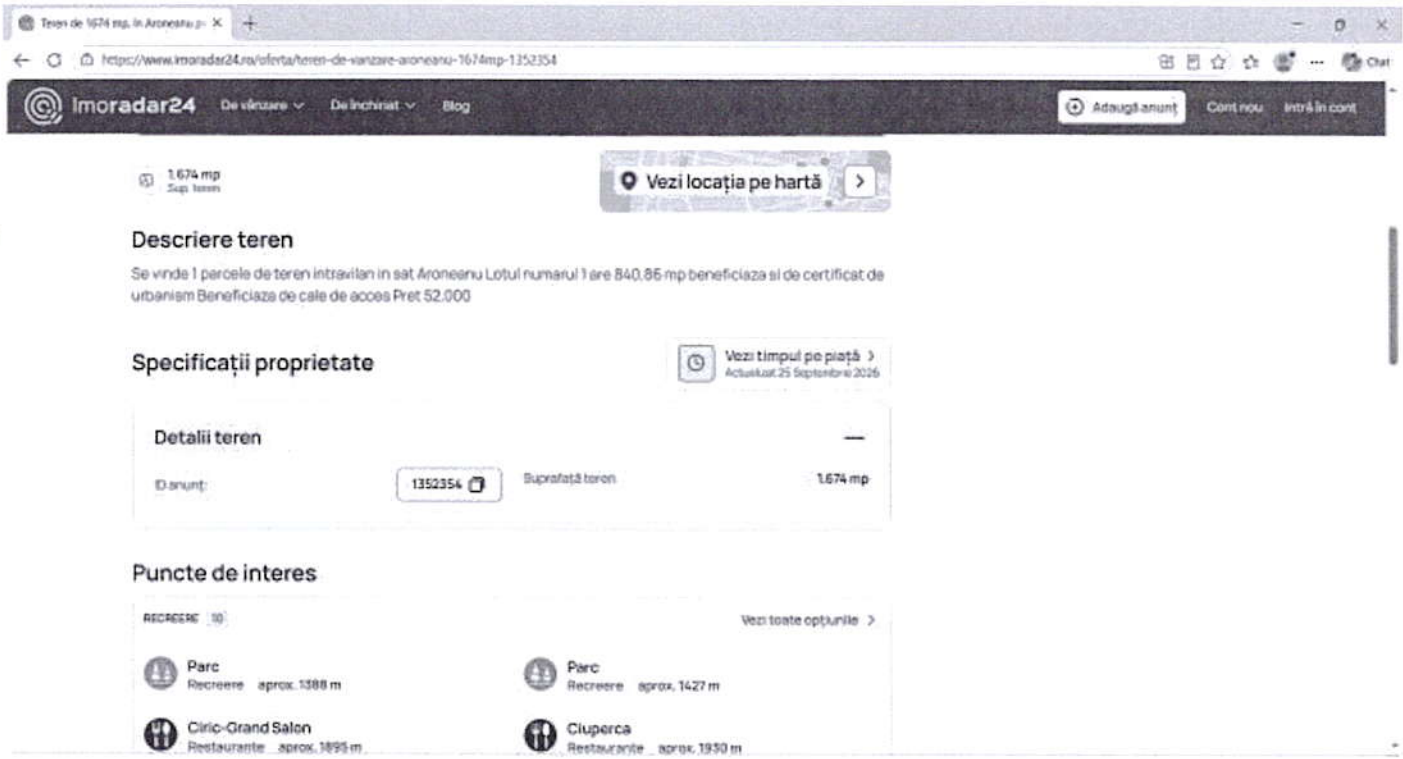
I.I. DENEŞ TANIA IULIANA TOMEŞTI-IAŞI

17. ANEXE

Extrase din ofertele de vanzare

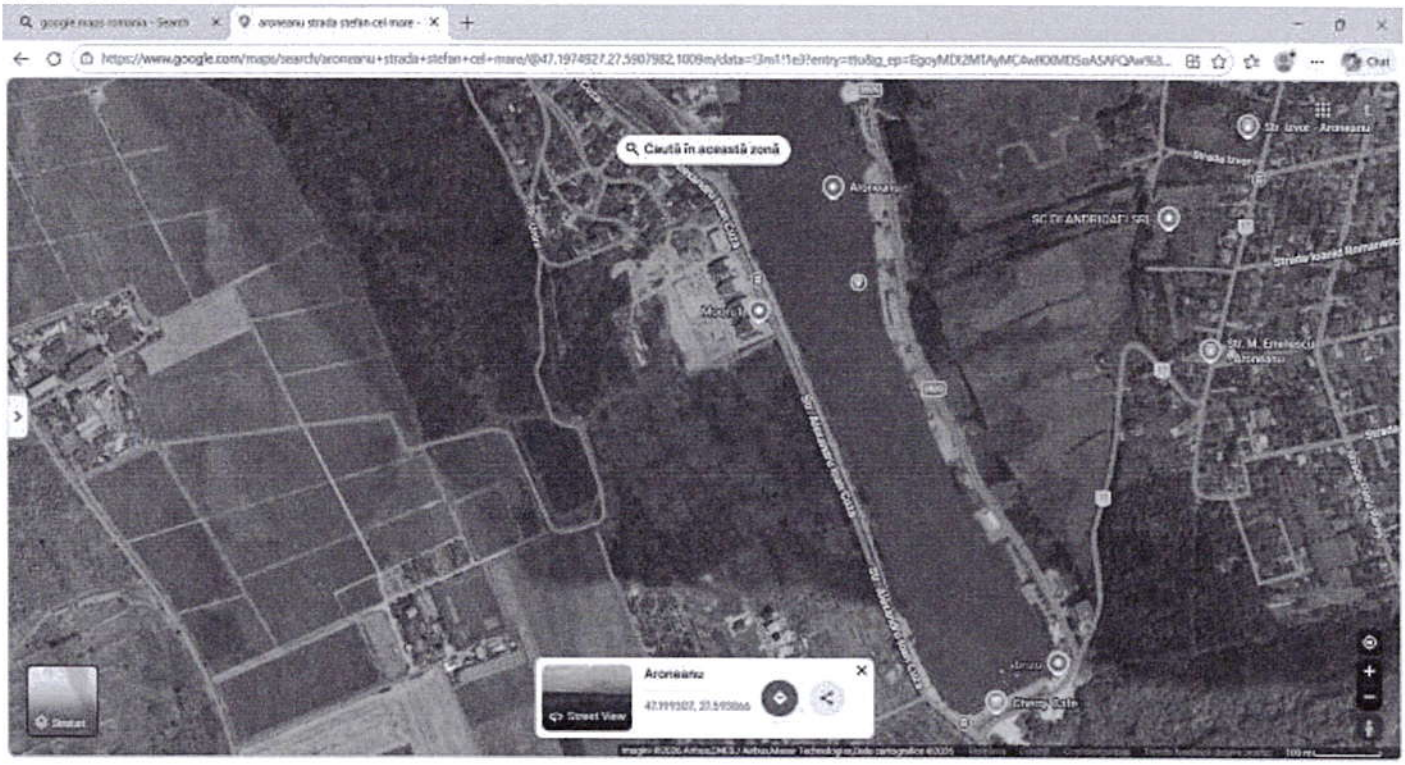
https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-aroneanu-1674mp-1352354



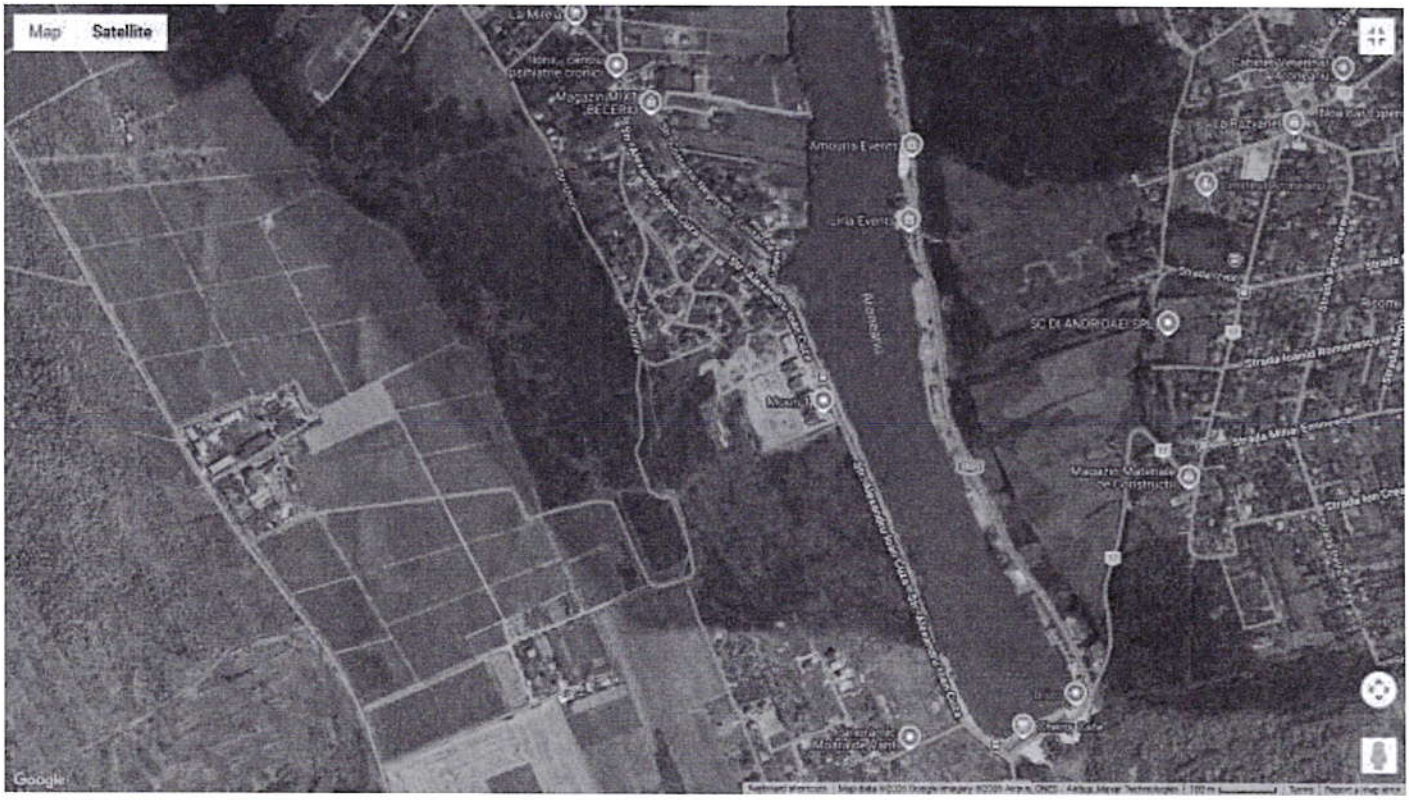


Amplasamentul parcelei de teren conform GOOGLE MAPS și TOTAL SURVEY

NC 72326



https://firmecadastru.ro/localizare-teren/636560,69655



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

ANCPI

Nr. cerere	234744
Ziua	23
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100217280192

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72326 Aroneanu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Aroneanu, Loc. Aroneanu, Intravilan extins conform PUZ, sat Aroneanu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţă* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72326	605	Teren imprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 67842;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
138956 / 10/06/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Aroneanu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 72326 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 20039.	A1
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. 13610, din 07/12/2021 emis de Costin Razvan Ionut;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 67842 a imobilului cu numarul cadastral 67842 / UAT Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 67397 inscris in cartea funciara 67397;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT 5128, din 24/05/2021 emis de Costin Razvan Ionut;		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 67397 a imobilului cu numarul cadastral 67397 / UAT Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65856 inscris in cartea funciara 65856;	A1
Act Notarial nr. 5795, din 31/05/2019 emis de Costin Razvan Ionut;		
B4	Se infiinteaza cartea funciara 65856 a imobilului cu numarul cadastral 65856/Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65764 inscris in cartea funciara 65764;	A1
Act Notarial nr. 9727, din 23/08/2018 emis de COSTE ALEXANDRU DAN;		
B5	Se infiinteaza cartea funciara 65764 a imobilului cu numarul cadastral 65764/Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65679 inscris in cartea funciara 65679;	A1
Act Notarial nr. 8018, din 19/07/2018 emis de Costin Razvan Ionut;		
B6	Se infiinteaza cartea funciara 65679 a imobilului cu numarul cadastral 65679/Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65442 inscris in cartea funciara 65442;	A1
Act Notarial nr. 11397, din 28/09/2017 emis de Costin Razvan Ionut;		
B7	Se infiinteaza cartea funciara 65442 a imobilului cu numarul cadastral 65442/Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64762 inscris in cartea funciara 64762;	A1
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut sub nr 5439, din 24/05/2016 emis de BNP COSTIN RAZVAN IONUT;		
B8	Se infiinteaza cartea funciara 64762 a imobilului cu numarul cadastral 64762/Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64674 inscris in cartea funciara 64674;	A1
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut sub nr 7137, din 31/07/2015 emis de NP COSTIN RAZVAN;		
B9	Se infiinteaza cartea funciara 64674 a imobilului cu numarul cadastral 64674/Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 1348 (identificator electronic 60289) inscris in cartea funciara 1401 (identificator electronic 60289);	A1
Act Normativ nr. CL nr 47, din 30/09/2004 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (+anexe);		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) **COMUNA ARONEANU**, domeniu privat *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 67397/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 96635 din 27/05/2021; pozitie transcrisa din CF 65856/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 89895 din 03/06/2019; pozitie transcrisa din CF 65764/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 130490 din 24/08/2018; pozitie transcrisa din CF 65679/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 110804 din 20/07/2018; pozitie transcrisa din CF 65442/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 146395 din 29/09/2017; pozitie transcrisa din CF 64762/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 71719 din 26/05/2016;*	
Act Administrativ nr. 108596, din 21/07/2015 emis de OCPI IASI;		
B11	Se noteaza referatul de admitere a dezlipirii inregistrat sub nr. 108596/2015	A1
Act Administrativ nr. 220457, din 23/11/2021 emis de OCPI IASI;		
B12	se noteaza referatul de admitere (dezmembrare imobil)	A1
Act Administrativ nr. 51, din 19/05/2022 emis de COMUNA ARONEANU (act administrativ nr 92 din 28.07.2022, emis de COMUNA ARONEANU);		
B13	actualizare informati cadastrale-trecere imobil din extravilan in intravilan conform PUZ	A1
199687 / 09/09/2026		
Act Administrativ nr. HCL nr. 54, din 15/05/2020 emis de COMUNA ARONEANU; Act Notarial nr. 5128, din 24/05/2021 emis de NP COSTIN RAZVAN - IONUT;		
B14	se notează trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

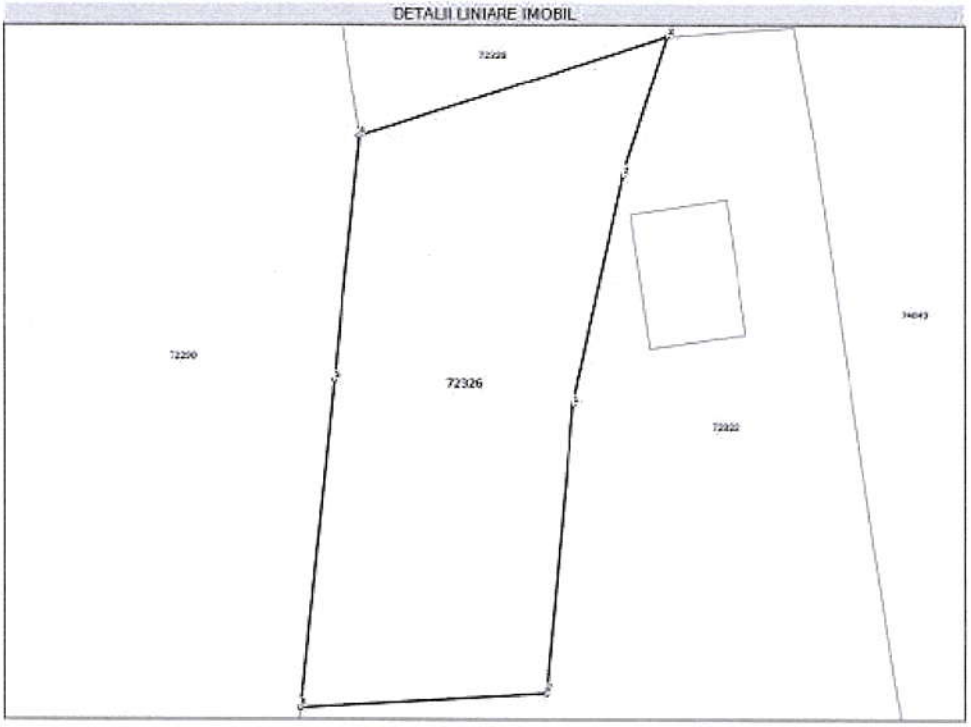
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72326	605	imobil inscris in CF sporadic 67842;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	ape stătătoare	DA	605	58	1HB	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	696.655,812 636.560,521	2	696.658,952 636.574,827	14.647
2	696.658,952 636.574,827	3	696.661,737 636.583,477	9.087
3	696.661,737 636.583,477	4	696.642,463 636.577,293	20.242
4	696.642,463 636.577,293	5	696.640,868 636.562,002	15.374

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	696.640,868 636.562,002	6	696.638,776 636.541,504	20.605
6	696.638,776 636.541,504	7	696.654,141 636.542,429	15.393
7	696.654,141 636.542,429	1	696.655,812 636.560,521	18.169

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
23/10/2026, 09:03

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