

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

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 20213004/20.07.2021	INREGISTRARE LA CLIENT	Nr.
------------------------------	-------------------------	---------------------------	-----

1. EVALUATOR AUTORIZAT	DENES TANIA IULIANA
Legitimatie/Autorizatie ANEVAR	Nr. 12055/0668
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 35164 cu valabilitate 31.12.2021 50.000 Eur /Certificat 35165 cu valabilitate 31.12.2021
Reprezentant –funcția	Denes Tania Iuliana , evaluator la SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL; J22/3674/2017; CUI 38628410, cu sediul social in sat/com. Tomesti, NC 61095 Hala C1 Birou 2, jud. Iasi.
Expert evaluator	Denes Tania Iuliana
Parafa	Nr. 12055 – valabilă 2021
Adresa evaluatorului	Jud. Iasi, loc. Tomesti;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. Iasi
Adresa	Sat Aroneanu, str. Aron Voda nr. 47, Comuna Aroneanu, Județul Iasi
UTILIZATOR DESEMNIAT AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi, CUI 4540038, tel. 0232299255

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren intravilan (conform PUZ) in suprafata de 598 mp, p 1846, cat. CC, situat in sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi, din T58. - Parcela de teren de forma neregulata - Cu utilitati: apa-canal, energie electrica, iluminat public. - Cu acces pe drum local spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Nord, Est si Sud. - Cu NC 64054, in scris in CF 64054 a com. Aroneanu, jud. Iasi
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa proprietății	Sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi
Conditii limitative deosebite	Se evalueaza o parcela de teren in suprafata de 598 mp, cu destinatie rezidentiala, care are iesire la calea de acces locala spre Nord, Est si Sud.

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	17.940 Eur, echivalent 88.400 Lei

5. TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	In vederea tranzactionarii.



111

IDENTIFICAREA TERENULUI	Identificarea s-a realizat pe baza actelor si prin aplicatia GEOPORTAL ANCPI, pag. 12.
DATA EVALUĂRII	20.07.2021
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	20.07.2021
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9262 Lei

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobandirea: Temei contractual; Copii ale documentelor de atestare a dreptului de proprietate: Acte de proprietate: Anexa nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007 privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu. Act de alipire aut. sub nr. 3448/20.06.2013 de NP Costin Razvan Ionut, cu infiintarea CF 64003 pentru parcela de 51.072 mp. Act de dezmembrare aut. sub nr. 6626/01.09.2014 de NP Costin Razvan Ionut. HCL 42/28.04.2014 privind aprobarea PUZului pentru terenul de 51.072 mp din sat Sorogari, de intrare in intravilan. Sarcini, conform CF partea a IIIa - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 64054/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 64054/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Incheieri CF - Extras de Carte Funciară actualizat: nr. 128576/14.07.2021.
MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF din care rezulta sarcini: cu contract de concesiune 8591/21.11.2014 si constructie pe teren conform Certificat de edificare 2181/09.03.2021.
MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din C Funciară	Nu este cazul
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentația cadastrală nr. 71830/10.07.2013. Suprafața înregistrată în documentația cadastrală înregistrată la OCPI Iasi. TEREN intravilan cat. CC de 598 mp. În ANEXA nu este prezentată copia planului de AMPLASAMENT. Identificarea s-a făcut pe baza de documente de proprietate incomplete si pe Geoportal - ANCPI.
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren intravilan cat. CC care se poate tranzactiona; teren cu destinatie rezidentiala, pe care se afla edificata constructia unei case.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	RURALA: Terenul este situat in jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Sorogari, cu iesire la drum comunal, la o distanta de 4,5 km de mun. Iasi dinspre zona de agrement Ciric. Median in localitate, periferic fata de Iasi, in zona rezidentiala din satul Sorogari.
ARTERE	Auto: Cu acces la drumul judetean spre Iasi.



HH

IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului județean spre drumul național.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri de categorii diverse - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personală, cu posibilitatea deplasării cu ușurință spre Iași și spre alte localități învecinate. - Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate în centrul comunei și în sat - Unități de învățământ - locale: școlar, gimnaziu - Unități medicale - cabinete de medicină de familie în comună - Instituții de cult - biserici ortodoxe locale.
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea de energie electrică: în localitate - Rețea de apă: din localitate - Rețea de termoficare: inexistentă - Rețea de canalizare: din localitate - Rețea de telefonie: mobilă și fixă, existentă, în localitate.
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Absența poluării – învecinată cu terenuri cu destinație rezidențială
AMBIENT	Liniștit. Trafic auto moderat, având ieșire spre DJ.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică – fata de mun. Iași. Amplasare favorabilă, într-o zonă de exploatare agricole în localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	Teren intravilan (conform PUZ) în suprafața de 598 mp, cat. CC, situat în sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iași, din sectorul cadastral T58 cu NC 64054. Parcela de forma neregulată. Beneficiază de utilitățile zonei: apă-canal, electricitate, iluminat public. Are acces pe drum local spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Nord, Est și Sud. Tip drum acces: drum local și apoi drum comunal spre drum județean. Teren cu destinație rezidențială, conform terenuri învecinate.
DESCRIERE	Dimensiuni și forma identificate pe GEOPORTAL ANCP.
RESTRICTII	Privind construirea - nu este cazul; cu destinație rezidențială, cu casa conform Certificat de edificare 2181/09.03.2021.

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața este una locală, care se afla în general în creștere, cu tranzacții intensificate în ultimii 5 ani. Piața terenurilor libere comparabile este mai activă în ultimii 5 ani, datorită existenței utilitatilor în zonă și în special investițiilor și a investitorilor, care sunt interesați în ridicarea de construcții rezidențiale în localități învecinate cu mun. Iași.
-------------------------------	--



HH

NATURA ZONEI	▪ Zonă de construcții de case și comerciale. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în creștere; ▪ Din punct de vedere economic: zona periferică față 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	▪ Valori de 30 – 35 Eur/mp, pentru suprafețe pretabile unor construcții rezidențiale, cu acces la toate utilitățile zonei: energie electrică, apă – canal, telecomunicații.
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 spațiul 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 piață sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietarii persoane fizice. Vanzările se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, 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 ofertă în fiecare zonă în parte. Creșterea cererii pe această piață în ultimii ani prin vanzările de terenuri



	folosite in constructii de case a dus la mentinerea si chiar cresterea preturilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza in 6-24 luni.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definita ca cea mai probabila utilizare proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate; trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca 4 criterii: -sa fie permisa legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor); -sa fie posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei); -sa fie fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului); -maxima productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor) Valoarea de piata, in ipoteza celei mai bune utilizari, reprezinta cea mai mare valoare care s-ar putea obtine pentru imobil intr-o ipoteza propusa care sa fie legala, fizic si financiar fezabila si maxim productiva. Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru destinatie rezidentiala, cu posibilitatea construirii de case, conform parcelelor invecinate.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pietei, cu tranzactii intensificate in ultima perioada. REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere. VANDABIL, datorita destinației rezidențiale. Tranzactionabil la vanzare sau concesiionare, datorita creșterii potentialului zonei. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piață cuprinse în prezentul raport la pag. 12 -14.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2020	Standarde generale : • SEV 100 – CADRUL GENERAL • SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUĂRII • SEV 102 – IMPLEMENTARE • SEV 103 – RAPORTARE • SEV 104 – TIPURI ALE VALORII • SEV 105 – ABORDARI SI METODE DE EVALUARE Standarde pentru active: • SEV 230 – DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE • GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE Standarde pentru utilizari specifice: • SEV 400 – VERIFICAREA EVALUĂRII
CADRU LEGAL	• Codul Civil • Codul fiscal • Codul administrativ din 03.07.2019 • 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 si b, art. 123 alin. 1 si 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.



HH

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

In ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	17.940 Eur, echivalent 88.400 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.

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

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere in scopul evaluarii si se prefera atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda pretul si acele informatii referitoare ala loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanarile si deosebirile dintre ele. Se considera ca preturile sunt stabilite de piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Prin studierea pietei imobiliare s-au folosit ofertele identificate la pag. 14-16.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile juridice, conditiile de finantare si de piata, localizarea, calitatea si caracteristicile terenului, situatia care a derminat pretul, utilizarea permisa si/sau zona proprietatii, suprafata.

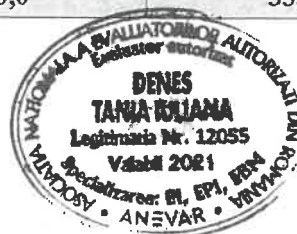
Prin studierea pietei imobiliare s-au folosit date din site-urile agentilor imobiliare, cu anunturile publicitate identificate in cadrul analizei

Evaluarea terenului se face prin analiza datelor perechi. In cazul in care datele comparabilelor alese nu dau indicatiile necesare pentru o analiza completa se folosesc indici de ajustare.

Pentru stabilirea valorii terenului se vor utiliza oferte de vanzare teren din zona analizata de la pag. 14-16. Toate ofertele au fost verificate si au fost obtinute informatii suplimentare privind locatia si utilitatile. Preturile nu se ajusteaza, deoarece sunt oferte ferme la care nu se acorda reduceri.

ANEXA

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Proprietate analizata</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>
Prêt oferta		31	30,0	35
		<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>
Influenta negociere	oferta ferma	of ferma	of ferma	of ferma
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret probabil		31,0	30,0	35,0
Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		31,00	30,0	35,0
Conditiiile pietei	iulie 2021	iulie 2021	iulie 2021	mai 2021
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		31,00	30,0	35,0



Conditii de finantare	plata integrala cu credit bancar	similar	similar	similar
		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
		31,00	30,0	35,0
<i>Pret ajustat</i>				
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	Aroneanu/Sorogari	Aroneanu	Aroneanu/Sorogari	Aroneanu/Sorogari
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		31,00	30,0	35,0
<i>Pret ajustat</i>				
Influenta suprafata teren	598	700	15000	700
		1%	0%	1%
		0,3	0,0	0,4
		31,3	30,0	35,4
<i>Pret ajustat</i>				
planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		31,31	30,0	35,4
<i>Pret ajustat</i>				
Cale de acces	Acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		31,31	30,0	35,4
<i>Pret ajustat</i>				
Rețele de utilitati	en el, apa, gaz, canalizare	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		31,3	30,0	35,4
<i>Pret ajustat</i>				
Raport laturi teren	raport 1/1	rap 1/1	rap 1/1	rap 1/1
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
		31,3	30,0	35,4
<i>Pret ajustat</i>				
Destinatie	rezidentiala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
		31,3	30,0	35,4
<i>Pret ajustat</i>				
Caracteristici specifice	zona rezidentiala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
		31,3	30,0	35,4
<i>Pret ajustat</i>				
Nr. Ajustari		0	0	1
Ajustari absolute / procentuale		0,310	0,000	0,350
		1%	0%	1%



Element 1 – Drept de proprietate transmis

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

Element 2 – Condițiile piete

Data de referință a evaluării este iulie 2021, data pentru care sunt valabile și ofertele de la comparabilele 1-3. Ajustari nule.

Element 3 – Condiții financiare

Cca 95 % din tranzacțiile imobiliare se fac cu finanțare prin credit bancar, la data tranzacției fiind plătită integral suma către vânzător. Se considera o situație similară și terenul evaluat. Vânzătorii din cele 3 comparabile nu accepta plata în rate.

Element 4 – Amplasare în cadrul localității

Terenul evaluat este amplasat în intravilanul satului Sorogari, în zona de case. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate în apropiere, în locații asemănătoare. Ajustari nule.

Element 5 – Influența suprafața teren

Terenurile de la comparabilele 1 și 3 au suprafețe diferite față de terenul analizat și se ajustează pozitiv cu 1% pentru că este mai mic și nu se ajustează la comparabilă 2 pentru suprafața care este dezmembrată pentru construcții de case.

Element 6 – Planeitate teren

Terenul analizat este în panta ușoară, comparabil celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul către terenul evaluat este asigurat la mică distanță de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale nu se vor stabili ajustări.

Element 8 – Rețele de utilități

Terenul evaluat beneficiază de toate utilitățile necesare pentru construcții, ca toate cele 3 comparabile. Ajustari nule.

Element 9 – Raport latură teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1/1. Funcție de raportul laturilor fiecărui teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat nu se vor stabili ajustări, deoarece toate terenurile analizate sunt construibile.

Element 10 – Destinație

Destinația terenului evaluat este rezidențială, similar celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Din grila datelor de piață se observă că cea mai mică valoare absolută procentuală a ajustărilor brute este aferentă terenului din comparabilă 1.

Analizând datele prezentate, se apreciază că valoarea unitară de piață pentru terenul supus evaluării este valoarea ajustată a terenului din comparabilă 2, respectiv **30 Eur/mp**.

Valoarea terenului de 598 mp este de 17.940 Eur, echivalent 88.400 Lei.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

13.1 DEFINIȚII

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

Conform scopului precizat în comandă, cel al vânzării proprietății, valoarea adecvată estimată va fi **valoarea de piață**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 100. Această valoare este înțeleasă ca fiind valoare unei proprietăți fără luare în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare, a taxelor asociate cu vânzarea și a oricărei ipotece sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele de Evaluarea Bunurilor, ANEVAR, recomandă pentru evaluarea proprietăților mobiliare 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 ANEVAR ediția 2020, care sunt preluate din Standardele Internaționale de Evaluare, IVS, publicate de IVSC.

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

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



13.2 IPOTEZE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Ipoteze suplimentare:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant executând numai câteva verificări cu utilaje neomologate;
- Valoarea estimată în Eur este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile



pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

- Proprietatea nu a fost inspectată, evaluarea realizându-se scriptic pe baza actelor puse la dispoziție;
- 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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. 14-16, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU IVS

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnata **Denes Tania Iuliana**, în calitate de administrator al SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL; J22/3674/2017; CUI 38628410, cu sediul social în sat/com. Tomesti, NC 61095 Hala C1 Birou 2, jud. Iasi, cu autorizație 0668/2021 și evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., membru titular conform legitimației nr. 12055/2021, având certificate pentru asigurare profesională nr. 35165 și nr. 35164 cu valabilitate 31.12.2021, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile 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; inspectia s-a efectuat în 15.07.2021, lucrarea fiind realizată pe baza documentelor de proprietate anexate și a identificării pe baza aplicației GEOPORTAL ANCP.



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 persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

NOTA: Evaluatorul este doar un consultant și nu un factor decizional.

Imobilul evaluat va putea fi tranzacționat, urmand ca aceasta lucrare sa ofere consultanta in vederea stabilirii valorii de referinta pentru terenul 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	17.940 Eur, echivalent 88.400 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL

EVALUATOR AUTORIZAT

și REPREZENTANT LEGAL

DENES TANIA IULIANA

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și

SEMNĂTURA

HH



Amplasamentul parcelei de teren pe GEOPORTAL ANCP

NC 64054



NC 66181



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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-aroneanu-IDnIC6.html#e595b6e97b>

700 m², teren de vanzare - Iasi

storia.ro / oferta / teren-intravilan-aroneanu-IDnIC6.html#e595b6e97b

storia Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Companii • Blog • Credite • Cartica de biniste • Contul meu • Adauga anunt

< Inapoi la cautare • Teren de Vanzare • Iasi • Aroneanu (comuna) • Aroneanu • teren intravilan Aroneanu

teren intravilan Aroneanu

21 700 €
31 €/m²

Gabriel Danila
0750 791 036



1/5

700 m², teren de vanzare - Iasi

21 700 € • 700 m² • teren intravilan

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 700 m² • Tip proprietate: teren intravilan

KIWI Finance: [Calcula rata la rate pentru credit](#)

Descriere anunt

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):
700 m²

Tip proprietate:
teren intravilan

Descriere anunt

Teren liber, amplasat in zona locuinte individuale si colective mici, situat in Aroneanu aproape de strada asfaltata

Terenul este degrevat de sarcini, are o suprafata de 700 mp.
Pentru mai multe detalii si vizionari, va stau la dispozitie!

Beneficiaza de utilitatile, apa, lumina

700 m², teren de vanzare - Iasi

21 700 € • 700 m² • teren intravilan

KIWI K FINANCE
Expert de credit si credit

Vezi acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur click!

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 90381 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

457.95 Lei
Rate lunara

APLICA ACUM

Agentie imobiliara

EXPERT CASA IMOBILIARE

0745 999 825

Bd. Dimitrie Cantemir, nr.1, bl P-4



<https://www.storia.ro/ro/oferta/15-000mp-teren-situat-in-zona-sorogari-IDnRsT.html#a149ae0753>

15.000 mp teren de vanzare X +

storia.ro/oferta/15-000mp-teren-situat-in-zona-sorogari-IDnRsT.html#a149ae0753

storia Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

< Inapoi la cautare Teren de Vanzare > Iasi > Aroneanu > Sorogari > 15.000mp, teren situat in zona Sorogari

15.000mp, teren situat in zona Sorogari

450 000 € 30 €/m²



Ciprian Roman
0740 042 233

Online Services S.R.L. (Spoti agentii multi)
Menu de primă dată și multe altele

15.000 mp teren de vanzare X +

storia.ro/oferta/15-000mp-teren-situat-in-zona-sorogari-IDnRsT.html#a149ae0753

450 000 € 15.000 m²

Prezentare generala

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 15 000 m² Tip proprietate: teren intravilan

KIWI Finance: [Click aici pentru a afla mai multe despre noi](#)

Descriere anunt

Agentia imobiliara CASA ALBA va propune spre vanzare un teren cu o suprafata de 15.000mp, situat in zona Sorogari cu iesire la Iazul Dorobanti.

Terenul este pretabil pentru proiecte de dezvoltare piscicola, pensiune agroturistica sau dezvoltare pentru turism de agrement si recreere.

Pretul la care poate fi achizitionat acest teren este de 30 euro/mp.

Terenul se vinde si pe parcele, avand suprafete cuprinse intre 545mp si 725mp, iar pretul este intre 25 si 50 euro/mp.

Sunati acum pentru a programa o vizionare!

Pentru informatii suplimentare, va rugam contactati consultantul imobiliar Ciprian Roman la numarul de telefon 0740 04 22 33 sau accesati casa-alba.ro, COD OFERTA 1227470.

Raporteaza

Agentie imobiliara

Agentia Imobiliara Casa Alba

0740 053 713

b-d. Stefan cel Mare si Sfint nr. 8-12
partii: bloc Atom, Iasi, Iasi (localitate)

Web site: www.casa-alba.ro

Kasbi Google

Stop seeing this ad

With this ad



HH

- Model -

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata ^{BOHATERET VALENTIN - 41 HA} 1), CNP , adresa de comunicare în: localitatea , str. ar. bl. sc. et. , ap , județul/sectorul , codul poștal 700134, e-mail ^{bohateretvalentin@gmail.com} , tel. , vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.060 (ha), la prețul de (*) 122.000 lei (lei)

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ⁽³⁾	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	151 ARONEANU SOROGARI	0,0700	66181	66181	-	-	✓	
Verificat primărie ⁽⁴⁾	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuțernicit,
~~BOHNEDET~~ VALENTIN - MIHA
 (numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.
 - ^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
 - ^2) Se va completa în cifre și litere.
 - ^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
 - ^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64054 Aroneanu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sorogari, Jud. Iasi, INTRAVILAN PUZ

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64054	598	Constructia C1 inscrista in CF 64054-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
109351 / 05/09/2014		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut sub nr 6626, din 01/09/2014 emis de NP COSTIN RAZVAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 64054 a imobilului cu numarul cadastral 64054/Aroneanu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64003 inscris in cartea funciara 64003;	A1
Act Notarial nr. act de alipire aut sub nr 3448, din 20/06/2013 emis de NP COSTIN RAZVAN IONUT;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 64003 a imobilului cu numarul cadastral 64003/Aroneanu, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:~nr.cad. 1526 (id electronic 60293) din cf.1979 (id electronic 60293) care se sisteaza;~nr.cad.1527 (id electronic 63566) din cf.1980 (id electronic 63566) care se sisteaza;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64003/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 67130 din 21/06/2013;		
Hotarare nr. 47, din 30/09/2004 (anexa nr. 62 la HG 48/2007 din MO 142 bis/2007);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEHG 47/30.09.2004, anexa nr 62 la HG nr 48/2007, Incheierea nr 331/07.01.2009, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA ARONEANU , domeniul public	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64003/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 67130 din 21/06/2013;		
Act Notarial nr. declaratie aut sub nr 2255, din 24/04/2013 emis de BNP Costin;		
B4	se noteaa actualizare informatii cadastrale in sensul modificarii limitei pe contur	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64003/Aroneanu, inscrisa prin incheierea nr. 67130 din 21/06/2013;		
124215 / 08/10/2014		
Act Administrativ nr. adeverinta nr 6164, din 01/09/2014 emis de PRIMARIA COMUNEI ARONEANU (hotararea nr 42-28.04.2014);		
B6	se noteaza trecerea imobilului din extravilan comuna Aroneanu in intravilan extins conform PUZ sat Sorogari, comuna Aroneanu	A1
45482 / 12/03/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de edificare nr.2181, din 09/03/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI ARONEANU;		
B7	actualizare informatii cadastrale -scoaterea din circuitul agricol a sup de 598 mp	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	
45482 / 12/03/2021	
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.8591, din 21/11/2014 emis de PRIMARIA COMUNEI ARONEANU; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.2221, din 09/03/2021 emis de COMUNA ARONEANU; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 2216, din 09/03/2021 emis de COMUNA ARONEANU;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE



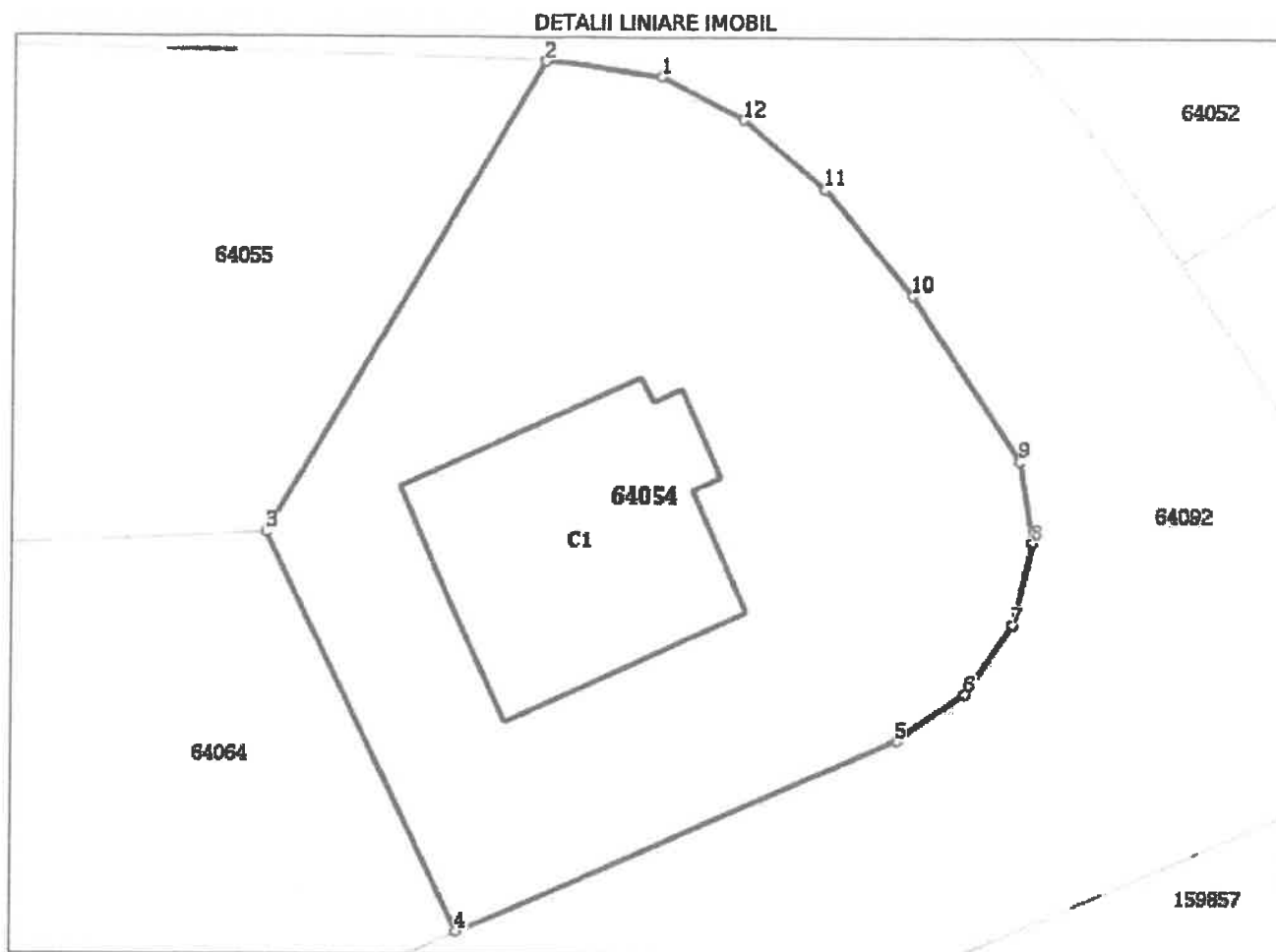
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) ICHIM UTA	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64054	598	

* 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	curți construcții	DA	598	58	1846	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.425
2	3	20.583
3	4	16.753
4	5	18.115
5	6	3.152
6	7	3.152



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.152
8	9	3.151
9	10	7.495
10	11	5.209
11	12	4.026
12	1	3.474

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/07/2021, 09:01

