

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2025 212/06.10.2025	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI	Nr. 2652 / 6.10.2025
--------------------------------------	--------------------------------	--	---------------------------------------

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Deneș Tania Iuliana
Legitimatie 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 IULIANALI.; 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 Telefon: 0740/160487; E-mail: tania_iuliana@yahoo.com

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din intravilanul extins, conform PUZ, al satului Rediu Aldei, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iasi, format din parcela ICC de 5000 mp din T33, p 693, 691 – NC/CF 61717. Este învecinat cu parcele de teren aflate în proprietatea Comunei Aroneanu, iar la Vest are o deschidere de 65 ml spre drum. Are acces la utilitățile zonei, respectiv energie electrică, iluminat public și rețea de apă. Este împrejmuit parțial cu gard de plasa. În zona se afla construcții comerciale (hale, sere), cat și construcții rezidențiale
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași
Adresa proprietății	Intravilanul satului Rediu Aldei, com. Aroneanu, jud. Iași
Condiții limitative deosebite	Se evalueaza o parcelă de teren din satul Rediu Aldei, din comuna Aroneanu, jud. Iasi, care poate fi exploatată pentru activități specifice serelor de legume și anexa.

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	125.000 Eur, echivalent 635.300 Lei

TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
-----------------------	-------------------



APROPIERE	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri intravilane sau extravilane, cat. pasune sau alte categorii, din domeniul public al Comunei Aroneanu, jud. Iasi. ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasării cu ușurință spre Iasi și spre alte localități învecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate în centrul comunei ▪ Unități de învățământ - locale: școlar, gimnaziu ▪ Unități medicale - cabinete de medicina de familie ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxa locala.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: în localitate ▪ Rețea de apă: în localitate ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: în localitate ▪ Rețea de telefonie: mobilă și fixă, existentă, în localitate.
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – învecinată cu terenuri de categorii diverse
AMBIENT	▪ Liniștit; Trafic auto moderat, având ieșire la drumuri locale.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, într-o zonă cu activități de agrement în localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	Teren din intravilanul extins, conform PUZ, al satului Rediu Aldei, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iasi, format din parcela ICC de 5000 mp din T33, p 693, 691 – NC/CF 61717.
DESCRIERE	Forma aproape romb Deschidere la drum: spre Vst de 65 ml Cu acces la utilități: energie electrică și rețea de apă. Împrejmuit cu gard de plasa.
RESTRICTII	Privind construirea: teren intravilan; sunt construcții în vecinătate: comerciale (hale, sere) și rezidențiale. Restricții: nu se cunosc.

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața este una locală, care se afla în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani. ▪ Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comuna.
-------------------------------	--



HH

NATURA ZONEI	▪ Zonă de exploatare agricole în vecinătate și zona comercială și rezidențială în localitate. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare datorită situației economice actuale; ▪ Din punct de vedere economic: zona periferică față de centrul comunei și de mun. Iași. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decât în mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În creștere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În creștere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Pana la 41,77 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri în zonă.
RISURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situației economice actuale posibil să se degradeze în timp și implicit de generarea înghețării pieței imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării în mediul rural. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toți participanții și toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zonă cu cerere mai mică de achiziționare și/sau închiriere de construcții cu destinație comercială. Riscul sistematic, care poate afecta piața în ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea în ceea ce privește realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioadă medie și lungă și care ar putea influența situația economică generală la un moment dat.
VANDABILITATEA TERENULUI	În ceea ce privește posibilitatea valorificării terenului, analizat, există piața pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate în perioada următoare. Piața imobiliară, în speța a terenurilor, în general, se află în creștere în ultimii ani datorită relansării creditelor, care afectează volumul tranzacțiilor. În cadrul pieței de acest tip de bunuri se efectuează tranzacții în urma cărora se schimbă drepturi de proprietate contra banilor. Ofertanții de pe piața sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietari persoane fizice. Vanzările se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, facilități, utilități. Factorul decisiv poate fi prețul negociat sau solicitat pe mp. Echilibrul pieței este destul de ridicat, ținând cont de marjele de profit la segmentul dezvoltatori. Preturile nu oscilează foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafața pe



	zone, determinat de cerere și oferta în fiecare zonă în parte. Cresterea cererii pe această piață în ultimii ani prin vanzarile 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 probabila 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 desfășurarea de activități comerciale
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pieței, cu tranzacții mai multe în ultima perioadă; ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorită posibilității de exploatare pentru activități diverse. Se vor anexa oferte care susțin elementele de piață.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2025	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) • 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 utilizări 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. OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică; ▪ Legea 22/2007 pentru aprobarea OUG 54/2006;



Handwritten signature or initials.

	▪ HG 168/2007 privind aprobarea Normei metodologica de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.
--	--

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	125.000 Eur, echivalent 635.300 Lei
--	--

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

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

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

Abordarea prin piata pentru teren prin metoda comparației directe se regasește mai jos.

Se va evalua terenul prin **metoda comparației directe**, deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea, iar pentru capitalizarea rentei funciare nu s-au prezentat date necesare parcurgerii etapelor specifice necesare calculării venitului net anual generat de teren și de capitalul investit pentru teren în cazul proprietarului fermier sau a rentei funciare generate numai de teren în situația rentei și cheltuielilor anuale pentru proprietarul arendator. În aplicarea comparației directe sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele de vânzare și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. Pentru ca proprietățile comparabile să fie similare, amplasarea și numărul diferentelor dintre acestea și proprietatea subiect ar trebui să fie cât mai mici. Comparabilele se selectează din cele care au aceeași CMBU.

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

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

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

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

S-au identificat la vânzare parcele de teren cu caracteristici asemănătoare, din com. Aroneanu, jud. Iași, la valori cuprinse între 30 Eur/mp până la 41,77 Eur/mp pentru parcele de teren cu diverse suprafețe (pag. 12 – 14).

Evaluarea terenului se face prin analiza comparabilelor de la pag. .

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

Nu se aplică ajustări pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restricțiile juridice, deoarece nu sunt,
- condiții de finanțare pentru ca aceasta se face în condiții normale,
- condițiile de vânzare, care se fac în numerar la cursul zilei,
- localizare, aflându-se în același areal,
- caracteristici fizice, care permit edificarea de construcții, fiind teren intravilan,
- zonarea, care este identică,
- utilități, deoarece beneficiază de drum acces, EE, apă și iluminat.



ANEXA

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Proprietate analizata</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>
Prêt oferta		30	41,77
		euro/mp	euro/mp
Influenta negociere	oferta neg	of neg	of ferma
		-10%	-10%
		-3,0	-4,2
Pret probabil		27,0	37,6
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar
		0	0
		27,00	37,6
Pret ajustat			
Conditiiile pietei	dec-24	similar	similar
		0%	0%
		0,0	0,0
Pret ajustat		27,00	37,6
Conditii de finantare	plata integrala cu credit bancar	similar	similar
		0,0%	0,0%
		0,0	0,0
Pret ajustat		27,00	37,6
Elemente specifice proprietatii			
Amplasare in localitate	sat Rediu Aldei	sat Rediu Aldei	sat Rediu Aldei
		0%	0%
		0,0	0,0
Pret ajustat		27,00	37,6
Influenta suprafata teren	5000	21600	766
		-6%	10%
		-1,6	3,8
Pret ajustat		25,4	41,4
planeitate teren	plan	similar	similar
		0%	0%
		0,0	0,0
Pret ajustat		25,38	41,4
Cale de acces	Acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local
		0%	0%
		0,0	0,0
Pret ajustat		25,38	41,4
Rețele de utilitati	en el, apa, iluminat	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%
		0,0	0,0



HH

<i>Pret ajustat</i>		25,4	41,4
Raport laturi teren	raport 1/1	rap 1/1	rap 1/1
		0%	0%
		0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		25,4	41,4
Destinatie	comerciala	similar	similar
		0%	0%
		0	0
<i>Pret ajustat</i>		25,4	41,4
Caracteristici specifice	zona comerciala, fara caract specifice	similar	similar
		0%	0%
		0	0
<i>Pret ajustat</i>		25,4	41,4
Nr. Ajustari		1	1
Ajustari absolute / procentuale		1,620	3,759
		5%	9%

Se vor aplica ajustari negative de 10% datorita conditiilor de piata, pentru o urgentare a unei posibile tranzactii.

Element 1 – Drept de proprietate transmis

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

Element 2 – Conditii pietei

Data de referinta a evaluarii este octombrie 2025, data pentru care sunt valabile si ofertele de la comparabilele 1- 2. Ajustari nule.

Element 3 – Conditii financiare

Cca 95 % din tranzactiile imobiliare se fac cu finantare prin credit bancar, la data tranzactiei fiind platita integral suma catre vanzator. Se considera o situatia similara si terenul evaluat. Vanzatorii din cele 2 comparabile nu accepta plata in rate.

Element 4 – Amplasare in cadrul localitatii

Terenul evaluat este amplasat in intravilanul satului Rediu Aldei. Terenurile din comparabilele 1-2 sunt amplasate in zona. Ajustari nule.

Element 5 – Influenta suprafata teren

Terenurile de la comparabilele 1- 2 au suprafete diferite fata de terenul analizat si se ajusteaza negativ cu 6% la comparabila 2 si pozitiv cu 10% la comparabila 1.

Element 6 – Planeitate teren

Terenul analizat este aproape plan, comparabil celor 2 terenuri. Ajustari nule.

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul catre terenul evaluat este asigurat la mica distanta de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale nu se vor stabili ajustari.

Element 8 – Retele de utilitati

Terenul evaluat beneficiaza de toate utilitatile necesare pentru constructii, ca toate cele 2 comparabile. Ajustari nule.

Element 9 – Raport laturi teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1/1. 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/comercială, similar celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Analizand datele prezentate, se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenul supus evaluarii este valoarea ajustata a terenului din comparabila 1, respectiv **25 Eur/mp**.

Valoarea propusa pentru terenul evaluat este de :

Pretul final pe unitate – Eur/mp 25,4

Pretul stabilit de evaluator – Eur/mp 25

Valoarea terenului: 125.000 Eur, echivalent 635.300 Lei pentru parcela de teren analizată.



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 ipoteци sau gaj asupra imobilului evaluat.

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

Evaluarea reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor evaluate așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 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 vânzători 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 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 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



HH

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 cumpărătorului, și nu a vânzătorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag. 12-14, 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 laborator 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 laborator, 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 03.10.2025.**

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

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnata **Deneș Tania Iuliana**, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimația 12055/2024, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAILI; 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 03.10.2025.
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 în 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	125.000 Eur, echivalent 635.300 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 Rediu Aldei, com.Aroneanu, jud. Iasi

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-padure-rediu-aldei-aroneanu-21-600-mp-IDg7vgT.html>
0745184340

terren intravilan - Căușeni

terren intravilan Rediu Aldei - Teren

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-padure-rediu-aldei-aroneanu-21-600-mp-IDg7vgT.html>

Cristian
Pe OLX din iulie 2020
Activ pe 22 august 2021

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Rediu Aldei, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 04 august 2021

Teren intravilan Padure Rediu-Aldei/Aroneanu
21.600 mp



teren-zona-aroneanu-IDhhudq.html

30 € Preț negociabil

PROMOVAȚĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică Suprafața utilă: 21 000 m² Extravilan / intravilan, intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan Rediu-Aldet, Comuna Aroneanu 21600 mp
 Deschidere: 106 m
 Adâncime: 204 m
 Terenul are număr cadastral înființat.
 Proprietate direct.
 Terenul este situat într-o zonă înaltă sub lînera pădurii.
 Drumul asfaltat complet se află la o distanță de 9 km de Centrul satului care se parcurge în maxim 15 minute cu mașina, iar datorită bifurcației de la Cîlc în acest timp se poate ajunge în 1 g. Căcu sau în Tătarasi. Pe traseu se află lacul și pădurea Cîlc, lacul Aroneanu și Pădurea Rediu Aldet.
 În zona sunt proiecte de case finalizate și multe proiecte în derulare.
 Perfect pentru carter vile, case, etc.
 UTILITĂȚI:
 - curent electric
 - apă curentă
 - gaz metan
 Toate utilitățile se află în limita terenului.
 Preț 30 EUR/mp
 Terenul se vinde în întreg sau suprafețe mari.
 Lășterea va avea loc în cel mai scurt timp.

PUBLICITATE

BETANO

PUBLICITATE

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-aroneanu-IDhhudq.html?reason=ip%7Ccf0749753349>

teren-zona-aroneanu-IDhhudq.html?reason=ip%7Ccf0749753349

merlaioana0522
 Pe OLX din noiembrie 2022
 Activ pe OLX din 2022

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Aroneanu, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în acest caz.
 Arată mai multe

Postat 29 august 2021

Teren zona Aroneanu

32 000 €

Publicitate



HH

Teren zona Aroneanu

32 000 €

DATA DE LA 199 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 706 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) Neumark: Castiga premii pe care te poți baza

DESCRIERE

Proprietar vand parcela de teren de 766 mp, comuna Aroneanu, sat Redu Aidel, la 6 km de Podul de Fier, la soseaua principală, 42 e mp, pret fir !!

Posibilitate de gaz, apă, lumină !!

Zona înaltă cu trafic redus fara ambuteiaje in orice ora de vară !!

Fara agentii

© 2025 NCARD Vizualizare 100% Raportează

Publicitate

Anunțuri de Google

Amplasamentul parcelei cu NC 61717 pe Geoportal ANCPI și Google Maps

Geoportal ANCPI

Aplicativ vizualizare imobiliar

Adresa: Spătaru Cămin-Gabriel

https://geoportal.ancpi.ro/multimedia.html

Căutare adresă sau loc

Căutare imobiliar

61717

61717

61717

1:4000

Anul zborului ortofoto: 2022

Număr cartă funciar: 61757

Extras din cartea funciar: aplanșament

Extras din planul cadastral: ge. ortofotoplan - aplanșament

Powered by Esri



HHT



HH



Handwritten signature or initials.