

SC VALOAREA AZI SRL
IAȘI, HÎRLĂU, STR. BOGDAN VODĂ NR. 23, P, C1
CUI: 41695290, ONRC: J22/3063/2019
AUTORIZAȚIE ANEVAR NR. 0734
Telefon contact: 0742143784

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ:

**Teren intravilan în suprafață de 2000 mp,
situat în sat Fetești, comuna Scobinți, județul Iași,
T70, P778/8, Număr cadastral 68725,
Carte Funciară 68725 Scobinți**

BENEFICIAR: U.A.T. COMUNA SCOBINȚI

CLIENT: U.A.T. COMUNA SCOBINȚI

EVALUATOR AUTORIZAT EI, EPI, EBM: MORARU ADRIANA

DATA EVALUĂRII: 06.06.2025

DATA RAPORTULUI: 09.06.2025

CUPRINS

Certificarea	3
Sinteza raportului.....	4
I. Termenii de referință ai evaluării	5
I.1 Identificarea evaluatorului.....	5
I.2 Identificarea clientului și destinatarul raportului.....	5
I.3 Identificarea oricăror utilizatori desemnați.....	5
I.4 Activul supus evaluării.....	5
I.5 Moneda evaluării.....	6
I.6 Scopul evaluării.....	6
I.7 Tipul valorii utilizate.....	6
I.8 Data evaluării.....	6
I.9 Data raportului	6
I.10 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
I.11 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
I.12 Ipoteze semnificative	7
I.13 Ipoteze speciale semnificative.....	8
I.14 Tipul raportului.....	8
I.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	8
I.16 Conformitatea cu SEV – ANEVAR.....	8
II. Utilizarea desemnată.....	9
III. Abordarea utilizată în evaluare.....	9
IV. Metoda aplicată.....	9
V. Datele de intrare principale utilizate.....	10
VI. Cea mai bună utilizare (CMBU).....	10
VII. Criteriul de comparație relevant ales.....	11
VIII. Comparabilele selectate.....	11
IX. Comparații și ajustări date.....	11
X. Ipoteze formulate. Concluzii privind valoarea.....	12
XI. Alte precizări privind raportul de evaluare	13
Anexele raportului.....	14

CERTIFICAREA

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, se certifică faptele prezentate în acest raport de evaluare a proprietății imobiliare evaluate:

Teren intravilan în suprafață de 2000 mp, situat în satul Fetești, comuna Scobinți, județul Iași, T70, P778/8, Număr Cadastral 68725, Carte Funciară 68725 Scobinți.

Se certifică, de asemenea, că analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport de evaluare au la bază ipotezele formulate, fără limitări la documentare și în activitatea evaluatorului.

Se certifică faptul că nu există nici un interes prezent sau viitor asupra proprietății imobiliare care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, în vigoare, respectându-se codul deontologic al profesiei de evaluator.

SC VALOAREA AZI SRL

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR



**EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR**

MORARU ADRIANA



SINTEZA RAPORTULUI

Beneficiari raport	U.A.T. COMUNA SCOBINȚI, JUDEȚUL IAȘI
Proprietari activ evaluat	Cuibuș Silvia
Drept de proprietate evaluat	Drept de proprietate deplin asupra proprietății de către Cuibuș Silvia – NC 68725, CF 68725 Scobinți.
Proprietatea evaluată	Teren intravilan, sat Fetești, comuna Scobinți, județul Iași, în suprafață de 2000 mp: T70, P778/8, Număr cadastral 68725, CF 68725 Scobinți.
Adresa proprietății imobiliare	Intravilan sat Fetești, comuna Scobinți, județul Iași, T70, P778/8, NC 68725, CF 68725 Scobinți.
Descrierea zonei (terenului)	Teren intravilan – zonă centrală, cu echipare tehnico-edilitară superioară.
Tipul valorii estimate	Valoare de piață
Scopul și utilizarea evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății. Această evaluare este cerută de client pentru procedura de cumpărare a terenului.
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu:	Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare Ghidurile de evaluare ANEVAR: GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Data inspecției	-
Data evaluării	06.06.2025
Data raportului	09.06.2025
Curs valutar conform BNR la data evaluării 06.06.2025	1 EUR = 5,0422 LEI
ABORDĂRI ȘI METODE APLICATE ÎN EVALUARE. VALORI ESTIMATE	
Abordarea prin piață	Valori unitare teren: ≈ 25 euro/mp, respectiv 126 lei/mp
Metoda comparației directe	Pentru 2000 mp: ≈ 50.000 euro, respectiv 252.110 lei la curs 5,0422 lei/euro.

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
MORARU ADRIANA



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI:

SC VALOAREA AZI SRL: MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

AUTORIZAȚIA NR. 0734

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

MORARU ADRIANA, LEG. 14348, SPECIALIZĂRI EI, EPI, EBM

I.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI:

Prezentul raport de evaluare se adresează U.A.T. COMUNA SCOBINȚI, jud. Iași, în calitate de client și beneficiar al raportului.

I.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI:

Alți utilizatori desemnați: consilieri locali comuna Scobinți.

I.4 ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII:

I.4.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară:

Teren intravilan în suprafață de 2000 mp, situat în satul Fetești, comuna Scobinți, județul Iași, T70, P778/8, Număr Cadastral 68725, Carte Funciară 68725 Scobinți. Amplasamentul este central, cu electricitate, apă-canal și gaz la limita proprietății.

Teren neîmprejmuit, cu acces la drum județean și drum comunal. Pe teren nu se află construcții.

I.4.2 IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT:

Conform actelor prezentate de beneficiarul raportului, activul evaluat este proprietatea doamnei Cuibuș Silvia, care dorește să vândă Primăriei Scobinți suprafața de 2000 mp din terenul proprietate intravilan conform PUG sat Fetești în suprafață totală de 9185 mp, situat în T70, P778/8, NC 68725, CF 68725 Scobinți. Clientul prezintă evaluatorului Cartea Funciară nr. 68725 Scobinți.

I.4.3 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:

Fără inspecția proprietății imobiliare. Suprafețele au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client.

I.5 MONEDA EVALUĂRII:

Valoarea va fi exprimată în lei și euro, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data de 06.06.2025:

1 euro = 5,0422 lei.

I.6 SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării vizează estimarea valorii de piață pentru procedura de vânzare-cumpărare a proprietății imobiliare.

I.7 TIPUL VALORII UTILIZATE:

Conform scopului evaluării, tipul valorii adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Conform **SEV 100 - Cadrul general**, 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”.

I.8 DATA EVALUĂRII: 06.06.2025

I.9 DATA RAPORTULUI: 09.06.2025

I.10 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA:

Evaluatorul se bazează pe informațiile și documentele primite de la client, pentru activul supus evaluării.

- Informații despre dreptul de proprietate al activului supus evaluării.
- Informații despre suprafață, zonă, categorie, amplasamentul imobilului etc.

I.11 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUATORUL:

- Repere economice și sociale regionale: Statistică teritorială – 2025.
- Date recente de piață specifică pentru activul supus evaluării.
- Baza de date a evaluatorului.
- Informații din documentele puse la dispoziție de către client.
- Informații despre zonă, categorie, amplasamentul imobilului etc.
- Banca Națională a României: www.bnr.ro.
- Surse bibliografice, baza legală:
 1. Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, în vigoare
 2. Ghidurile de evaluare ANEVAR: GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

I.12 IPOTEZE SEMNIFICATIVE:

1. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață reprezentate de factorii economici, sociali și politici nu suferă schimbări semnificative, în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
2. Documentele care au stat la baza evaluării proprietății imobiliare sunt cele prezentate de beneficiar la data evaluării, care sunt considerate corecte.
3. Evaluatorul nu răspunde de eventualele probleme de natură juridică a proprietății imobiliare evaluate și nici de alte probleme ce ar putea fi de natură litigioasă, etc.
4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează dreptul de proprietate asupra proprietății și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Proprietatea se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
5. 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, 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. 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 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.

6. Evaluatorul obține informații necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile.
7. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și autorul nu îl va dezvălui la terțe persoane.

I.13 IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE:

Nu sunt ipoteze speciale semnificative.

I.14 TIPUL RAPORTULUI:

Pentru a-și susține și explica opinia și concluziile, dar și pentru a-și susține valoarea finală estimată în urma evaluării, evaluatorul a ales tipul raportului explicativ. Raportul corespunde standardelor, adaptate speței evaluării și temei contractuale.

I.15 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE:

Raportul de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului și a utilizatorilor desemnați.

Intrarea în posesia raportului nu dă dreptul de publicare al acestuia.

I.16 CONFORMITATEA CU SEV - ANEVAR:

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu SEV:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și cu GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Evaluatorul a estimat gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative.

II. UTILIZAREA DESEMZNATĂ

Evaluarea vizează estimarea valorii de piață pentru procedura de vânzare-cumpărare a proprietății imobiliare. Utilizarea Raportului de evaluare în alte scopuri și de către alți utilizatori nu este opozabilă.

III. ABORDAREA UTILIZATĂ ÎN EVALUARE

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ este definită ca fiind „abordarea ce oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice / similare, al cărui preț se cunoaște”.

Astfel, pentru aplicarea acestei abordări, după cercetarea pieței, obținerea și verificarea unor informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată, se alege criteriul de comparație relevant. Ulterior se elaborează analiza și se compară pe elemente proprietățile comparabile selectate cu proprietatea evaluată. Se aplică ajustări pozitive și negative pe elemente de comparație. La final se analizează rezultatele și se estimează valoarea, după ajustarea brută cea mai mică.

Daca este necesar, se continuă analiza subiectului funcție de alte caracteristici care trebuie luate în considerație în evaluare.

IV. METODA APLICATĂ

Pentru evaluarea terenului s-a folosit METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.

Pentru proprietatea imobiliară evaluată, abordarea prin piață prin Metoda comparației directe poate fi aplicată ca urmare a numărului de oferte suficiente și a informațiilor disponibile privind ofertele cu terenuri similare.

Valoarea unui teren este influențată de caracteristicile fizice ale acestuia (dimensiune, formă, topografie), localizare, îmbunătățirile/utilitățile aduse. S-a ales tehnica comparației directe, ca urmare a existenței unor oferte recente cu terenuri intravilane similare pe piața specifică. Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces. Oferta poate fi luată în considerare și utilizată ca tranzacție atâta timp cât a fost analizată din perspectiva unei tranzacții, adică au fost aplicate ajustări de tip negociere și/sau au fost verificate relevanța și gradul de realism al acesteia.

V. DATELE DE INTRARE PRINCIPALE UTILIZATE

V.1 STUDII DE VANDABILITATE (ANALIZA DE PIAȚĂ):

La data întocmirii raportului de evaluare, piața imobiliară înregistrează ușoare creșteri de prețuri la terenuri intravilane. Oferta de vânzare pentru terenurile intravilane în zone similare proprietății subiect este cuprinsă între 14,5 și 20 euro/mp, variind în funcție de zonă, localizare, utilități, etc. (Anexa 3).

V.1.1 ANALIZA CERERII SOLVABILE:

Există cereri pentru achiziții de terenuri intravilane în zonă.

În funcție de scopul dezvoltării, se caută terenuri cu o formă potrivită, dimensiuni corespunzătoare, acces facil la drumuri și posibilități de racordare la utilități.

V.1.2 ECHILIBRUL PIEȚEI:

În urma analizei efectuate a reieșit faptul că, în prezent în cadrul pieței imobiliare cererea depășește oferta pentru acest segment, prețurile au crescut ușor.

GRILA DE DATE (Anexa 2):

Tranzacții / oferte	Minim	Maxim
Tranzacții / oferte de terenuri extravilane similare	14,5 euro/mp	20 euro/mp

VI. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU):

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea probabilă rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Zona în care este amplasat terenul este în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice, centrală, cu electricitate, apă-canal și gaz la marginea proprietății. Terenul aparține doamnei Cuibuș Silvia, conform înscrisurilor din Cartea Funciară 68725 Scobinți.

Locația și utilitățile proprietății pot fi considerate atât pentru utilizarea nerezidențială cât și pentru cea rezidențială.

VII. CRITERIUL DE COMPARAȚIE RELEVANT ALES:

Criteriul de comparație relevant ales pentru evaluarea terenului prin comparația directă este **prețul (euro)/mp.**

VIII. COMPARABILELE SELECTATE:

Dintre ofertele de terenuri selectate de pe piața specifică, am ales următoarele 3 comparabile, cu tipologie similară terenului subiect:

1. **Terenul C1** este situat în Fetești, județul Iași, teren intravilan zonă mediană cu o suprafață de 1785 mp, oferit la vânzare în luna mai 2025 cu 19,6 euro/mp. Teren cu electricitate și apă pe proprietate, acces la drum județean, preț negociabil 19 euro/mp.
2. **Terenul C2** este situat în Deleni, județul Iași, teren intravilan zonă mediană cu o suprafață de 1934 mp, oferit la vânzare în luna iunie 2025 cu 14,5 euro/mp. Teren cu electricitate, apă, gaz la marginea proprietății, acces la drum sătesc, preț fix.
3. **Terenul C3** este situat în Scobinți, județul Iași, teren intravilan zonă periferică cu o suprafață de 4630 mp, oferit la vânzare în luna mai 2025 cu 20 euro/mp. Teren cu electricitate, apă-canal și gaz la marginea proprietății, acces la drum european, preț fix.

IX. COMPARAȚII ȘI AJUSTĂRI DATE:

Conform informațiilor din Grila de date, pentru cele 3 comparabile terenuri alese în analiză, comparațiile și ajustările sunt prezentate în **Fișa de calcul teren - Anexa 1.**

Dintre elementele de comparație stabilite amintim: *dreptul de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate, condițiile de piață, localizarea, apropierea de reședința comunei, utilitățile disponibile, accesul la drum public și destinația/utilizare.*

Terenurile comparabile diferă față de terenul subiect, la următoarele elemente de comparație, pentru care s-au calculat ajustări, în vederea estimării prețului:

- **Ajustarea pentru localizare** este necesară pentru că terenurile au localizare diferită. Justarea de 5% se aplică treptat pentru localizare centrală, mediană, periferică.

- **Ajustarea pentru utilități** este necesară pentru că diferă accesul la utilități. Ajustarea de 3% se aplică treptat în funcție de accesul la utilități: pe proprietate, la marginea proprietății, în zona proprietății, dar și în funcție de nr. și tipul utilităților - ajustare 2%.
- **Ajustarea pentru accesul la drum public** este necesară pentru că unele terenuri au acces la un drum public diferit față de accesul la drumul public al subiectului. Ajustarea de 5% se aplică treptat în funcție de tipul drumului: E, DN-DJ, DC-DS, DE.

Din variantele finale rezultate s-a ales varianta cu *ajustarea brută cea mai mică*, anume **comparabila C1**, cu ajustarea totală brută de 6%, astfel încât în urma comparației directe, valoarea unui mp de teren este de aproximativ **20,15 euro**.

Continuăm **analiza asupra zonei centrale din Scobinți**, cu echipare tehnico-edilitară superioară, cu multe oportunități de dezvoltare pentru investitori.

Zona centrală din Scobinți este căutată pentru că se află chiar în centrul comunei, în satul Fetești, limita cu Scobinți, unde există străzi asfaltate, locuri de promenadă, zone pietonale largi, aerisite, pavate cu dale, spații verzi îngrijite, parc, iluminat public, pază și securitate, primăria, cămin cultural, unități de învățământ, dispensar, vad comercial crescut și alte avantaje.

Terenul subiect se află în zona centrală.

Terenurile din zona centrală sunt mai căutate pe piață pentru avantajele lor, pentru echiparea tehnico-edilitară și oportunitățile de dezvoltare oferite. Acest indicator al pieței impune aplicarea unui coeficient de majorare la prețul rezultat din comparația directă, coeficient cuprins de obicei între 1,10 și 1,50 pentru aceste terenuri.

Asfel, estimăm pentru terenul subiect un coeficient de majorare cu 1,25:

Teren subiect: $20,15 \text{ euro} \times 1,25 = 25,19 \text{ euro}$, rotund 25 euro/mp

X. IPOTEZE FORMULATE. CONCLUZII PRIVIND VALOAREA

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, ipotezele formulate, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Criteriile cu care se ajunge la o estimare a valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt: *adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor*.

Adecvarea: Datorită pieței și a ofertelor în acest segment de piață, consider că valoarea rezultată din comparația directă (piață) este reprezentativă. Coeficientul de majorare cuprins între 1,10 și 1,50 pentru terenurile din zona centrală este aplicat adecvat, proporțional cu echiparea tehnico-edilitară și oportunitățile de dezvoltare oferite de această zonă.

Precizia: Rezultatul raportului de evaluare a putut fi influențat de faptul ca au existat mai multe comparabile similare proprietății evaluate (ajustări mai mici). Datorită acestui fapt, valoarea estimată prin metoda comparației directe reprezintă un indicator esențial în analiza prețului probabil la care s-ar putea tranzacționa imobilul pe piață.

Cantitatea informațiilor: Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere și ulterior verificate.

OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII:

Valoarea estimată pentru terenul situat în intravilan sat Fetești, județul Iași, T70, P778/8, Număr cadastral 68725, Carte Funciară 68725 Scobinți, în suprafață de 2000 mp:

Valoare unitară $\approx$ 25 euro/mp $\approx$ 126 lei/mp, curs 5,0422 lei/euro

Pentru 2000 mp: $\approx$ 50.000 euro, echivalent 252.110 lei, curs 5,0422 lei/euro

Notă: Valoarea estimată este orientativă pentru negocierile ce vor urma în cadrul procedurii de vânzare-cumpărare.

XI. ALTE PRECIZĂRI PRIVIND RAPORTUL DE EVALUARE

Acest raport este destinat pentru scopul și numai pentru uzul destinatarului.

În ipoteza în care informațiile culese de la beneficiarul lucrării sunt incorecte sau nu li se poate garanta exactitatea, evaluatorul nu poartă nici o responsabilitate pentru omisiunile făcute în acest sens. Prezenta constituie o declinare de responsabilitate pentru oricare efecte directe sau indirecte pe care acest material le-ar putea produce.

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară evaluată nu conține TVA. Valoarea este estimată strict din perspectiva analizei pieței la data de referință a evaluării.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la conținutul, prevederile și clauzele unui contract de vânzare-cumpărare viitor, pe care clientul/beneficiarul raportului îl va putea încheia cu proprietarul/deținătorul proprietății imobiliare evaluate. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță pentru proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

ANEXELE RAPORTULUI:

Anexa 1 Fișa de calcul teren;

Anexa 2 Grila de date terenuri;

Anexa 3 Oferte vânzare terenuri – 3 comparabile;

Anexa 4 Documente client:

- Cartea Funciară nr. 68725 Scobinți, ANCPI; OCPI Iași, BCPI Hârlău;

Lucrarea a fost redactată în două exemplare, cuprinde 14 pagini + anexe.

SC VALOAREA AZI SRL

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR



EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
MORARU ADRIANA



FIȘĂ DE CALCUL EVALUARE

Denumire teren:

intravilan

Teren intravilan, situat în sat Fetești, comuna Scobinți, județul Iași

Explicatii amplasare:

T70, P778/8, NC 68725, CF 68725 Scobinți.

	Elemente de comparație	Proprietatea Subiect	Proprietăți imobiliare: Comparabile					
			C1		C2		C3	
			Corecții		Corecții		Corecții	
		Teren intravilan	%	euro	%	euro	%	euro
	Preț oferit, euro/mp		19,60		14,50		20,00	
	Preț negociat, euro/mp		19,00		14,50		20,00	
	Suprafata (mp)	2.000	1785,00		1934,00		4630,00	
	Dreptul de proprietate	Deplin	deplin		deplin		deplin	
1	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR)		19,00		14,50		20,00	
	Condiții de finanțare	Cash	cash		cash		cash	
2	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR)		19,00		14,50		20,00	
	Condiții de vânzare	De piata	oferta		oferta		oferta	
3	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR)		19,00		14,50		20,00	
	Chelt.imediate	NU	NU		NU		NU	
4	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR)		19,00		14,50		20,00	
	Condiții de piață	iun.-25	mai.-25		iun.-25		mai.-25	
5	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR)		19,00		14,50		20,00	
	Localizare	Central	median		median		periferic	
6	Ajustare		5,00%	0,95	5,00%	0,73	10,00%	2,00
	Preț ajustat (EUR)		19,95		15,23		22,00	
	Apropiere de resedinta	0 km	0,00		0,00		0,00	
7	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR)		19,95		15,23		22,00	
	Acces la Utilitati	M-EACG	P-EA		M-EAG		M-EACG	
8	Ajustare		1,00%	0,20	2,00%	0,30	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR)		20,15		15,53		22,00	
	Acces la drum public	DJ	DJ		DS		E	
9	Ajustare		0,00%	0,00	5,00%	0,78	-5,00%	-1,10
	Preț ajustat (EUR)		20,15		16,31		20,90	
	Destinatie/Utilizare	R--N	R--N		R--N		R--N	
10	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR)		20,15		16,31		20,90	
	Ajustare totală netă absolută (EUR)		1,15		1,81		0,90	
	Ajustare totală netă %		6,00%		12,00%		5,00%	
	Ajustare totală brută absolută (EUR)		1,15		1,81		3,10	
	Ajustare totală brută %		6,00%		12,00%		15,00%	
	Număr ajustari		2		3		2	
Pentru comparabila C1 s-a făcut cea mai mică ajustare brută							20,15 Euro/mp	
OPINIA: VALOAREA DE PIAȚĂ			Curs 1EURO = 5,0422 lei				101,60 lei/mp	
			BNR:				203.195 lei	



C1:

publi24.ro

C

Caută anunturi...

Toate județele

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Case de vânzare / Casa la țară

Vand casa batraneasca si teren,sat
Fetesti,com Scobinti,jud Iasi

35 000 EUR
negociabil 259 EUR/m²

📍 Iasi, Fetesti 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/12/2025 11.02.48 AM



Specificații

Suprafata utila	135 m ²
Numar camere	5 camere

Descriere

Vand casa batraneasca si teren, 1785 m, acte la zi, intabulare efectuata, predare imediata!

Deschidere la strada principala 32m, contract activ la energie electrica, apa trasa in curte, gaz metan la poarta.

Pret negociabil 35.000 euro

Detalii la tel

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 255](#)

🚩 [Raportează](#)

📞 [Fă ofertă](#)

0754284127

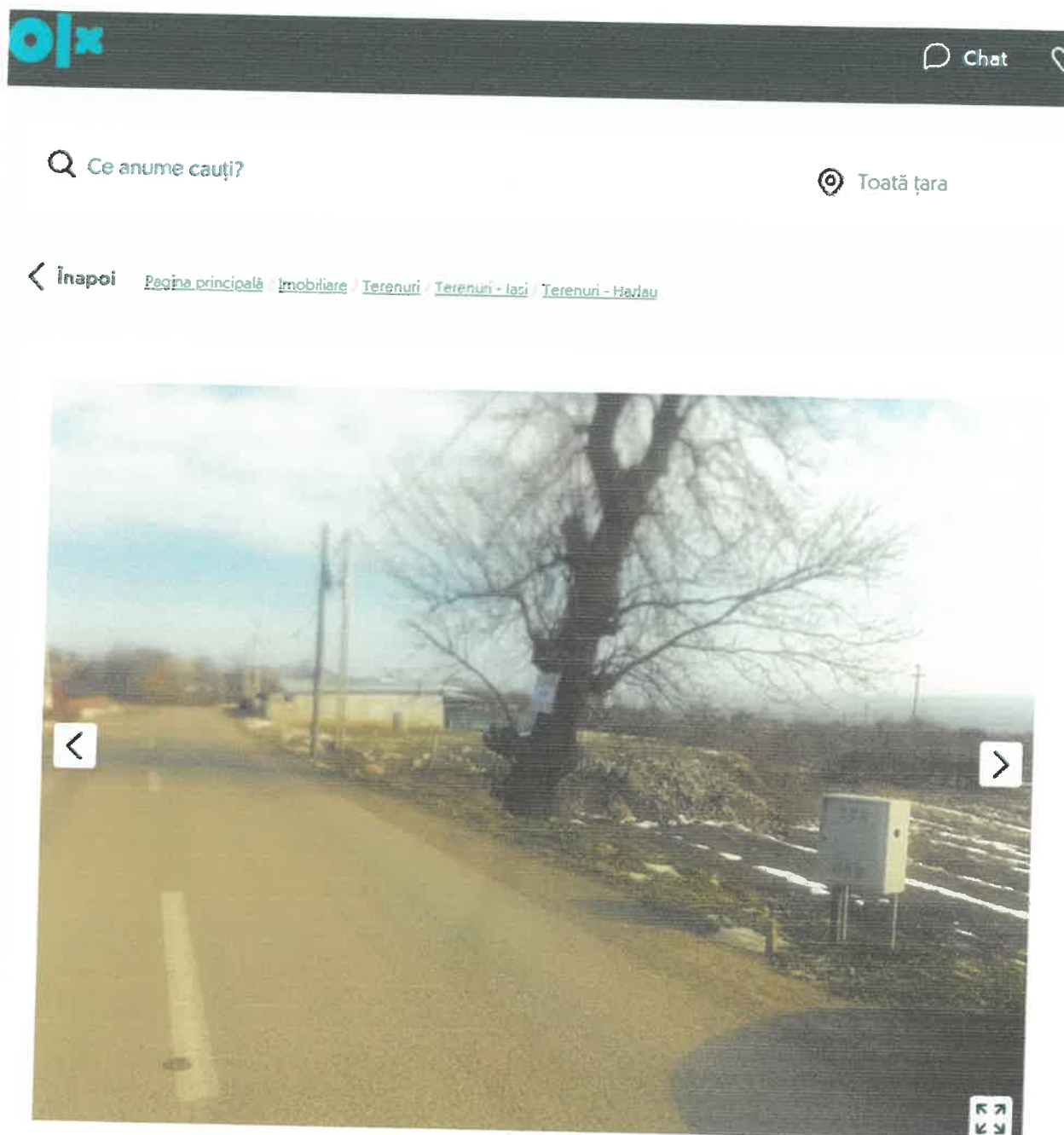
Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/vand-casa-batraneasca-si-teren-sat-fetesti-com-scobinti-jud-iasi/12f5h0h46h1i7g4412e420910h9d685h.html>

Verificare telefonica:

Anunt recent, se vinde mai mult terenul, casa fiind veche, din chirpici acoperita cu azbest. Locatia in zona mediana, cu apa si electricitate pe proprietate, cu deschidere la drum judetean. Proprietarul poate sa reduca pretul cu 1000 euro pentru o vanzare rapida.



C2:





Vând teren intravilan

15 000 €



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1934 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând 2 parcele teren intravilan in sat Deleni, în apropierea oraşului Hiriaiu, judeţul Iasi (situat lângă Preventoriul TBC, str. Aleea Teilor 444E), in suprafata de 967mp fiecare parcela (total 1934mp). Imobilul este înregistrat in planul cadastral şi are acces la electricitate, apă şi gaz. Imobilul se afla la strada, accesul fiind pe un drum asfaltat.

Dimensiunile pentru fiecare parcela sunt: 72,5 x 13,6

Preţul de vânzare pentru cumpărarea unei parcele este de 15.000 euro

Preţul de vânzare pentru cumpărarea celor două parcele este de 28.000 euro

ID: 245879946

Vizualizări: 4300

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cristina A.

Pe OLX din noiembrie 2022

Activ pe 03 iunie 2025

Trimite mesaj

Sursa <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgDGBA.html>

Verificare telefonica:

Terenul este de vanzare cu caracteristicile din anunt.

Este teren scos recent la vanzare, zona mediana, cu apa, gaz si electricitate la limita proprietatii, cu deschidere la strada asfaltata. Proprietarul nu doreste sa reduca pretul deocamdata.



C3:

publi24.ro

Cc

Caută anunturi...

Toate județele

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren la șosea DN 28B

20 EUR

📍 Iasi, Scobinti 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/25/2025 5:47:19 PM



Specificații

Descriere

Teren extravilan la șosea DN 28B (E 58 între Târgu Frumos și Botoșani) în Scobinți, 200 de metri de Petrom Hârlău, intabulat, 4630 mp.

Utilități la șosea (apa, gaz, curent electric, canalizare)

Teren cu poziție bună la strada principală pentru investiție sau afaceri, ofer C.U. (certificat de urbanism) pentru construcții hale metalice: producție, depozitare, comerciale, etc.

Terenul este în curs de trecere intravilan și aprobare în noul PUG.

Închiriere (termen lung) asociere.

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ Vizualizări: 224

🚩 [Raportează](#)

💎 Fă ofertă

0758860061

Sursa <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-la-sosea-dn-28b/28gi793d8hge73871id5403e4h046hhh.html>

Verificare telefonică:

Terenul este de vânzare cu caracteristicile din anunț.

Este teren scos recent la vânzare, zona periferică, cu apă-canal, electricitate și gaz la marginea proprietății, cu deschidere la drum European, bun pentru investiții. Proprietarul nu dorește să reducă prețul deocamdată.





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 68725 COPIE

Carte Funciară Nr. 68725 Scobinti

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Iasi, UAT Scobinti, Loc. Fetesti, Intravilan conf. PUG sat Fetesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68725	9.185	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20617 / 04/08/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Scobinti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 68725 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11145.	A1
Act Notarial nr. 1018, din 09/05/1997 emis de BNP EMIL BERZENTU (Incheiere rectificare nr. 148 din 11.06.2013, Declaratie nr. 1163 din 14.12.2023);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) CUIBUS SILVIA		

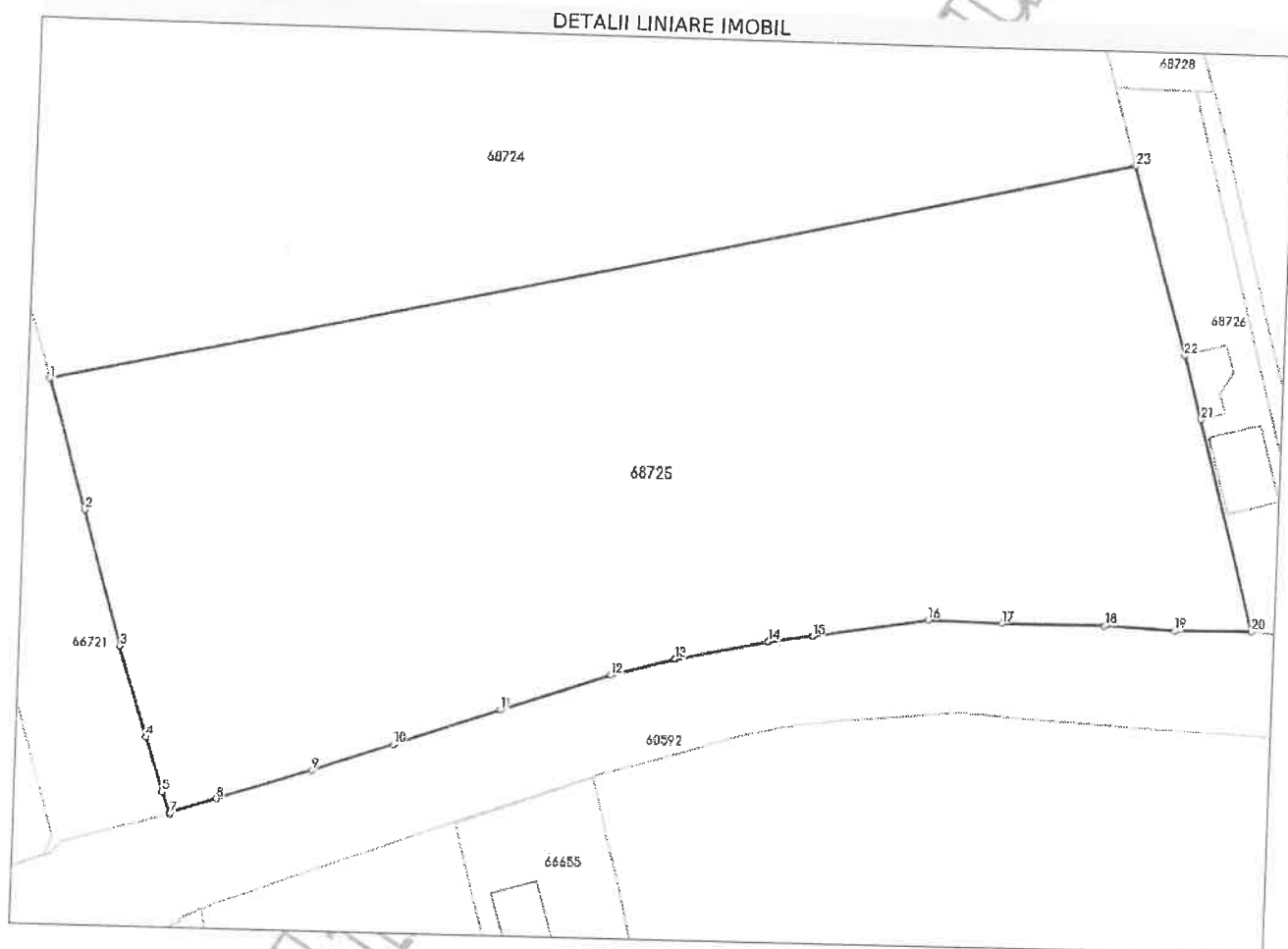
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68725	9.185	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	9.185	70	778/8	-	Conform TP, imobilul cuprinde parcelele 777/8, 778/8.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	644.311,208 658.548,878	2	644.316,812 658.530,735	18.988
3	644.322,45 658.511,915	4	644.326,519 658.499,266	13.287
5	644.328,993 658.491,574	6	644.330,12 658.488,66	3.124
7	644.330,17 658.488,531	8	644.336,481 658.490,817	6.712

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	644.316,812 658.530,735	3	644.322,45 658.511,915	19.646
4	644.326,519 658.499,266	5	644.328,993 658.491,574	8.08
6	644.330,12 658.488,66	7	644.330,17 658.488,531	0.138
8	644.336,481 658.490,817	9	644.349,736 658.495,182	13.955

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
9	644.349,736 658.495,182	10	644.361,165 658.499,193	12.112
11	644.376,01 658.504,43	12	644.391,312 658.509,735	16.196
13	644.400,201 658.512,197	14	644.413,237 658.515,018	13.338
15	644.419,437 658.515,933	16	644.435,731 658.518,735	16.533
17	644.446,132 658.518,542	18	644.460,394 658.518,482	14.262
19	644.470,22 658.517,949	20	644.481,16 658.518,139	10.942
21	644.472,811 658.547,68	22	644.470,235 658.556,783	9.461
23	644.462,327 658.583,426	1	644.311,208 658.548,878	155.018

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
10	644.361,165 658.499,193	11	644.376,01 658.504,43	15.742
12	644.391,312 658.509,735	13	644.400,201 658.512,197	9.224
14	644.413,237 658.515,018	15	644.419,437 658.515,933	6.267
16	644.435,731 658.518,735	17	644.446,132 658.518,542	10.403
18	644.460,394 658.518,482	19	644.470,22 658.517,949	9.84
20	644.481,16 658.518,139	21	644.472,811 658.547,68	30.698
22	644.470,235 658.556,783	23	644.462,327 658.583,426	27.792

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.