

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2025 214/17.11.2025	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI	Nr.
--------------------------------------	--------------------------------	--	------------

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Deneș Tania Iuliana
Legitimă 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 IULIANAI.L.; 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 DESEMNAT AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași, CUI 4540038, tel. 0232299255

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din extravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iași, reprezentat de 2 parcele cat. pășune de 1.183 mp și de 935 mp, din T34, P 695, 697, 699 cu NC/CF 68997 și respectiv 69003. Terenurile sunt învecinate cu parcele de teren cat. pășune sau alte categorii. Cu acces la drumuri locale, la utilitățile zonei, respectiv energie electrică, iluminat public și rețea de apă. Fără împrejmuire. În zona se afla construcții comerciale (hale, sere), cat și construcții rezidențiale.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași
Adresa proprietății	Extravilanul satului Rediu Aldei, com. Aroneanu, jud. Iași
Condiții limitative deosebite	Se evaluează parcele de teren din satul Rediu Aldei, din comuna Aroneanu, jud. Iași, care pot fi exploatate pentru activități specifice serelor de legume împreună cu parcela cu NC 61731 de alături.

4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	-11.830 Eur, echivalent 60.150 Lei pentru parcela cu NC 68997 de 1.183 mp -9.350 Eur, echivalent 47.540 Lei pentru parcela cu NC 69003 de 935 mp



5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuală tranzacționare.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Identificarea scriptică se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI și GOOGLE MAPS (pag. 14-15) și a actelor prezentate. S-a făcut și identificarea faptică, respectiv inspecția (pag. 16-17).
	DATA EVALUĂRII	17.11.2025
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	17.11.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 5,0847 Lei
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a IIa ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa Acte de proprietate precizate în CF: Actele de dezmembrare aut. sub nr. 4095 și 4096 din 21.05.2025 de NP Costin Răzvan Ionuț HCL 85/18.06.2025 cu Anexa completatoare a inventarului patrimoniului privat al UAT cu Încheieri din 02.07.2025. - Dreptul de proprietate: Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate - Cartea Funciară : 68997, 69003/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 68997, 69003/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF, fără sarcini În ANEXE este prezentată copia xerox a planurilor de amplasament și delimitare a imobilului (pag. 18-19).
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Fără sarcini conform copiei din CF care a fost analizată.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din C Funciară	Nu este cazul.
	7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentații cadastrale înregistrate la OCPI Iasi din 7 mai 2025. Teren extravilan din domeniul privat al comunei Aroneanu, Jud. Iasi format din parcelele 1P de 1.183 mp și 1P de 935 mp, din T34, p695,697,699, cu NC/CF 68997 și 69003. Identificarea s-a făcut faptic prin inspectarea proprietății scriptic pe baza de documente de proprietate, cât și cu aplicațiile GEOPORTAL ANCPI și GOOGLE MAPS.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. pasune , care ar putea fi folosit în derularea de activități specifice serelor de legume. Sunt parcele de teren amplasate în fața și spatele unei sere, după cum se constată în urma efectuării inspecției.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	



HH

ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	RURALA: Terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Rediu Aldei, cu iesire la drumuri locale, aflat la o distanta de 9 km de mun. Iasi. Periferic in localitate, periferic fata de Iasi.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces asigurat la drum comunal, spre drum judetean spre Iasi si drumuri locale. Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului: local, judetean.
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/autobuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasării cu usurinta spre. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in centrul comunei ▪ 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: în localitate ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: în localitate ▪ Rețea de telefonie: mobila si fixa, existentă, în localitate.
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – învecinata cu terenuri de categorii diverse
AMBIENT	▪ Liniștit; Trafic auto moderat, avand iesire la drumuri locale.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, într-o zona cu activitati de agrement in localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE	Teren din extravilanul satului Rediu Aldei, din domeniul privat al com. Aroneanu, jud. Iasi, respectiv parcelele 1P de 1.183 mp si 1P de 935 mp, din T34, p695,697,699, cu NC/CF 68997 și 69003.
DESCRIERE	Forma neregulata.Deschidere la drum local Cu acces la utilitati: energie electrica, iluminat si retea de apa. Nemprejmuit.
RESTRICTII	Privind construirea: nu sunt, exista constructii în vecinatate: comerciale (hale, sere) si rezidentiale. Restrictii: nu se cunosc.



11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața este una locala, care se află 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.
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	▪ 10 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri extravilane comparabile în zona Aroneanu.
RISCURI 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 speta 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 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 prețul negociat sau solicitat pe mp.



TH

	Echilibrul pietei 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 vanzarile de terenuri folosite în construcții de case a dus la menținerea și chiar creșterea preturilor 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, fizică 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 pietei, 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 cuprinse în prezentul raport (pag. 11-13).

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 FISCAL ▪ OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică; ▪ Legea 22/2007 pentru aprobarea OUG 54/2006;



HH

	▪ HG 168/2007 privind aprobarea Normei metodologica de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica. • Legea 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce detin in administrare terenuri proprietate publica si privata a statului cu destinatie agricola si infiintarea Agentiei Domeniului Statului.
--	--

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	-11.830 Eur, echivalent 60.150 Lei pentru parcela cu NC 68997 de 1.183 mp -9.350 Eur, echivalent 47.540 Lei pentru parcela cu NC 69 0 03 de 935 mp
--	---

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 regăsește mai jos, la pag. 7.

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, amploarea și numărul diferențelor dintre acestea și proprietatea subiect ar trebui să fie cât mai mici. Comparabilele se selectează din cele care au aceeași CMBU.

Prin această metodă, prețurile și acele 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 acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Se considera că prețurile sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studiului prețurilor de pe piață 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-a identificat la vânzare o parcelă de teren cu caracteristici asemănătoare, din extravilanul com. Aroneanu, jud. Iași, la valoarea de 8 Eur/mp pentru 2 parcele de teren cu suprafețe de 3.980 mp cu NC 63864 și de 6.300 mp cu NC 63861.

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



Nu se aplica ajustari pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restrictiile juridice, deoarece nu sunt,
- conditii de finantare pentru ca aceasta se face in conditii normale,
- conditiile de vanzare, care se fac in numerar la cursul zilei,
- localizare, aflandu-se in acelasi areal,
- caracteristici fizice, fiind teren extravilan,
- zonarea, care este identica,
- utilitati, deoarece beneficiaza de utilitatile zonei de amplasare.

Se aplica ajustari pentru:

- influenta suprafata teren (se ajusteaza pozitiv cu 10 % - 0,80, deoarece parcelele comparabile au suprafete mai mari)
- amenajare cai acces (se ajusteaza pozitiv cu 5% - 0,44, deoarece terenurile subiect au acces direct la DC)
- retelele de utilitati (se ajusteaza pozitiv cu 5 % - 0,46, in situatia in care terenurile subiect au acces direct la retelele centralizate de apa, electricitate si iluminat public).

Se apreciaza ca valoarea unitara de piata pentru terenul supus evaluarii este valoarea ajustata a terenului comparabil, respectiv 9,7 Eur/mp, rotunjit la 10 Eur/mp.

Prețul stabilit de evaluator – 10 Eur/mp

Valoarea propusa este de :

-11.830 Eur, echivalent 60.150 Lei pentru parcela cu NC 6899 7 de 1.183 mp

-9.350 Eur, echivalent 47.540 Lei pentru parcela cu NC 6900 3 de 935 mp

13. DEFINITIILE, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SI ALTELE

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 ipoteci sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards) și două Standarde Europene de Evaluare (EVS –European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, prin care se recomandă pentru evaluarea 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 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 ȘI IPOTEZE SPECIALE:

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 schișă 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 alte categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare 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.11-13, 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, ANEVAR, ediția 2025, cât și cu ipotezele, ipotezele speciale și suplimentare 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 17.11.2025.*

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 / descalificat să evaluez această proprietate.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Deneș Tania Iuliana, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimația 12055/2025, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAI.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, jud. Iași, având certificat de asigurare profesională 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 17.06.2025.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative 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.



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	-11.830 Eur, respectiv 60.150 Lei pentru parcela cu NC 68997 de 1.183 mp -9.350 Eur, echivalent 47.540 Lei pentru parcela cu NC 69003 de 935 mp
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



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suportata utilă: 10 500 m²

DESCRIERE

Proprietar

Vand 1 hectar de teren in Loc Rediu Aldei Comuna Aroneanu
Terenul este situat la 8-9km TGJucu si 4-5km de viitorul Spital Regional Iasi.Aqua Parcul din Moara de
Vant,acces rapid la aeroport,terase etc.

Daca ti doresti un loc retras cu acces la padure,un loc nepoluat/instalat dar si aproape de oras acesta este
terenul de care ai nevoie
In momentul de fata terenul este Extraurban dar este cuprins in noul PUG Aroneanu ca viitor intravilan iar pe
site-ul primariei gasiti termen maxim de finalizare si 2026 al lucrarii PUG
Terenul nu dispune de utilitati, dar se afla in spatiile canalor accesul la teren facandu-se pe drum de tara nu
amenajat.

Modul si continutul nostru de ajutor pentru informatii
detaliate su prine la desptabile consumatorilor pe OLX

1. **OLX este responsabil pentru** furnizarea serviciilor online, precum un cont OLX, publicarea si promovarea anunturilor, posibilitatea de a manipula produse cu livrare prin OLX si alte servicii descrise in Conditii noastre de utilizare;
2. **Vanzatorii privati sunt responsabili pentru** vinzarea si transferul produsului sau prestarea serviciului exact asa cum a fost descris in anunt. Daca va intrebati legat de achizitia ta, ti recomandam sa contactati direct vanzatorul privat;
3. **Persoanele noastre de livrare sunt responsabile pentru** livrarea produselor catre tine, conform descrierii din Conditii de utilizare ale acestora.

Modul si continutul nostru de ajutor pentru informatii
detaliate su prine la desptabile consumatorilor pe OLX

Arată mai puțin

teren extraurban Rediu Aldei - Ser... Aroneanu Rediu Aldei Rediu Aldei

https://www.olx.ro/Anunt/Aroneanu-rediu-aldei-1651461/index=2

Aroneanu Rediu Aldei

Trmite mesaj

Suna vanzatorul

Profilul meu

Aroneanu Rediu Aldei

https://www.olx.ro/Anunt/Aroneanu-rediu-aldei-1651461/index=3

OLX Chat FAVORIT Notificari Contul tău Adaugă anunt nou

Piață 12, v. 0.7%

Aroneanu Rediu Aldei

8 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suportata utilă: 10 500 m²

DESCRIERE

Proprietar

Vand 1 hectar de teren in Loc Rediu Aldei Comuna Aroneanu
Terenul este situat la 8-9km TGJucu si 4-5km de viitorul Spital Regional Iasi.Aqua Parcul din Moara de
Vant,acces rapid la aeroport,terase etc.

Daca ti doresti un loc retras cu acces la padure,un loc nepoluat/instalat dar si aproape de oras acesta este
terenul de care ai nevoie
In momentul de fata terenul este Extraurban dar este cuprins in noul PUG Aroneanu ca viitor intravilan iar pe
site-ul primariei gasiti termen maxim de finalizare si 2026 al lucrarii PUG
Terenul nu dispune de utilitati, dar se afla in spatiile canalor accesul la teren facandu-se pe drum de tara nu
amenajat.

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu cumpărarea, vei le primii drepturile consumatorilor noi
se aplică în cazul achiziției de către noi de la acest
vânzător. Este deosebit de important să citiți
statutul nostru pe care îl găsiți în secțiunea de
vânzător privat.

Există mai multe opțiuni implicând atunci când cumpă
un produs sau un serviciu de pe OLX. Trebuie citite
acestea cu următoarele responsabilități:

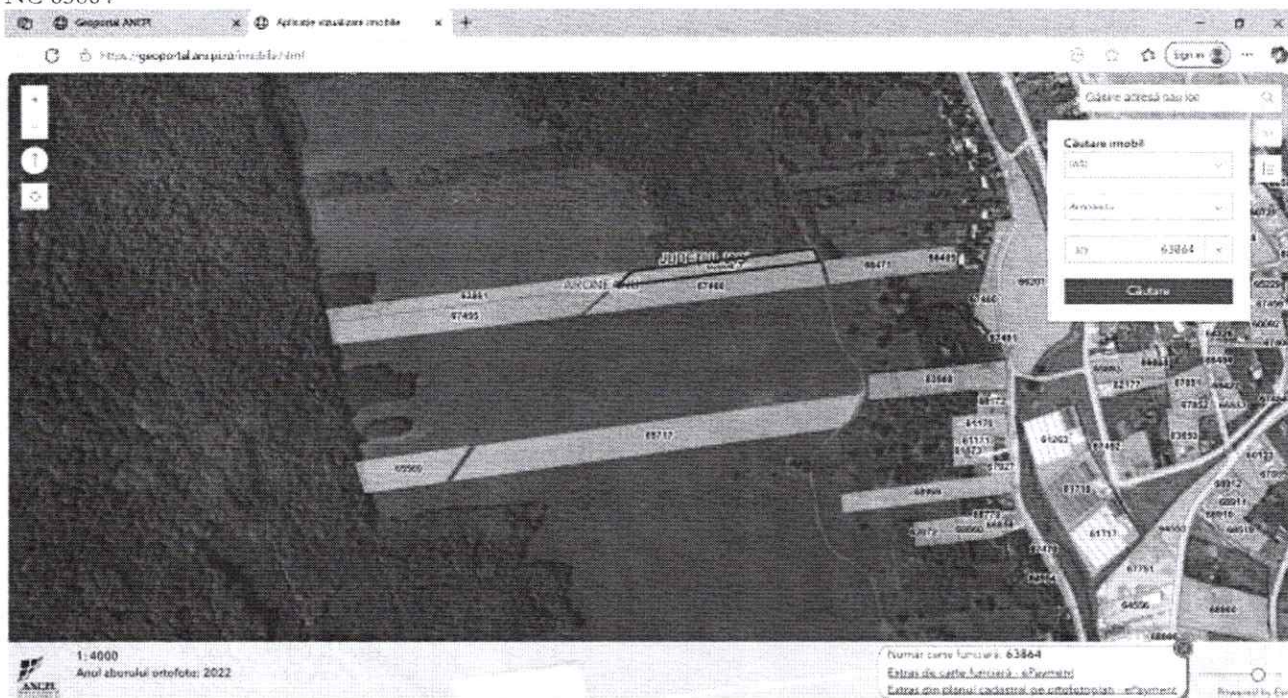
1. **OLX este responsabil pentru** furnizarea serviciilor online, precum un cont OLX, publicarea si promovarea anunturilor, posibilitatea de a manipula produse cu livrare prin OLX si alte servicii descrise in Conditii noastre de utilizare;
2. **Vanzatorii privati sunt responsabili pentru** vinzarea si transferul produsului sau prestarea serviciului exact asa cum a fost descris in anunt. Daca va intrebati legat de achizitia ta, ti recomandam sa contactati direct vanzatorul privat;
3. **Persoanele noastre de livrare sunt responsabile pentru** livrarea produselor catre tine, conform descrierii din Conditii de utilizare ale acestora.

Modul si continutul nostru de ajutor pentru informatii
detaliate su prine la desptabile consumatorilor pe OLX

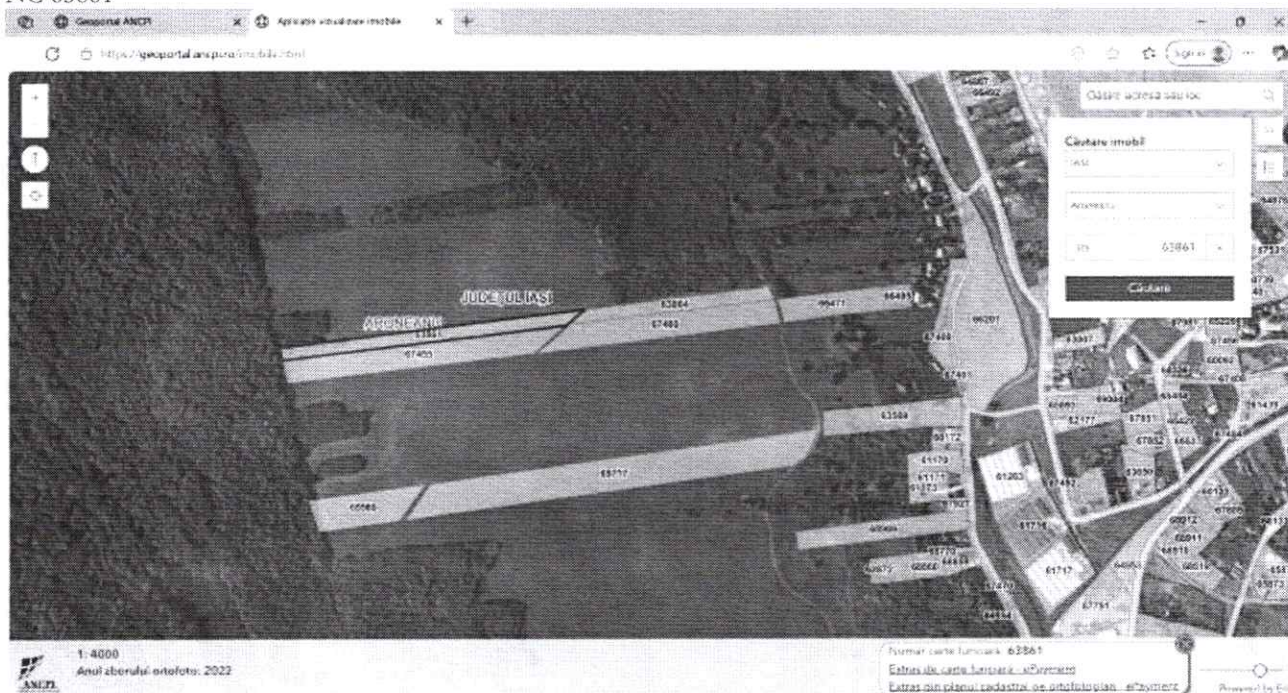
Arată mai puțin



NC 63864



NC 63861



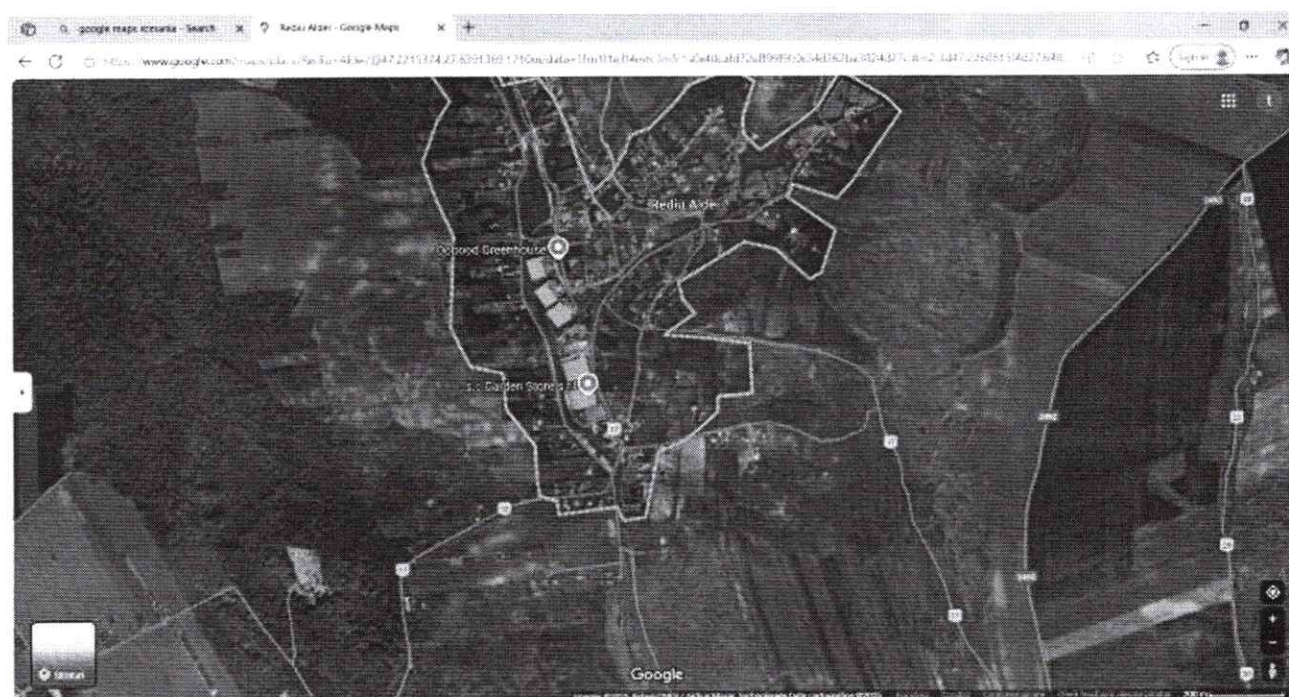
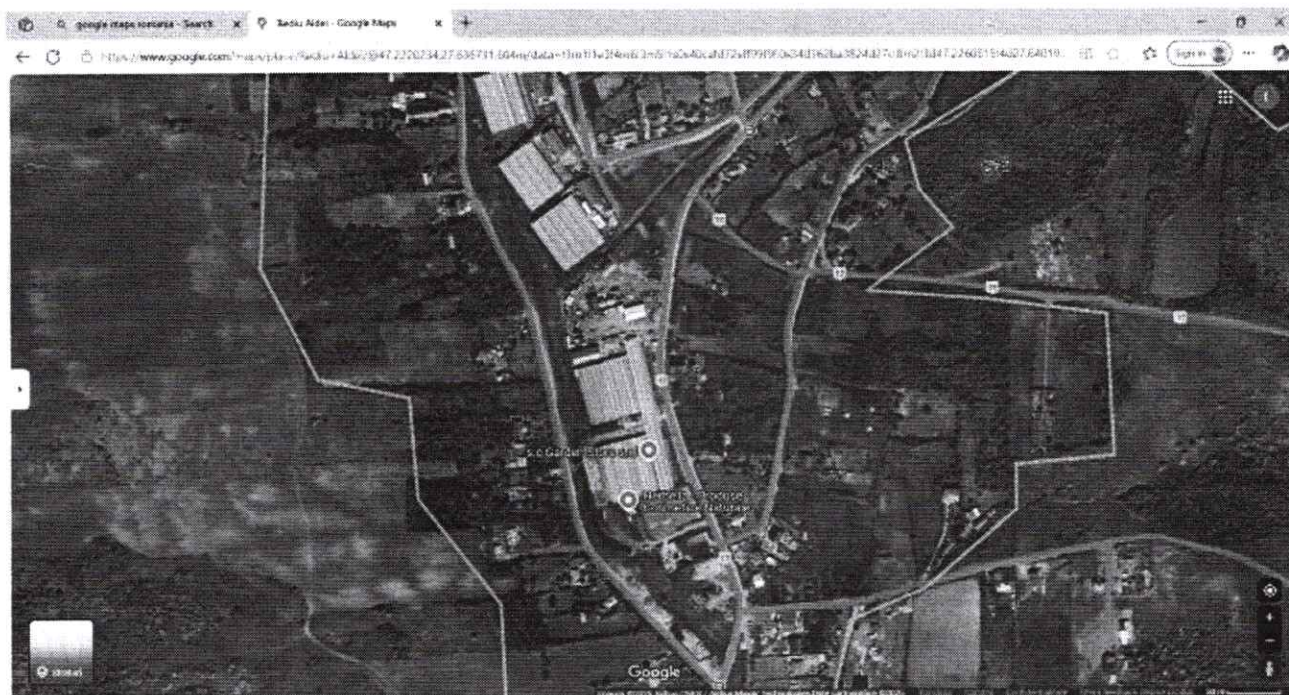
HH

Identificarea NC 68997, NC 69003 pe Geoportal ANCP

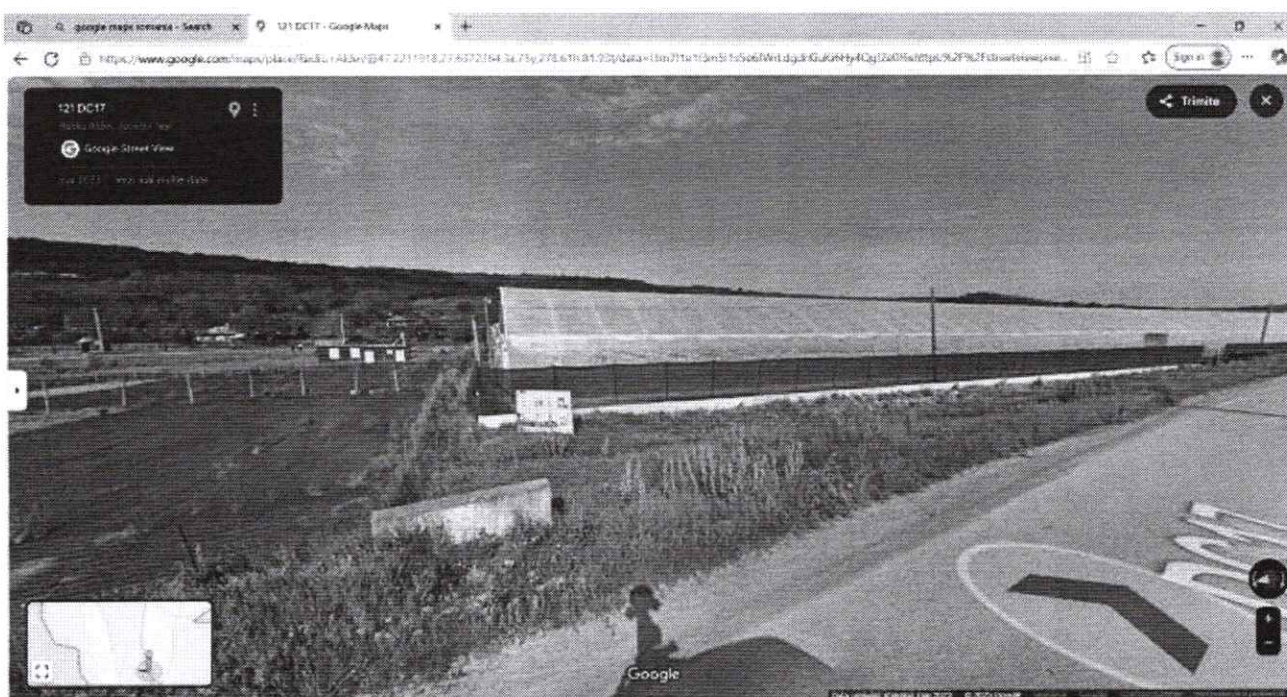


PH

Amplasamentul parcelelor de teren – Google Maps



HH





H H

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
68997	1183mp	Estavilun com, Aradcanu, jud. Iasi (T34, P 695, 697, 698)
Cartea Funciara nr.	UAT	Aradcanu

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	P	1183	Lot 2 - imobil neînregistrat
Total		1183	Imobil neînregistrat în planul cadastral în baza actelor de drept de proprietate
Cod cadastral	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1183mp
Suprafata din act = 1183mp

Executant: S.C. MOLDAVIA TOPO-CAD S.R.L.

Conținutul executării măsurătorilor la teren, circumscripției întocmirii documentelor cadastrale și corespundenței acestora cu realitatea din teren.

Semnat și stampilat

ALEXE FLORIN

Semnat digital de
ALEXE FLORIN
Motiv: RO-B-
J,Nr.2485; RO-IS-
F,Nr.0238
Data: 2025.05.07
12:04:17 +03'00'

Inspectie

Conținutul introducerii imobilului în baza de date integrată și asigurarea măsurării cadastrale.

Semnat și stampilat

Daniel Gheorghe Radeanu

Semnat digital de
Daniel Gheorghe Radeanu

Data: Mar. 2025
Recepționat:
Data:



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	935mp	Extravilan com. Aruncani, jud. Iasi (T34, P 695, 697, 699)

Cartea Funciara nr.	UAT	Aruncani
---------------------	-----	----------

69003

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
I	P	935	Lot 2 - Imobil neamplasat
Total		935	Imobilul este situat in zona de dezvoltare urbanistica, planul de parcelare

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului: 935mp
Suprafata din act: 935mp

Executant: S.C. MOLDAVIA TOPU-CAD S.R.L. Confirmam exactitatea masuratorilor la teren, corectitudinea matematicii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila ALEXE FLORIN Semnat digital de ALEXE FLORIN Motiv: RO-B-J,Nr.2485, RO-45-F,Nr.0238 Data: 2025.05.07 12:46:02 +03:00	Inspector Confirmam introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea contabilitatii cadastrale. Semnatura si stampila Radu-Ciprian Cosmin Semnat digital de Radu-Ciprian Cosmin
--	---

Date: Mai 2025
Receptionat
Date:



HH