

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2025 210/21.07.2025	ÎNREGISTRARE LA CLIENT	Nr. <i>Cat 32/24.04.2025</i>
--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Deneș Tania Iuliana
Legitimăție ANEVAR	Nr. 12055
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 51822 cu valabilitate 31.12.2025
Reprezentant –funcția	Deneș Tania Iuliana , evaluator autorizat titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAIL.; 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. Iași, loc. Tomești; bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27. Telefon: 0740/160487; E-mail: taniadenes@gmail.com.

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iași, teren intravilan conform PUZ, în suprafață de 500 mp, cat. CC, situat în sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iași, din T58, cu caracteristici : • Parcela de teren de forma aproape pătrat • Cu utilități: apă-canal, energie electrică, iluminat public, gaze naturale. • Cu acces pe drum local NC 64092, spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Nord de 22,23 ml și spre Vest de 23,311 ml. • Cu NC 64050, înscris în CF 64050 a com. Aroneanu, jud. Iași.
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 de 500 mp.

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	30.000 Eur, echivalent 152.170 Lei



5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuala tranzacționare.
	IDENTIFICAREA TERENULUI	Inspekția a fost efectuată la data de 18.07.2025, realizând identificarea faptică; identificarea scriptică se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI, pe GOOGLE MAPS și a actelor de proprietate prezentate (pag.17-19).
	DATA EVALUĂRII	18.07.2025
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	18.07.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 5,0724 Lei
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a II-a ▪ Sarcini, conform CF partea a III-a <u>Acte de proprietate, care nu se anexează:</u> Hot 47/30.09.2004 (Anexa nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007) privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu. Act de alipire aut. sub nr. 3448/20.06.2013 de NP Costin Razvan Ionut, cu înființarea CF 64003 pentru parcela de 51.072 mp. Declaratia 2255/24.04.2013. Act de dezmembrare aut. sub nr. 6626/01.09.2014 de NP Costin Razvan Ionut. HCL 42/28.04.2014 privind aprobarea PUZului pentru terenul de 51.072 mp din sat Sorogari, de intrare în intravilan. Adeverinta 6164/2014 privind trecerea din extravilan în intravilan. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 64050/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 64050/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Incheieri CF.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Copie din CF de la data analizei
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentația cadastrală înregistrată la OCPI Iasi cu planul de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. 71830/10.07.2013., care lipsește. TEREN intravilan de 500 mp situat în sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi : parcela cat. CC - p1846 din T58, pe care se afla și o construcție. Identificarea scriptică și faptică s-a făcut pe baza actelor, a inspekției și a aplicațiilor Geoportal ANCPI și Google Maps.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren intravilan din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iasi, care se poate tranzacționa..Parcela de teren cu destinație rezidențială, pe care se afla și o casa, în conformitate cu situația constatată la inspekție.



HH

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	RURALA: Terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Sorogari, cu iesire la drum comunal, la o distanta de 4,5 km de mun. Iasi dinspre zona de agrement Ciric. Median in localitate, periferic fata de Iasi, in zona rezidentiala din satul Sorogari.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces la drum local-cale de acces si drumul judetean spre Iasi. Calitatea rețelilor 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.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri construibile ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasarii cu usurinta spre Iasi si spre alte localitati invecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in centrul comunei si in sat ▪ Unități de învățământ - locale: scolar, gimnaziu ▪ Unități medicale - cabinete de medicina de familie ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxa locala.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: în localitate ▪ Rețea de apă: din localitate ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: din localitate ▪ Rețea de telefonie: mobila si fixa, existentă, in localitate.
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – invecinata cu terenuri cu destinatie rezidentiala
AMBIENT	▪ Liniștit. Trafic auto moderat, avand iesire spre DJ.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, într-o zona de constructii rezidentiale în localitate. Dotări și rețele edilitare corespunzatoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	Teren intravilan (conform PUZ) in suprafata de 500 mp, p1CC, situat în sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi, din T58. Parcela de teren de form ă neregulată, aproape pătrat Cu utilitati: apa-canal, energie electrica, iluminat public, GN. Cu acces în str. Ghiocilor, pe drum local NC 64092 , spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Nord de 22,23 ml



		si spre Vest de 23,311 ml . Cu NC 64050, înscris in CF 64050 a com. Aroneanu, jud. Iași. Teren partial ingradit spre vecini. Teren pe care se afla constructia unei case.
	DESCRIERE	Dimensiuni si forma conform acte , incomplete si prin identificare pe GEOPORTAL ANCPI si GOOGLE MAPS.
	RESTRICTII	Privind construirea: nu este cazul, cu constructie existenta pe teren, cu Ac 60/07.09.2020 si CAEC 8035/08.09.2021 .

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața este una locala, care se afla in general in crestere, cu tranzactii intensificate in ultimii 5 ani. ▪ Piata terenurilor libere comparabile este mai activa in ultimii 5 ani, datorita existentei utilitatilor in zona si in special investitorilor, care sunt interesati in ridicarea de constructii rezidentiale in localitate.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de constructii de blocuri, case si comerciale. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în crestere; ▪ Din punct de vedere economic: zona periferica fata de mun. Iasi; ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decat in mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În crestere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În crestere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Valori de la 60 pana la 100 Eur/mp, pentru terenuri cu destinatie rezidentială, cu acces la toate utilitatile zonei: energie electrica, apa – canal, gaze naturale, telecomunicatii.
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 in mediul rural. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toti participantii si toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află in mediul rural, într-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.



HH

	În cadrul pieței de acest tip de bunuri se efectuează tranzacții în urma cărora se schimbă drepturi de proprietate contra banilor. Ofertanții de pe piață sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietarii persoane fizice. Vanzările se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, facilitati, utilitati. Factorul decisiv poate fi pretul negociat sau solicitat pe mp. Echilibrul pieței este destul de ridicat, ținând cont de marjele de profit la segmental dezvoltatori. Preturile nu oscilează foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafața pe zone, determinat de cerere și oferta în fiecare zonă în parte. Cresterea cererii pe această piață în ultimii ani prin vanzările de terenuri folosite în construcții de case a dus la menținerea și chiar creșterea prețurilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza în 6-24 luni.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definită ca cea mai probabilă utilizare proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate; trebuie să țină seama de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească 4 criterii: -sa fie permisă legal (legalitatea investiției propuse, posibilitățile de obținere a avizelor și autorizațiilor); -sa fie posibilă fizic (posibilitatea realizării investiției în contextul caracteristicilor terenului, poluării mediului, regimului urbanistic al zonei); -sa fie fezabilă financiar (se determină dacă investiția poate să producă un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului); -maxima productivă (să genereze un venit maxim pentru investitor) Valoarea de piață, în ipoteza celei mai bune utilizări, reprezintă cea mai mare valoare care s-ar putea obține pentru imobil într-o ipoteză propusă care să fie legală, fizic și financiar fezabilă și maxim productivă. Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru destinație rezidențială, cu posibilitatea construirii de case, conform zonei și a parcelelor învecinate.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pieței, cu tranzacții intensificate în ultima perioadă. REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere. VANDABIL, datorită destinației rezidențiale. Se vor anexa oferte care susțin elementele de piață cuprinse în prezentul raport la pag. 13 -16.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR,	Standarde generale : ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ▪ SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) ▪ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) ▪ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)



EDITIA 2025	▪ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) ▪ SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) Standarde pentru active: ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Standarde pentru utilizari specifice: ▪ SEV 400 – Verificarea evaluării
CADRU LEGAL	• Codul Civil • Codul fiscal • art. 14 alin. 1 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și competențele ulterioare • art. 36 alin. 5, lit a și b, art. 123 alin. 1 și 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piața

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA	30.000 Eur, echivalent 152.170 Lei
--	---

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

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

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

Abordarea prin piața pentru teren prin metoda comparației directe.

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

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele. Se considera că prețurile sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața.

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



HH

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 5 % (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		60	100	64
		euro/mp	euro/mp	euro/mp
Influenta negociere	oferta neg	of neg	of neg	of neg
		-5%	-5%	-5%
		-3,0	-5,0	-3,2
Pret probabil		57,0	95,0	60,8
Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
<i>Pret ajustat</i>		0	0	0
		57,00	95,0	60,8
Conditiiile pietei	iul-25	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		57,00	95,0	60,8
Conditii de finantare	plata integrala cu cash	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		57,00	95,0	60,8
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		57,00	95,0	60,8
Influenta suprafata teren	500	3000	650	700
		-6%	-1%	-1%
		-3,4	-1,0	-0,6
<i>Pret ajustat</i>		53,6	94,1	60,2



HHH

planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		53,58	94,1	60,2
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		53,58	94,1	60,2
Retele de utilitati	en el, apa, canalizare	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		53,6	94,1	60,2
Raport laturi teren	raport 1/1,1	rap 1/2,5	rap 1/1,5	rap 1/1,8
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
Pret ajustat		53,6	94,1	60,2
Destinatie	rezidentiala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		53,6	94,1	60,2
Caracteristici specifice	zona rezidentiala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat		53,6	94,1	60,2
Nr. Ajustari		1	1	1
Ajustari absolute / procentuale		3,420	0,950	0,608
		6%	1%	1%

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 iulie a.c., dată 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 situatia 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 1-3 au suprafete diferite de parcela subiect si mai mari, iar toate comparabilele se ajustează ajusteaza negativ cu 6 % si 1% la comp. 2 si 3, care au suprafete mai apropiate.

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 3.

Analizand datele prezentate, se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenul supus evaluarii este valoarea ajustata a terenului din comparabila 3, respectiv **60 Eur/mp**.

Valoarea terenului de 500 mp este de 30.000 Eur, echivalent 152.170 Lei.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

13.1 DEFINIȚII

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

Valoarea adecvată estimată va fi **valoarea de piață**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 102. Această valoare este înțeleasă ca fiind valoare unei proprietăți fără luare în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare, a taxelor asociate cu vânzarea și a oricărei ipotece sau gaj asupra imobilului evaluat.

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

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

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

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

13.2 IPOTEZE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un



fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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



- 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.13-16, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU IVS

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor elaborate de ANEVAR, ediția 2025 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 18.07.2025.**

Certific prin prezenta că părțile analizate în acest raport au fost inspectate de către evaluator ANEVAR Deneș 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, valabile 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 IULIANA I.; 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



HH

inspecției asupra zonei în ansamblul ei în care se afla parcelele de teren analizate; s-a efectuat deplasarea la teren în data de 18.07.2025.

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 ȘI 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 152.170 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

DENEȘ TANIA IULIANA I.I.

REPREZENTANT LEGAL

și

EVALUATOR AUTORIZAT

DENEȘ TANIA IULIANA

ȘTAMPILA

și

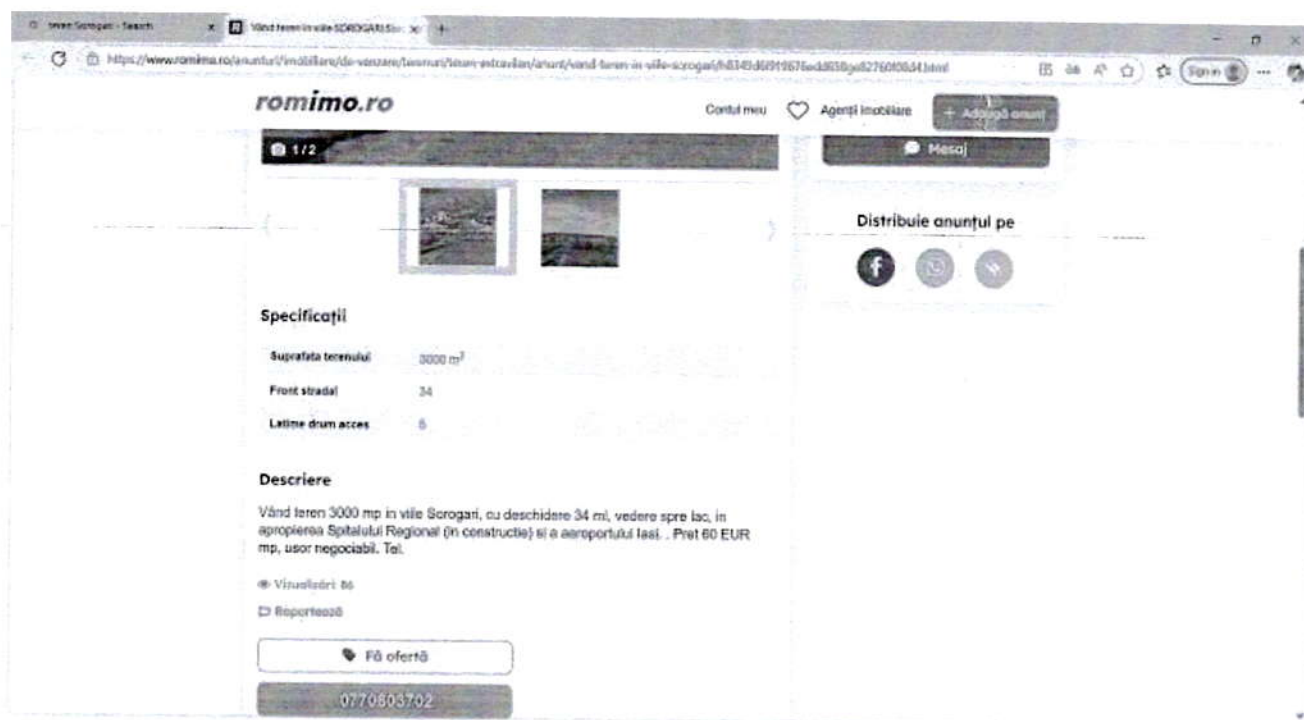
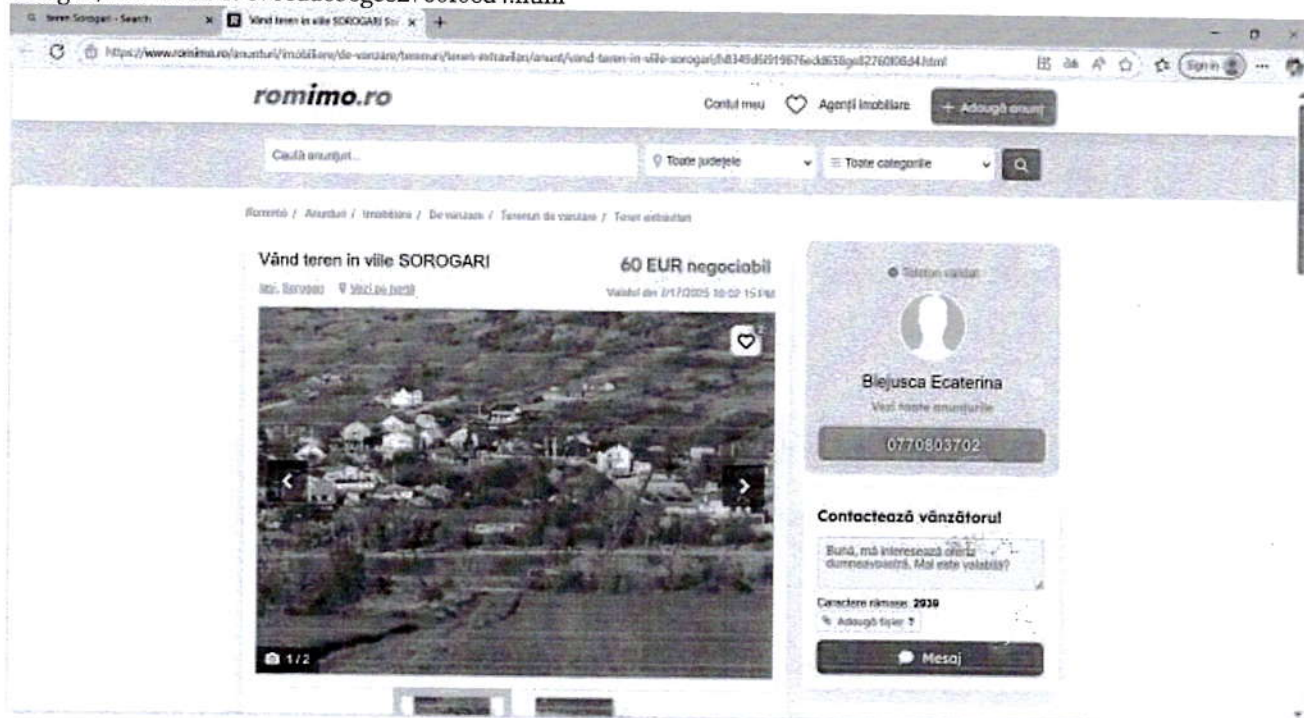
SEMNĂTURA



17. ANEXE

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-in-viile-sorogari/h8349d6i919676edd658ge82760f08d4.html>



<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-sorogari-iasi/3727d7ifg57d728e1dd6gg773fh16h05.html>

romimo.ro

Contul meu Agenții imobiliare Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Branșă / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casă

Teren Sorogari Iasi

65 000 EUR

Loc. Sorogari Județul Iasi

Vădat din 17.12.2025 10:50 15 PM

6 / 10

Loredan Cretu
Văd toate anunțurile
0721315446

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră, mă este valabilă?

Căutăm rămas: 2939
% Adaugă filieră 3

Mesaj

romimo.ro

Contul meu Agenții imobiliare Adaugă anunț

6 / 10 Mesaj

Specificații

Suprafața terenului: 650 m²

Utilități generale: Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Descriere

Vând teren în localitatea Sorogari, comuna Aroneanu, Iasi, suprafața de 650 mp, situat la 200 metri de reșea din via, utilități: reșea electrică, de gaz și de apă. Prețul este de 100 Euro mp.

Vizualizări: 364

Raportează

Pă ofertă

0721315446

Distribuie anunțul pe



HH

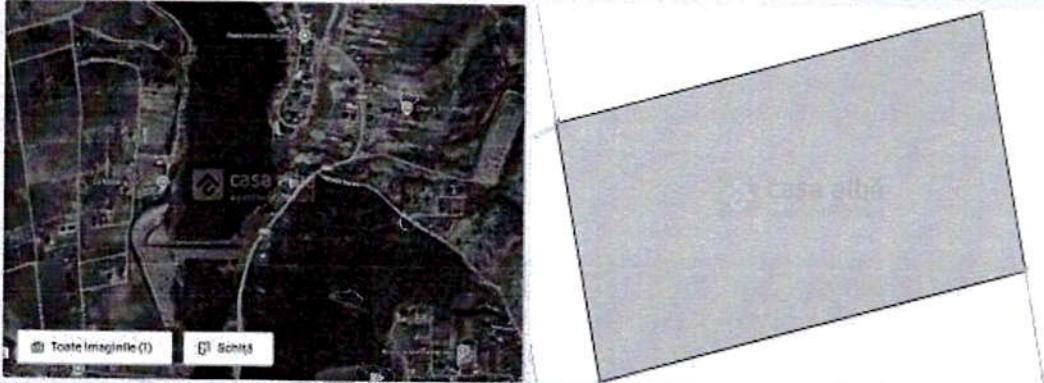
https://www.storia.ro/ro/oferta/sorogari-700mp-teren-intravilan-IDE4jh?_gl=1*1tbncbk*_gcl_au*MTc3MTIzOTQ4MC4xNzQ4Mzc3ODc3*_ga*NDQ0MTAzMDU1LjE3NDAwNjUzNDg*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTMwODg0OTAKbzI4JGcxJHQxNzUzMDg4NTcxJGo0MiRSMCRoMA..

700 mp teren de vânzare - last

storia Devânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Agentia Imobiliara Casa Alba

Inapoi Distribuie Salvează



Sorogari - 700mp teren intravilan

45 000 € 64 €/m²

Ciprian Roman
Agentia Imobiliara Casa Alba
0740 042 233

Sorogari - 700mp teren intravilan

45 000 € 64 €/m²

Insi, last

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	700 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	Vezi informații
Dimensiuni:	Vezi informații
Gard:	Vezi informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	Vezi informații
Medii:	☒ gaz ☒ electricitate
Tip vânzare:	agenție

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!

Administrația poartă date către S.C. Oik Online Services S.R.L. (Boris) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Publicitate Ads by Google



HH

700 m², teren de vânzare - lași

<https://www.stofa.ro/ro/oferta/sorogari-700mp-teren-intravilan-ID64p7-g-111bickk-gd-ju/M13MTUOTQ4MC4hNjQ4Mz00c3-g1NDQ2MTA5MDU1JEINDwA%U0NDg%3D>

Tip acces: asfaltat

Imprumut: fără informații

Media:

- găz
- electricitate

Tip vânzător: agenție

Administrația noastră este S-C OLX Online Services S.R.L. (Slovia) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad?

Publicitate

Ads by Google

Stop seeing this ad

Why this ad?

Descriere

Agentia imobiliara Casa Alba va prezenta spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 700 mp, situat in Sorogari, la 600m de drum asfaltat, pe strada care merge spre ENPI LAKE.

* deschidere catre lac;
 * pretabil construire locuinta individuala;
 * curentul si gazul sunt la limita terenului.

Pretul la care poate fi achizitionat acest teren este de 45.000 euro.

Oportunitate ideala pentru investitii! Sunati acum pentru a programa o vizionare!

Pentru informatii suplimentare, va rugam contactati consultantul imobiliar Ciprian Roman, sau accesati COD-OFERTA 2584156.

Mai puțin

ID: 9549891

ID în bloc: COT-50136

Raportează

700 m², teren de vânzare - lași

<https://www.stofa.ro/ro/oferta/sorogari-700mp-teren-intravilan-ID64p7-g-111bickk-gd-ju/M13MTUOTQ4MC4hNjQ4Mz00c3-g1NDQ2MTA5MDU1JEINDwA%U0NDg%3D>

Schiță

Pune o întrebare

Ciprian Roman
 Agentia imobiliara Casa Alba

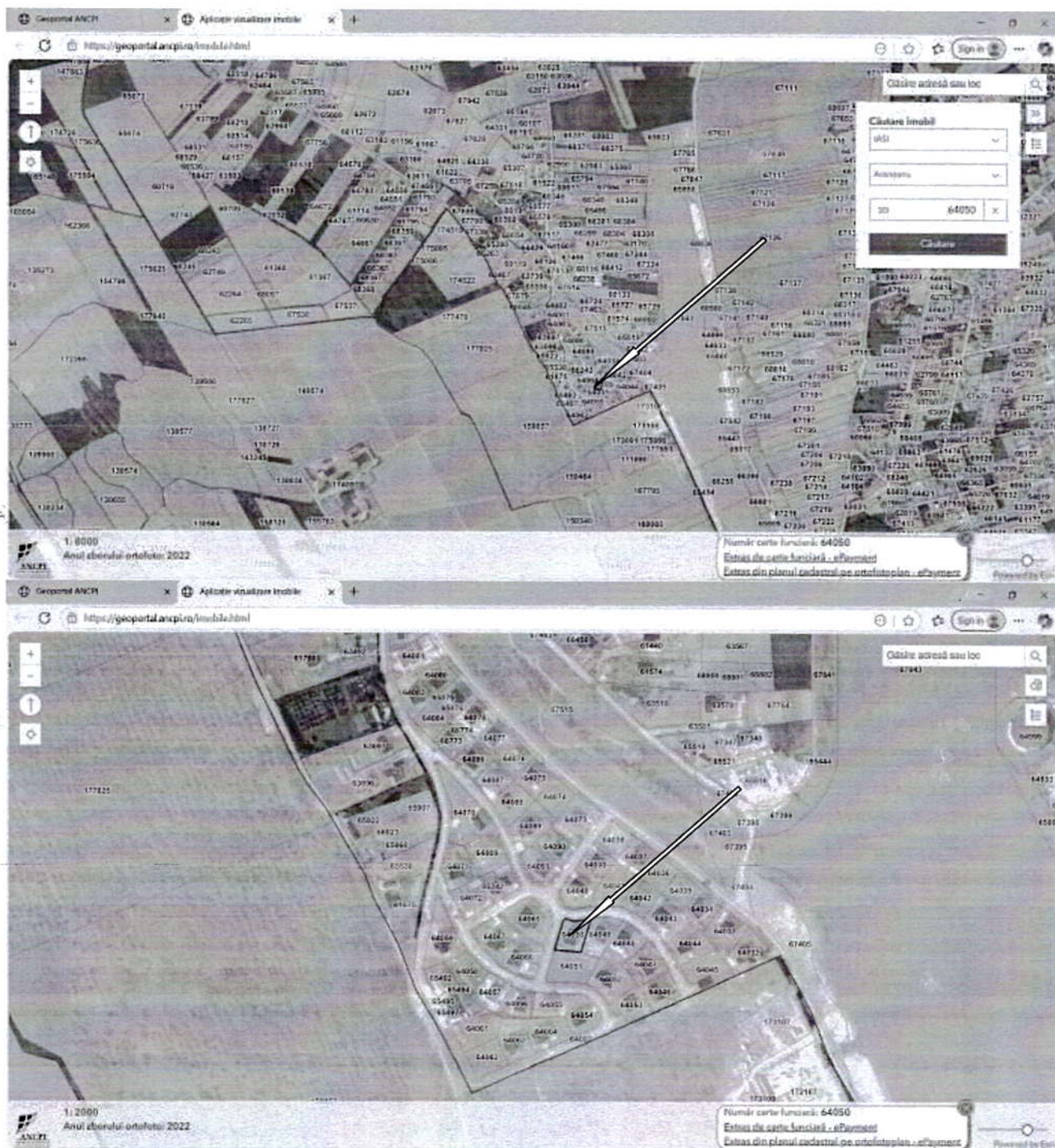
Trimite mesajul

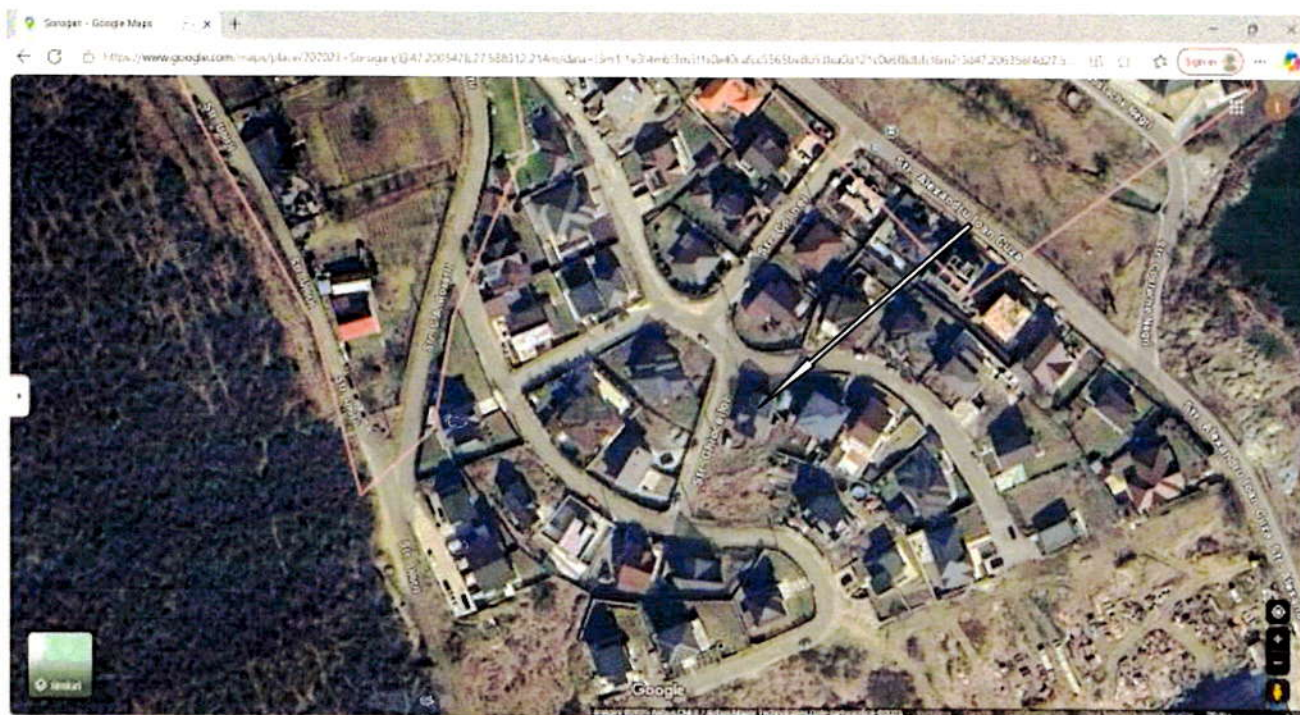
Sună vânzătorul

casa alba



Identificarea NC 64045 pe Geoportal ANCPI si Google Maps





HH