

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

|                                      |                                |                                   |                            |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>ÎNREGISTRARE LA<br/>EVALUATOR</b> | <b>Nr. 2025 201/16.02.2025</b> | <b>ÎNREGISTRARE LA<br/>CLIENT</b> | <b>Nr. 1566/17.02.2025</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. EVALUATOR<br/>AUTORIZAT</b>                   | Deneș Tania Iuliana                                                                                                                                                                                               |
| Legitimatie ANEVAR                                  | Nr. 12055                                                                                                                                                                                                         |
| Asigurare profesională<br>nivel de acoperire/nr./an | 10.000 Eur /Certificat 51822 cu valabilitate 31.12.2025                                                                                                                                                           |
| Reprezentant –funcția                               | <b>Deneș Tania Iuliana</b> , 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, apartament 27, jud. Iași. |
| Expert evaluator                                    | Deneș Tania Iuliana                                                                                                                                                                                               |
| Parafa                                              | Nr. 12055 – valabilă 2025                                                                                                                                                                                         |
| Adresa evaluatorului                                | Jud. Iasi, loc. Tomești; bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27.<br>Telefon: 0740/160487;<br>E-mail: taniadenes@gmail.com.                                                                                        |

|                                                            |                                                                                               |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. CLIENT</b> (cel care plătește executarea raportului) | <b>Persoană Juridică:</b><br><b>COMUNA ARONEANU, jud. Iasi</b>                                |
| Adresa                                                     | Sat Aroneanu, str. Aron Voda nr. 47, Comuna Aroneanu, jud. Iași                               |
| <b>UTILIZATOR<br/>DESEMNAȚ AL<br/>RAPORTULUI</b>           | <b>Persoană Juridică:</b><br><b>COMUNA ARONEANU, jud. Iași</b> , CUI 4540038, tel. 0232299255 |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. PROPRIETATEA<br/>EVALUATĂ</b> | Teren din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iași, teren intravilan conform PUZ, în suprafață totală de 500 mp, d.c. p1 CC de 261 mp și p2P de 239 mp, teren situat în sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iași, din T58, cu caracteristici : <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela de teren de forma aproape romb</li> <li>Cu utilitati: apa-canal, energie electrică, iluminat public.</li> <li>Cu acces pe drum local NC 64092, spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Vest de 21,634 ml</li> <li>Cu NC 64086, înscris în CF 64086 a com. Aroneanu, jud. Iași.</li> </ul> |
| Proprietar                          | Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Adresa proprietății                 | Sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iași                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Condiții limitative deosebite       | Se evaluează o parcelă de teren intravilan, cu destinație rezidențială, în suprafață totală de 500 mp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                              |                                           |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>4. DECLARAREA VALORII</b>                                 |                                           |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ<br/>ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)</b> | <b>30.000 Eur, echivalent 149.300 Lei</b> |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>TIP DE VALOARE</b> | Valoarea de piață |
|-----------------------|-------------------|







|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ZONA DE AMPLASARE</b><br><br>Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural                                                               | <b>RURALA:</b> Terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Șorogari, cu iesire la drum comunal, la o distanta de 4,5 km de mun. Iasi dinspre zona de agrement Ciric.<br>Median in localitate, periferic fata de Iasi, in zona rezidentiala din satul Sorogari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>                                                                                                        | <b>Auto:</b><br>Cu acces la drum local-cale de acces si drumul judetean spre Iasi.<br>Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului local, care este pietruit , cat si drumului judetean spre drumul national, care sunt asfaltate, avand 1, respectiv 2 benzi pe sens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>                                                                                                                        | <b>Tipul zonei – cu terenuri construibile</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in centrul comunei si in sat</li> <li>▪ Unități de învățământ - locale: scolar, gimnaziu</li> <li>▪ Unități medicale - cabinete de medicina de familie</li> <li>▪ Instituții de cult - biserica ortodoxa locala.</li> </ul> |
| <b>UTILITĂȚI EDILITARE</b>                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: in localitate</li> <li>▪ Rețea de apă: din localitate</li> <li>▪ Rețea de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea de canalizare: din localitate</li> <li>▪ Rețea de telefonie: mobila si fixa, existentă, in localitate.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV</b> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor). | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absența poluării – învecinata cu terenuri cu destinatie rezidentiala</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>AMBIENT</b>                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liniștit. Trafic auto moderat, avand iesire spre DJ.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>                                                                                                                     | <b>Zona de referință periferică – fata de mun. Iasi.</b><br>Amplasare favorabilă, intr-o zona de constructii rezidentiale in localitate. Dotări și rețele edilitare corespunzătoare.<br>Poluare redusă. Ambient civilizat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**TEREN**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. DESCRIEREA TERENULUI</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DATE GENERALE</b>            | <b>Teren din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iași, teren intravilan conform PUZ, în suprafață totală de 500 mp, d.c. p1 cat. CC de 261 mp și p2 cat. P de 239 mp, teren situat în sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iași, din T58; cu caracteristici :</b><br><b>Cu utilitati: apa-canal, energie electrică, iluminat public.</b><br><b>Cu acces pe drum local NC 64092, spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Vest de 21,634 ml</b><br><b>Parcela de teren de forma neregulata, aproape romb, cu laturi 21,634 ml x 22,885 ml.</b> |



|  |            |                                                                                              |
|--|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |            | Teren ingradit spre strada si vecini.<br>Teren pe care se afla constructia unei case.        |
|  | DESCRIERE  | <b>Dimensiuni si forma conform acte, incomplete</b> si prin identificare pe GEOPORTAL ANCPI. |
|  | RESTRICTII | <b>Privind construirea:</b> nu este cazul, cu constructie existenta pe teren.                |

#### 11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Piața este una locala</b>, care se afla în general în creștere, cu tranzacții intensificate în ultimii 5 ani.</li> <li>▪ <b>Piața terenurilor libere comparabile este mai activa în ultimii 5 ani</b>, datorita existentei utilitatilor în zona și în special investitorilor, care sunt interesați în ridicarea de construcții rezidențiale în localitate.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| NATURA ZONEI                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Zonă de construcții de blocuri, case și comerciale.</b></li> <li>▪ <b>Din punct de vedere edilitar:</b> zona în creștere;</li> <li>▪ <b>Din punct de vedere economic:</b> zona periferica fata de mun. Iasi;</li> <li>▪ <b>Informații despre taxele și impozitele locale:</b> stabilite prin HCL, dar mai mici decat în mediul urban.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| OFERTA DE TERENURI SIMILARE                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În creștere</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În creștere</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ) | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dezechilibru în favoarea OFERTEI</b> pentru terenuri comparabile</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Valori de la 59 pana la 67 Eur/mp, pentru terenuri cu destinatie rezidentiala</b>, cu acces la toate utilitatile zonei: energie electrica, apa – canal, telecomunicatii.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>RISCURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA</b> | <p><b>Risc general</b> datorat situatiei economice actuale posibil sa se degradeze în timp și implicit de generarea inghetării pietei imobiliare.</p> <p><b>Riscuri specifice</b> datorate amplasării în mediul rural.</p> <p><b>Riscul de piață</b>, care poate afecta la un moment dat pe toti participantii și toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zona cu cerere mai mică de achiziționare și/sau închiriere de construcții cu destinatie comercială.</p> <p><b>Riscul sistematic</b>, care poate afecta piața în ansamblul ei la un moment dat.</p> <p><b>Riscul financiar</b> reprezentat de incertitudinea în ceea ce privește realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioada medie și lunga și care ar putea influența situația economică generală la un moment dat.</p> |
| <b>VANDABILITATEA TERENULUI</b>             | <p>În ceea ce privește posibilitatea valorificării terenului. analizat, exista piața pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate în perioada urmatoare.</p> <p>Piața imobiliara, în speta a terenurilor, în general, se afla în creștere în ultimii ani datorita relansării creditelor, care afectează volumul tranzacțiilor.</p> <p>În cadrul pietei de acest tip de bunuri se efectueaza tranzacții în urma carora se schimba drepturi de proprietate contra banilor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |





|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | <p>Ofertantii de pe piata sunt proprietari persoane juridice, agentile imobiliare si proprietarii persoane fizice.</p> <p>Vanzarile se fac pe zone, in functie de suprafete, tipuri de teren, acces fata de drumuri, facilitati, utilitati.</p> <p>Factorul decisiv poate fi pretul negocita sau solicitat pe mp.</p> <p>Echilibrul pietei este destul de ridicat, tinand cont de marjele de profit la segmental dezvoltatori.</p> <p>Preturile nu oscileaza foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafata pe zone, determinat de cerere si oferta in fiecare zona in parte.</p> <p>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.</p> <p>Valorificarea terenului se va putea realiza in 6-24 luni.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>                          | <p>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.</p> <p>Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca 4 criterii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sa fie permisa legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor);</li> <li>-sa fie posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei);</li> <li>-sa fie fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului);</li> <li>-maxima productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor)</li> </ul> <p>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.</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru destinatie rezidentiala, cu posibilitatea construirii de case, conform zonei si a parcelelor invecinate.</p> |
| <b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR</b> | <p><b>Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pietei, cu tranzactii intensificate in ultima perioada.</b></p> <p><b>REZULTATUL CERCETARII:</b> posibilitatea cresterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere.</p> <p>VANDABIL, datorita destinatiei rezidentiale. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piață cuprinse în prezentul raport la pag. 11 -13.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 12. EVALUARE

| REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022</p> | <p><b>Standarde generale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII</li> <li>• SEV 102 – DOCUMENTARE SI CONFORMARE</li> <li>• SEV 103 – RAPORTARE</li> <li>• SEV 104 – TIPURI ALE VALORII</li> <li>• SEV 105 – ABORDARI SI METODE DE EVALUARE</li> </ul> <p><b>Standarde pentru active:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SEV 230 – DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE</li> <li>• GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE</li> </ul> |



HH

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <b>Standarde pentru utilizari specifice:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>SEV 400 – VERIFICAREA EVALUARII</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| CADRU LEGAL | <ul style="list-style-type: none"> <li>Codul Civil</li> <li>Codul fiscal</li> <li>art. 14 alin. 1 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și competențele ulterioare</li> <li>art. 36 alin. 5, lit a și b, art. 123 alin. 1 și 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.</li> </ul> |

### 12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

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

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</b> | <b>30.000 Eur, echivalent 149.300 Lei</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|

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.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acesta este liber de construcții. Prin aceasta metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție 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.

Prin studierea pietei imobiliare s-au folosit ofertele identificate la pag. 13-16.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile juridice, conditiile de finantare si de piata, localizarea, calitatea si caracteristicile terenului, situatia care a derminat pretul, utilizarea permisa si/sau zonarea proprietatii, suprafata. Prin studierea pietei imobiliare s-au folosit date din site-urile agentilor imobiliare, cu anunturile publicitare identificate in cadrul analizei.

Evaluarea terenului se face prin analiza datelor perechi.

In cazul in care datele comparabilelor alese nu dau indicatiile necesare pentru o analiza completa se folosesc indici de ajustare. Pentru stabilirea valorii terenului se vor utiliza oferte de vanzare teren din zona analizata.

Toate ofertele au fost verificate si au fost obtinute informatii suplimentare privind locatia si utilitatile.

Pentru fiecare din oferte a fost stabilit un pret probabil de tranzactie prin ajustarea valorii unitare a fiecarui teren cu 10 % (ajustare de negociere posibila pentru o urgentare a tranzactiilor).





## ANEXA

| <i>Elemente de comparatie</i>   | <i>Proprietate analizata</i> | <i>Comparabila 1</i> | <i>Comparabila 2</i> | <i>Comparabila 3</i> |
|---------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Prêt oferta                     |                              | 67                   | 62                   | 59                   |
|                                 |                              | euro/mp              | euro/mp              | euro/mp              |
| Influenta negociere             | oferta neg                   | of neg               | of neg               | of neg               |
|                                 |                              | -10%                 | -10%                 | -10%                 |
|                                 |                              | -6,7                 | -6,2                 | -5,9                 |
| Pret probabil                   |                              | 60,3                 | 55,8                 | 53,1                 |
| Elemente specifice tranzactiei  |                              |                      |                      |                      |
| Drept de proprietate transmis   | Integral                     | similar              | similar              | Similar              |
|                                 |                              | 0                    | 0                    | 0                    |
| Pret ajustat                    |                              | 60,30                | 55,8                 | 53,1                 |
| Conditiiile pietei              | feb-25                       | similar              | similar              | similar              |
|                                 |                              | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
|                                 |                              | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Pret ajustat                    |                              | 60,30                | 55,8                 | 53,1                 |
| Conditii de finantare           | plata integrala cu cash      | similar              | similar              | similar              |
|                                 |                              | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
|                                 |                              | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Pret ajustat                    |                              | 60,30                | 55,8                 | 53,1                 |
| Elemente specifice proprietatii |                              |                      |                      |                      |
| Amplasare in localitate         | AroneanuSorogari             | AroneanuSorogari     | AroneanuSorogari     | AroneanuSorogari     |
|                                 |                              | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
|                                 |                              | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Pret ajustat                    |                              | 60,30                | 55,8                 | 53,1                 |
| Influenta suprafata teren       | 500                          | 592                  | 1380                 | 1684                 |
|                                 |                              | 0%                   | 3%                   | 3%                   |
|                                 |                              | 0,0                  | 1,7                  | 1,6                  |
| Pret ajustat                    |                              | 60,3                 | 57,5                 | 54,7                 |
| planeitate teren                | plan                         | similar              | similar              | Similar              |
|                                 |                              | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
|                                 |                              | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Pret ajustat                    |                              | 60,30                | 57,5                 | 54,7                 |
| 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                  |
| Pret ajustat                    |                              | 60,30                | 57,5                 | 54,7                 |
| Rețele de utilitati             | en el, apa, canalizare       | utilitatile zonei    | utilitatile zonei    | utilitatile zonei    |
|                                 |                              | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
|                                 |                              | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |



111

|                                        |                                          |             |             |             |
|----------------------------------------|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Pret ajustat</i>                    |                                          | <b>60,3</b> | <b>57,5</b> | <b>54,7</b> |
| <b>Raport laturi teren</b>             | raport 1/1,05                            | rap 1/2     | rap 1/3     | rap 1/1,4   |
|                                        |                                          | 0%          | 0%          | 0%          |
|                                        |                                          | 0           | 0,0         | 0,0         |
| <i>Pret ajustat</i>                    |                                          | <b>60,3</b> | <b>57,5</b> | <b>54,7</b> |
| <b>Destinatie</b>                      | rezidentiala                             | similar     | similar     | similar     |
|                                        |                                          | 0%          | 0%          | 0%          |
|                                        |                                          | 0           | 0           | 0           |
| <i>Pret ajustat</i>                    |                                          | <b>60,3</b> | <b>57,5</b> | <b>54,7</b> |
| <b>Caracteristici specifice</b>        | zona rezidentiala, fara caract specifice | similar     | similar     | similar     |
|                                        |                                          | 0%          | 0%          | 0%          |
|                                        |                                          | 0           | 0           | 0           |
| <i>Pret ajustat</i>                    |                                          | <b>60,3</b> | <b>57,5</b> | <b>54,7</b> |
| <b>Nr. Ajustari</b>                    |                                          | <b>0</b>    | <b>1</b>    | <b>1</b>    |
| <b>Ajustari absolute / procentuale</b> |                                          | 0,000       | 1,674       | 1,593       |
|                                        |                                          | 0%          | 3%          | 3%          |

#### Element 1 – Drept de proprietate transmis

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

#### Element 2 – Conditiiile pietei

Data de referinta a evaluarii este martie a.c., data pentru care sunt valabile si ofertele celor 3 terenuri. Ajustari nule.

#### Element 3 – Conditii financiare

Cca 95 % din tranzactiile imobiliare se fac cu finantare prin credit bancar sau numerar, la data tranzactiei fiind platita integral suma catre vanzator. Se considera o situatie similara si terenul evaluat. Vanzatorii din cele 3 comparabile nu accepta plata in rate.

#### Element 4 – Amplasare in cadrul localitatii

Terenul evaluat este amplasat in intravilanul satului Sorogari, in zona de case. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate in localitate. Ajustari nule.

#### Element 5 – Influenta suprafata teren

Terenurile de la comparabilele 2-3 au suprafete diferite de parcela subiect, prima comparabila nu se ajustează si se ajusteaza pozitiv cu 3 % doar comp. 2 si 3, care au suprafete mai mari.

#### Element 6 – Planeitate teren

Terenul analizat este plan, comparabil celor 3 terenuri. Ajustari nule.

#### Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul catre terenul evaluat este asigurat dinspre drum local, aproape de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale si nu se vor stabili ajustari.

#### Element 8 – Retele de utilitati

Terenul evaluat beneficiaza de toate utilitatile necesare pentru constructii, ca toate cele 3 comparabile. Ajustari nule.

#### Element 9 – Raport laturi teren

Raportul laturilor terenului evaluat este inegal. Functie de raportul laturilor fiecarui teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat nu se vor stabili ajustari, deoarece toate terenurile analizate sunt construibile.

#### Element 10 – Destinatie

Destinatia terenului evaluat este rezidentiala, similar celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Din grila datelor de piata se observa ca cea mai mica valoare absoluta procentuala a ajustarilor brute este aferenta terenului din comparabila 1.

Analizand datele prezentate, se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenul supus evaluarii este valoarea ajustata a terenului din comparabila 1, respectiv **60 Eur/mp**.

**Valoarea terenului de 500 mp este de 30.000 Eur, echivalent 149.300 Lei.**





### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

#### 13.1 DEFINIȚII

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

Conform scopului precizat în comandă, cel al vânzării proprietății, valoarea adecvată estimată va fi **valoarea de piață**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 100. 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 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022 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 2022.

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

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

#### 13.2 IPOTEZE:

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. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

#### **Ipoteze suplimentare:**

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant executând numai câteva verificări cu utilaje neomologate;
- Valoarea estimată în Eur este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Proprietatea a fost inspectată, evaluarea realizându-se scriptic pe baza actelor puse la dispoziție, cat si faptic;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului și/sau utilizatorului desemnat menționat.

#### **13.3 ALTE PRECIZĂRI**

Raportul de evaluare nu 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. 12-16, 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 elaborate de ANEVAR, ediția 2022 cât și cu ipotezele 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 său / și doar pentru scopul precizat în el.

Rezultatele prezentate exprimă opinia evaluatorului asupra **valorii de piață la data de referință a evaluării – respectiv 12.02.2025.**

Certific prin prezenta că părțile 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.

Elaboratorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), evaluator autorizat – legitimație 12055, valabilă pentru 2025.

#### 15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnata **Deneș Tania Iuliana**, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimația 12055/2025, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAI.L.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bl. 2, sc. A, etaj 4, ap. 27, jud. Iași, având certificat de asigurare profesională nr. 51822 cu valabilitate 31.12.2025, 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 12.02.2025.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele suplimentare 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, urmând ca aceasta lucrare să ofere consultanța de specialitate cu privire la valoarea de piață a terenului analizat.”.**



# 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             | 30.000 Eur, echivalent 149.300 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





## 17. ANEXE

Extrase privind oferte de vanzare teren din zona Sorogani, com. Aroneanu, jud. Iasi

<https://www.storia.ro/ro/oferta/4-parcele-de-592mp-sorogari-aroneanu-pe-malul-lacului-dorobanti-cu-puz-IDC3WE.html>

**storia** De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Comerț Index Cămine

Global internet >

**4 parcele de 592mp** Distribuie Salvază

**Radu Gorgan**  
Agent agentie  
☎ 0752 466 030

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adresați fondul de achiziție la: S.C. ELP D&P  
Serviciu C.L. Clorici 10010101

**Trimite mesajul**

**39 700 €** 67 €/m²

**Aroneanu, Iasi**

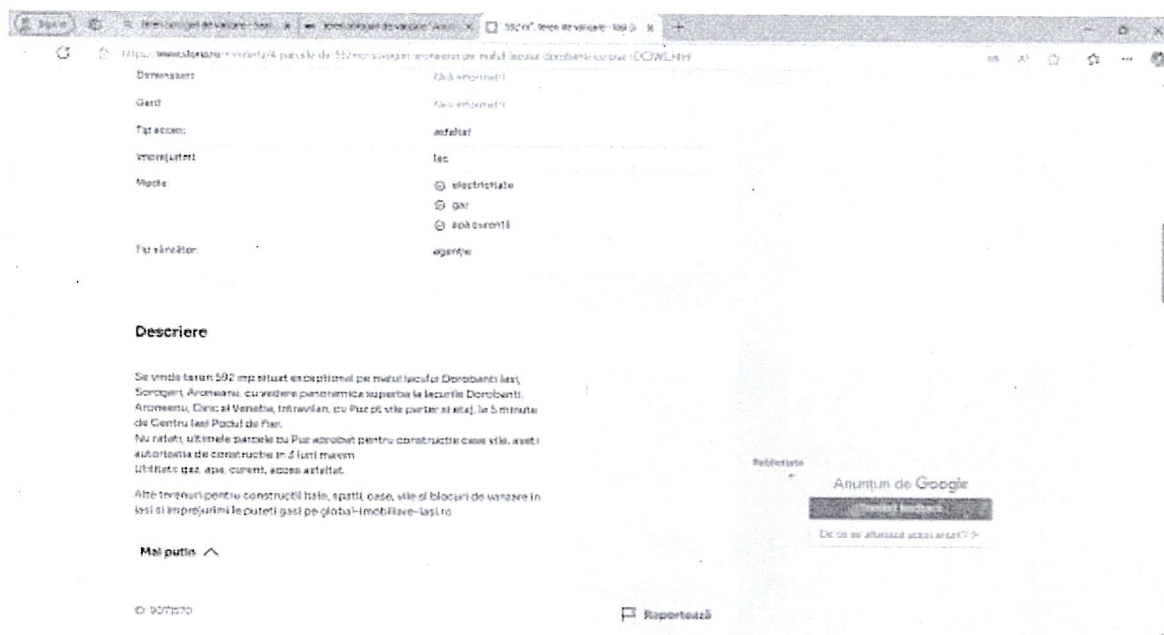
**Teren de vânzare**

592m²

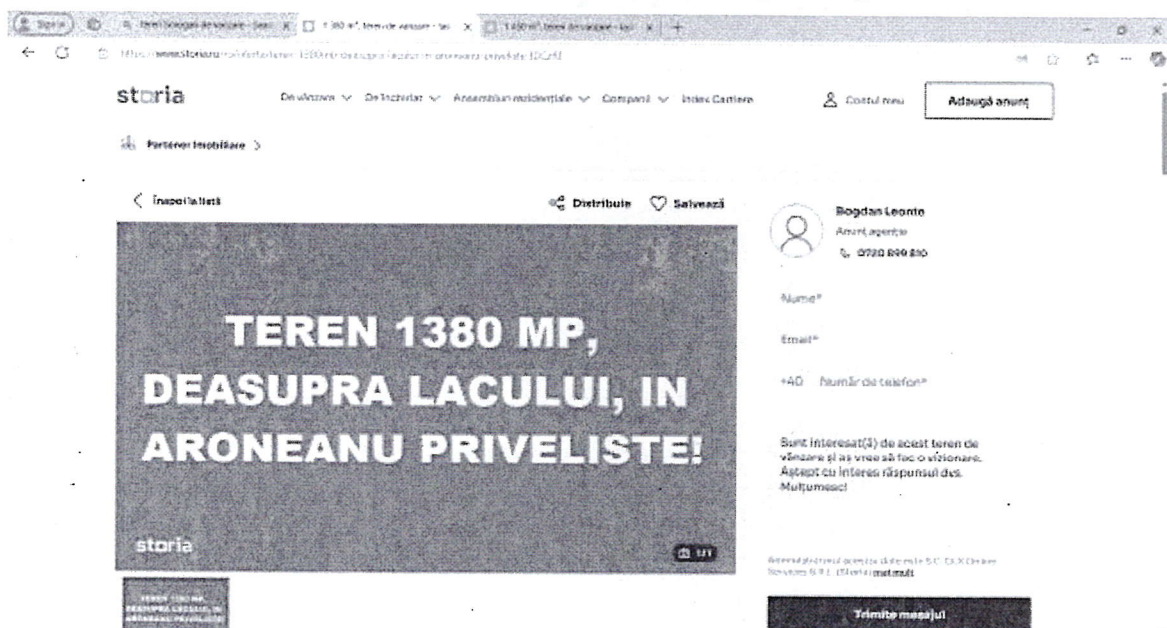
|                  |                                                                                                                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip teren:       | Intervilan                                                                                                                                          |
| Localizare:      | urbane                                                                                                                                              |
| Suprafata utila: | 592 m²                                                                                                                                              |
| Destinatie:      | Rezidențiale                                                                                                                                        |
| Gen:             | Plot rezidențial                                                                                                                                    |
| Parcarea:        | asfalt                                                                                                                                              |
| Infrastructura:  | lac                                                                                                                                                 |
| Mediu:           | <input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> gaz<br><input checked="" type="checkbox"/> apă caldă caldă |
| Tip vânzare:     | agentie                                                                                                                                             |

**Descriere**





<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1380mp-deasupra-lacului-in-aroneanu-priveliste-IDCzRI>



HH



Teren 1580mp, deasupra locului, in Aronesti, Privetistei

**85 000 €** 62 €/mp

Aronesti, Aronesti, Iasi

**Teren de vanzare**

1580m²

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Tip teren:         | terenie       |
| Localizare:        | in apropierea |
| Suportul utilitat: | 1580 m²       |
| Detasament:        | terenie       |
| Clad:              | terenie       |
| Tip acces:         | terenie       |
| Intreținut:        | terenie       |
| Medie:             | terenie       |
| Tip vizitator:     | agencia       |

Trimiteti mesajul

Anunturi de Google

Trimiteti mesajul

Teren 1580mp, deasupra locului, in Aronesti, Privetistei

**85 000 €** 62 €/mp

Aronesti, Aronesti, Iasi

**Teren de vanzare**

1580m²

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Tip teren:         | terenie       |
| Localizare:        | in apropierea |
| Suportul utilitat: | 1580 m²       |
| Detasament:        | terenie       |
| Clad:              | terenie       |
| Tip acces:         | terenie       |
| Intreținut:        | terenie       |
| Medie:             | terenie       |
| Tip vizitator:     | agencia       |

Trimiteti mesajul

Anunturi de Google

Trimiteti mesajul

**Descriere**

Teren de vanzare 1580mp, intrazidat, situat deasupra locului in Aronesti, cu priveliste frumoasa si cu toate utilitatile la parocla (gaze si canalizarea in curte). Deasupra 22 metri.

Certificat de urbanism - POT 30%, CUT 0.6 P+1E

Toate actele si.

Preț 85 000 €.

Mail putin

Reportați



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-1684-mp-aroneanu-iasi-ideal-pentru-investitie-IDACfe>

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Anunțuri personale ▼ Comparați ▼ Idei de Case

Control meu Adaugă anunț

Interesat? [Distribuie](#) [Salvează](#)

61457 62113 62213 65213 64566 C1

Adrian Stancu  
Agent agentie  
0742 663 040

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adrian Stancu este un agent de vânzare și achiziție de terenuri și case în România. Este un agent de vânzare și achiziție de terenuri și case în România. Este un agent de vânzare și achiziție de terenuri și case în România.

Trimite mesajul

Interesat? [Distribuie](#) [Salvează](#)

Lacul Aroneanu

Adrian Stancu  
Agent agentie  
0742 663 040

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adrian Stancu este un agent de vânzare și achiziție de terenuri și case în România. Este un agent de vânzare și achiziție de terenuri și case în România. Este un agent de vânzare și achiziție de terenuri și case în România.

Trimite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Teren de 1684 mp Aroneanu, Iasi - Ideal pentru investitie

000000





Teren de 1684 mp Aronesti, Iasi - ideal pentru investitie!

**99 000 €** 59 €/m<sup>2</sup>

Aronesti, Iasi

**Teren de vânzare**

**1684 m<sup>2</sup>**

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Tip teren:       | terenie             |
| Localizare:      | zona constructii    |
| Suprafata utila: | 1684 m <sup>2</sup> |
| Dimensiuni:      | 1684 m <sup>2</sup> |
| Gard:            | da, din beton       |
| Utilitati:       | da, din beton       |
| Impozituri:      | nu (terenie)        |
| Modul:           | da, din beton       |
| Tip vânzare:     | agency              |

**Descriere**

Oportunitate unica! Teren de 1684 mp, situat la intrarea in Aronesti, Iasi, perfect pentru o investitie comerciala sau rezidentiala de succes.

**Caracteristici:**

- Suprafata: 1684 mp
- Localizare: intrarea in Aronesti, Iasi
- Utilitati: pentru constructii comerciale sau rezidentiale
- Valoare spre lac: 99.000 euro (negociabil)
- Certificat de constructii
- Regim de constructii: R+1-2
- POT max: 30%
- CUT max: 0.6
- Nu rataci costa ocazie excelenta de a investi in altfel de constructii

**Termen de vanzare:** Aronesti, Iasi. Investitie comerciala sau rezidentiala.

**Valoare spre lac:** 99.000 euro (negociabil)

**Opportunitate unica:** Aronesti, Iasi.

**Mai putine**

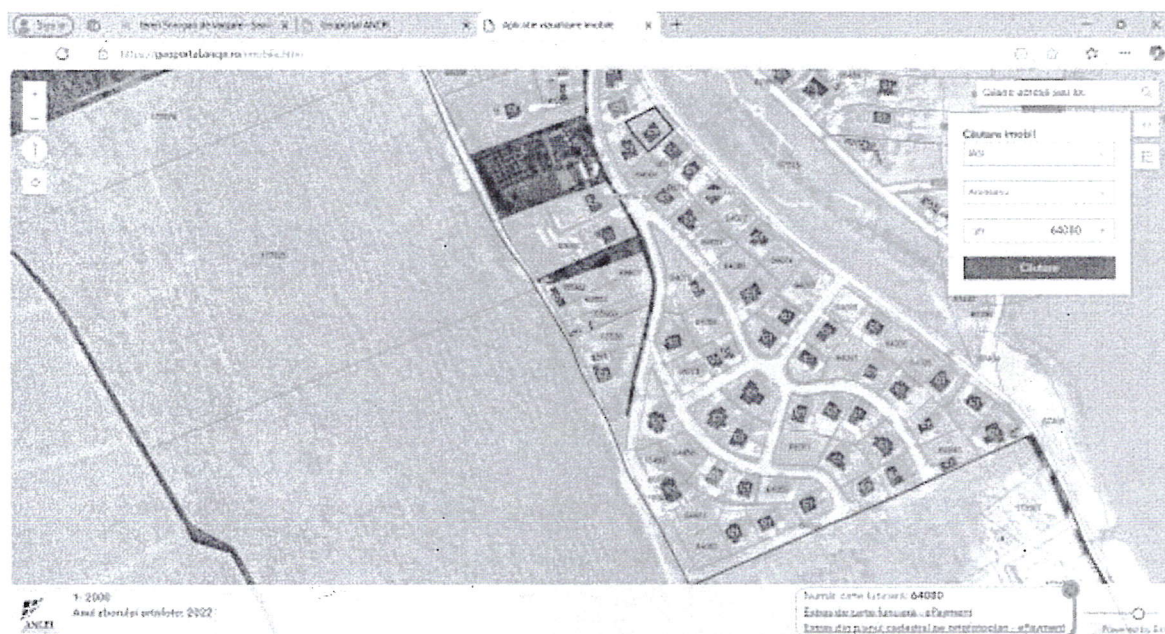
10/10/2024

Raportare



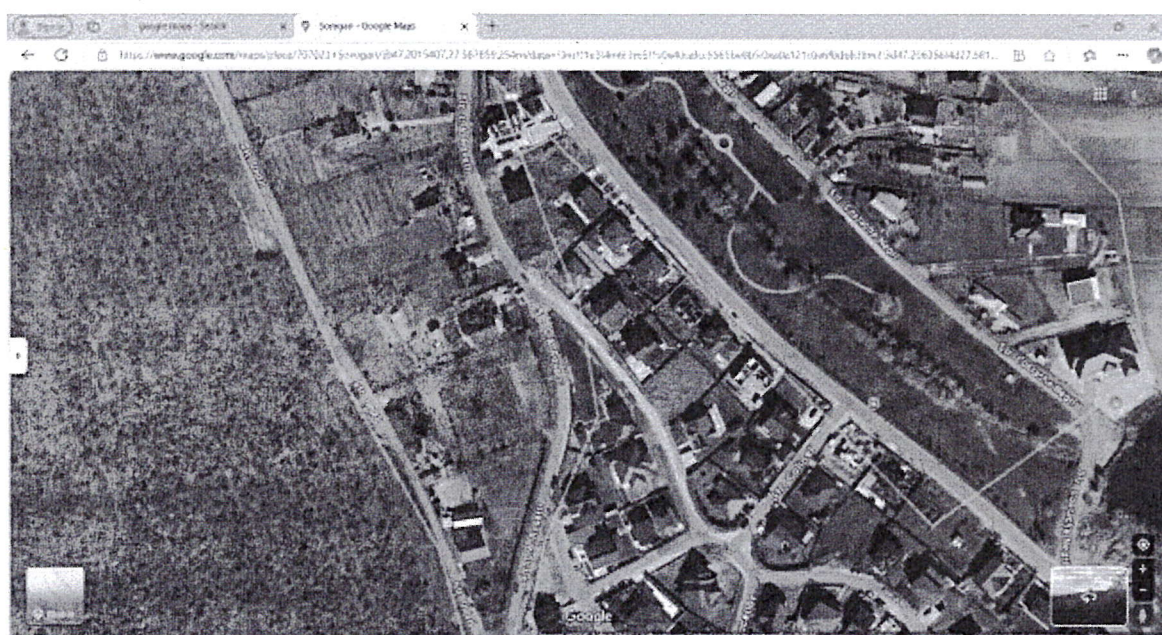
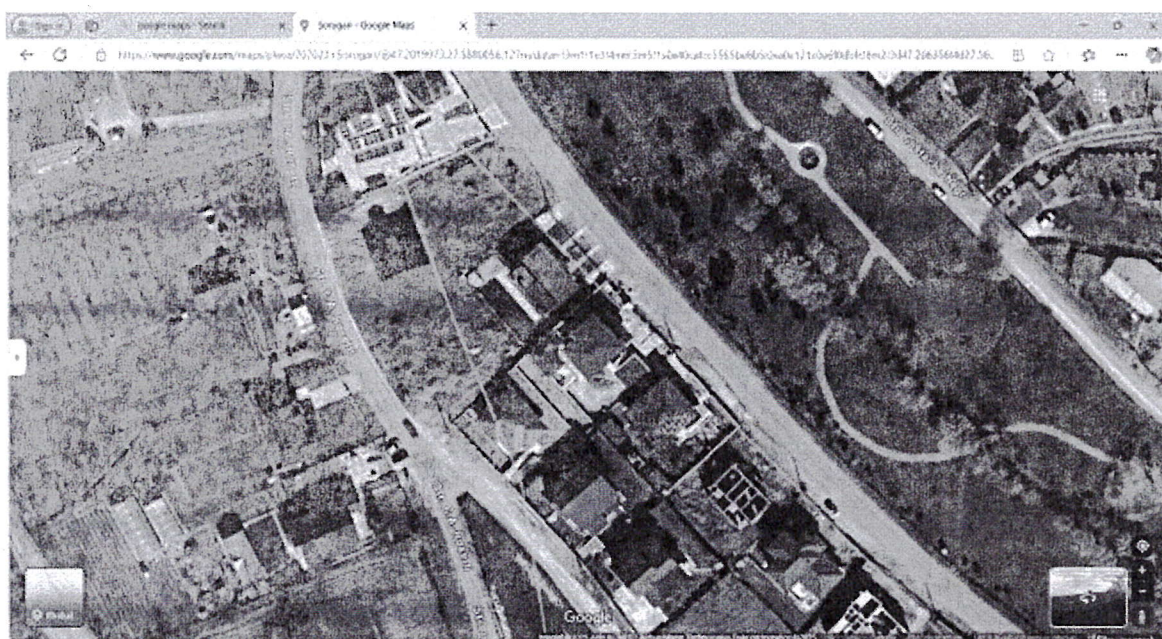
HH

Identificarea NC 64086 pe Geoportal ANCPI si Google Maps



HH





HA



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:1000

|                     |                         |                                     |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata măsurată (mp) | Adresa imobilului                   |
| 636806              | 500                     | Extravilan com. Aroneanu, jud. Iasi |
| Cartea Funciară nr. | UAT                     | Com. Aroneanu                       |

636806

636806  
696100

291.

A.N.C.F.I.  
OFICIUL DE CADASTRU  
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
IASI

Nr. înreg. 1030 data 10.04.13

VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

Funcția

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
IASI  
BUICIUC DANIEL  
CONSILIER

## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Nr. parcelă | Categoria de folosință | Suprafata (mp) | Valoarea de impozitare (lei) | Mențiuni                   |
|-------------|------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------|
| 1           | P                      | 500            | 688                          | Lot 55, teren neîmprejmuit |
| TOTAL       |                        | 500            | 688                          |                            |

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

| Cod constr. | Suprafata construită la sol (mp) | Valoarea de impozitare (lei) | Mențiuni |
|-------------|----------------------------------|------------------------------|----------|
| TOTAL       | -                                | -                            | -        |

## INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiecție: Stereo 70

| Nr. pct. | X          | Y          | Nr. pct. | X          | Y          | Nr. pct. | X          | Y          |
|----------|------------|------------|----------|------------|------------|----------|------------|------------|
| 1        | 636806,648 | 696181,141 | 3        | 636806,340 | 696149,180 | 5        | 636795,329 | 696180,292 |
| 2        | 636822,396 | 696165,739 | 4        | 636799,048 | 696156,549 | 6        | 636791,004 | 696164,438 |

Suprafata totală măsurată = 500 mp  
Suprafata din act = 500 mp

Se confirmă suprafata din măsurători și  
introducerea imobilului în baza de date

Executanți autorizați  
PF Zlavog Ioan  
Data 02.07.2013

