

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2025 203/21.03.2025	ÎNREGISTRARE LA CLIENT	Nr. 2799/21.03.2025
------------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------

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 IULIANAI.I.; 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: taniadenes@gmail.com.

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iași, teren intravilan conform PUZ, în suprafață totală de 610 mp-p1CC, teren situat în sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iași, din T58, cu caracteristici : - Parcela de teren de forma aproape paralelogram - Cu utilitati: apa-canal, energie electrică, iluminat public. - Cu acces pe drum local NC 64088, spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Vest - Cu NC 64088, înscris în CF 64088 a com. Aroneanu, jud. Iași.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași
Adresa proprietății	Sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iași
Condiții limitative deosebite	Se evaluează o parcelă de teren intravilan, cu destinație rezidențială, în suprafață totală de 610 mp.

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	36.600 Eur, echivalent 182.200 Lei

5. TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuala tranzacționare.



HH

IDENTIFICAREA TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data de 17.03.2025, realizând identificarea faptică; identificarea scriptică se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI și a actelor de proprietate prezentate (pag.17-18).
DATA EVALUĂRII	17.03.2025
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	21.03.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9765 Lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a II-a ▪ Sarcini, conform CF partea a III-a Acte de proprietate: Hot 47/30.09.2004 (Anexa nr. 62/27.02.2007 la HG 48/2007) privind inventarul patrimoniului comunei Aroneanu. Act de alipire aut. sub nr. 3448/20.06.2013 de NP Costin Razvan Ionut, cu înființarea CF 64003 pentru parcela de 51.072 mp. Declarația 2255/24.04.2013. Act de dezmembrare aut. sub nr. 6626/01.09.2014 de NP Costin Razvan Ionut. HCL 42/28.04.2014 privind aprobarea PUZului pentru terenul de 51.072 mp din sat Sorogari, de intrare în intravilan. Adeverința 6164/2014 privind trecerea din extravilan în intravilan. Pe teren este construită o casă, conform constatării din teren. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 64088/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 64088/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Cu extras CF de informare nr. 119958/28.06.2023 . Se va prezenta extras de informare actualizat.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentația cadastrală înregistrată la OCPI Iasi cu planul de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. 71830/10.07.2013. TEREN intravilan cat. CC de 610 mp, situat în sat Sorogari, com. Aroneanu, jud. Iasi : conform PUZ, pe care se afla și o construcție. Identificarea scriptică și faptică s-a făcut pe baza actelor, a inspecției și a aplicației Geoportal ANCPI.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren intravilan din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iasi, care se poate tranzacționa ; teren cu destinație rezidențială, pe care se afla și o casă.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	
	Se completează	RURALA: Terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Șorogari, cu ieșire la drum comunal, la o distanță de 4,5 km de



HH

diferențiat, funcție de zonă: urban sau rural	mun. Iași dinspre zona de agrement Ciric. Median în localitate, periferic față de Iași, în zona rezidențială din satul Șorogari.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces la drum local-cale de acces și drumul județean spre Iași. Calitatea rețelor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului local, care este pietruit, cât și drumului județean spre drumul național, care sunt asfaltate, având 1, respectiv 2 benzi pe sens.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri construibile - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate 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 - Instituții de cult - biserica ortodoxă locală.
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 <u>ORIENTATIV</u> (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 – față de mun. Iași. Amplasare favorabilă, într-o zonă de construcții rezidențiale în localitate. Dotări și rețele edilitare corespunzătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE	Teren din domeniul privat al UAT Aroneanu, jud. Iași, teren intravilan conform PUZ, în suprafață de 610 mp, cat. CC, teren situat în sat Șorogari, com. Aroneanu, jud. Iași, din T58, cu caracteristici : Cu utilități: apă-canal, energie electrică, iluminat public. Cu acces pe drum local NC 64088, spre drum comunal asfaltat, cu deschidere la calea de acces spre Vest de 23,224 ml Parcela de teren de forma neregulată Teren îngrădit spre strada și vecini. Teren pe care se afla construcția unei case.
DESCRIERE	Dimensiuni și forma conform acte, incomplete și prin identificare pe GEOPORTAL ANCP.
RESTRICTII	Privind construirea: nu este cazul, cu construcție existentă pe teren.



11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața este una locala, 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 zona și în special investitorilor, care sunt interesați în ridicarea de construcții rezidențiale în localitate.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de construcții de blocuri, 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 la 62 până la 70 Eur/mp, pentru terenuri cu destinație rezidențială , cu acces la toate utilitățile zonei: energie electrică, apă – canal, telecomunicații.
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 pretul negociat sau solicitat pe mp.



HH

	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 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 destinație rezidențială, cu posibilitatea construirii de case, conform zonei și a parcelelor învecinate.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pietei, cu tranzacții intensificate în ultima perioadă. REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere. VANDABIL, datorită destinației rezidențiale. Se vor anexa oferte care susțin elementele de piață cuprinse în prezentul raport la pag. 13 -16.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022	Standarde generale : • SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUĂRII • SEV 102 – DOCUMENTARE SI CONFORMARE • SEV 103 – RAPORTARE • SEV 104 – TIPURI ALE VALORII • SEV 105 – ABORDARI SI METODE DE EVALUARE Standarde pentru active: • SEV 230 – DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE • 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



MT

	ulterioare • art. 36 alin. 5, lit a si b, art. 123 alin. 1 si 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.
--	---

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 PIAȚA	36.600 Eur, echivalent 182.200 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 evaluării si se prefera a tunci 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. 13-16.

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 zonarea proprietatii, suprafata.

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

Evaluarea terenului se face prin analiza datelor perechi.

In cazul in care datele comparabilelor alese nu dau indicatiile necesare pentru o analiza completa se folosesc indici de ajustare. Pentru stabilirea valorii terenului se vor utiliza oferte de vanzare teren din zona analizata.

Toate ofertele au fost verificate si au fost obtinute informatii suplimentare privind locatia si utilitatile.

Pentru fiecare din oferte a fost stabilit un pret probabil de tranzactie prin ajustarea valorii unitare a fiecarui teren cu 9 % (ajustare de negociere posibila pentru o urgentare a tranzacțiilor).

ANEXA

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Proprietate analizata</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>
Prêt oferta		66	62	70
		euro/mp	euro/mp	euro/mp
Influenta negociere	oferta neg	of neg	of neg	of neg
		-9%	-9%	-9%
		-5,9	-5,6	-6,3
Pret probabil		60,1	56,4	63,7



Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
		60,06	56,4	63,7
Pret ajustat				
Conditiiile pietei	mar-25	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		60,06	56,4	63,7
Pret ajustat				
Conditii de finantare	plata integrala cu cash	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		60,06	56,4	63,7
Pret ajustat				
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari	AroneanuSorogari
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		60,06	56,4	63,7
Pret ajustat				
Influenta suprafata teren	610	592	1380	747
		0%	2%	1%
		0,0	1,1	0,6
		60,1	57,5	64,3
Pret ajustat				
planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		60,06	57,5	64,3
Pret ajustat				
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
		60,06	57,5	64,3
Pret ajustat				
Rețele de utilitati	en el, apa, canalizare	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
		60,1	57,5	64,3
Pret ajustat				
Raport laturi teren	raport 1/1,1	rap 1/1,05	rap 1/3	rap 1/1,4
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
		60,1	57,5	64,3
Pret ajustat				
Destinatie	rezidentiala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
		60,1	57,5	64,3
Pret ajustat				



HT

Caracteristici specifice	zona rezidentiala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		60,1	57,5	64,3
Nr. Ajustari		0	1	1
Ajustari absolute / procentuale		0,000	1,128	0,637
		0%	2%	1%

Element 1 – Drept de proprietate transmis

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

Element 2 – Condițiile pietei

Data de referință a evaluării este martie a.c., data pentru care sunt valabile și ofertele celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Element 3 – Condiții financiare

Cca 95 % din tranzacțiile imobiliare se fac cu finanțare prin credit bancar sau numerar, la data tranzacției fiind platită 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 localitate. Ajustari nule.

Element 5 – Influența suprafața teren

Terenurile de la comparabilele 2-3 au suprafețe diferite de parcela subiect, prima comparabilă nu se ajustează și se ajustează pozitiv cu 2 % și 1% comp. 2 și 3, care au suprafețe mai mari.

Element 6 – Planeitate teren

Terenul analizat este plan, comparabil celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul către terenul evaluat este asigurat dinspre drum local, aproape de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale și 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 laturii teren

Raportul laturilor terenului evaluat este inegal. 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 1, respectiv **60 Eur/mp**.

Valoarea terenului de 610 mp este de 36.600 Eur, echivalent 182.200 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.



HT

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022 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 2022.

“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 verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Ipoteze suplimentare:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant executând numai câteva verificări cu utilaje neomologate;
- Valoarea estimată în Eur este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Proprietatea a fost inspectată, evaluarea realizându-se scriptic pe baza actelor puse la dispoziție, cat si factic;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau 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 cumparatorului, și nu a vanzatorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag. 13-16, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.



14. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU IVS

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor elaborate de ANEVAR, editia 2022 cat si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblul sau / si doar pentru scopul precizat in el.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra **valorii de piata la data de referinta a evaluarii – respectiv 17.03.2025.**

Certific prin prezenta ca partile analizate in acest raport au fost inspectate de catre evaluator ANEVAR Denes Tania Iuliana care a transmis toate datele in vederea evaluarii. Nu sunt recuzata / descalficata sa evaluez aceasta proprietate.

Elaboratorul este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR), evaluator autorizat – legitimatie 12055, valabile pentru 2025.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Subsemnata **Deneș Tania Iuliana**, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimatia 12055/2025, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANALII; 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 profesionala 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 17.03.2025.
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.”.



Handwritten signature in blue ink.

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	36.600 Eur, echivalent 182.200 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

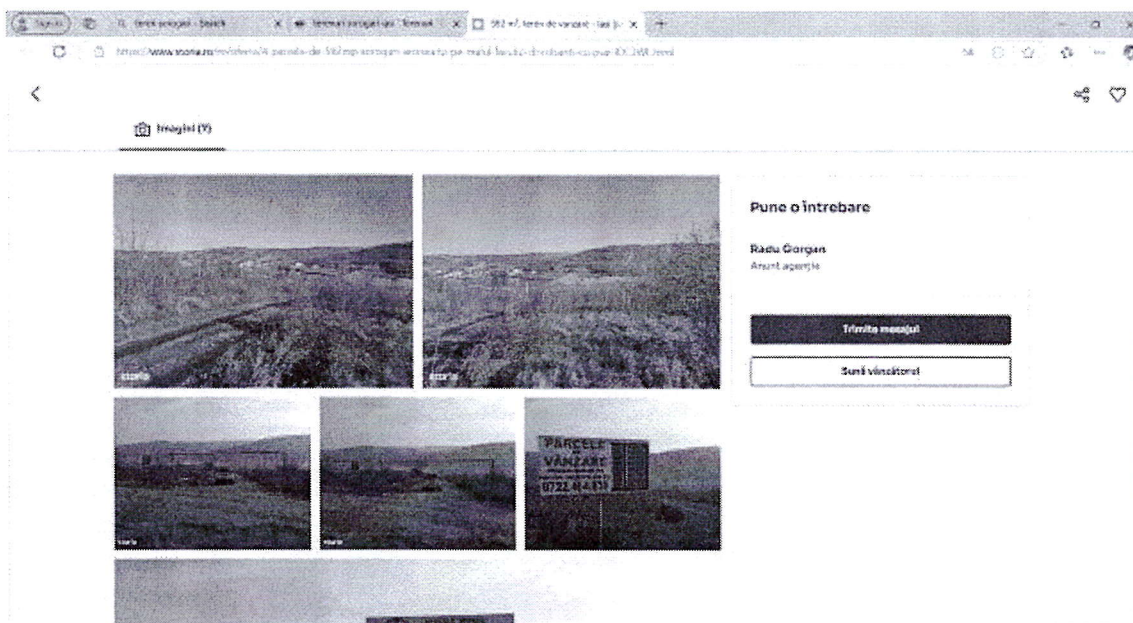
ȘTAMPILA

și

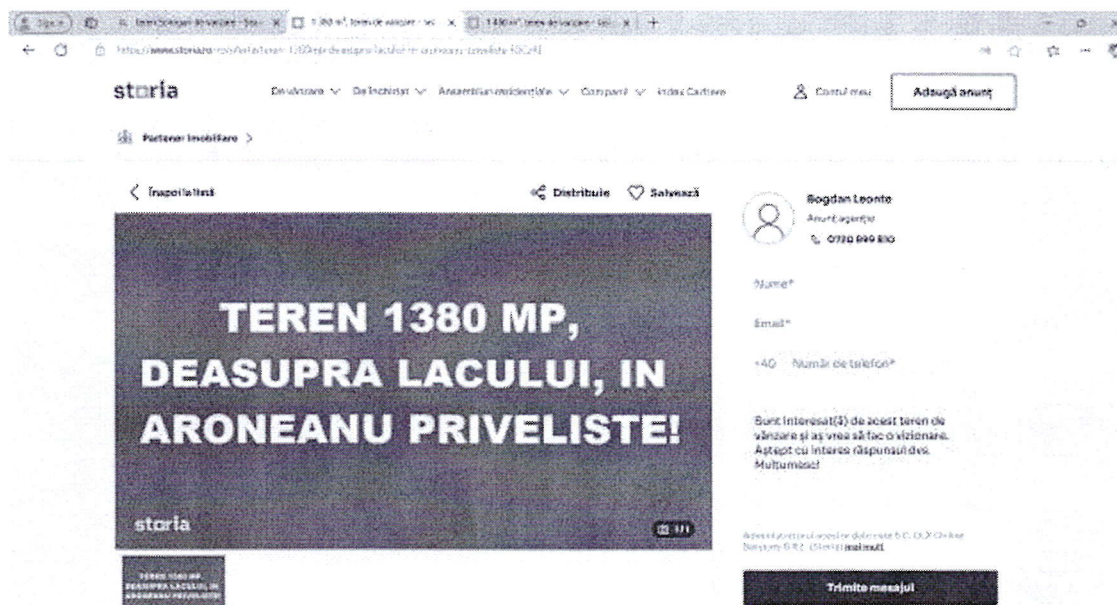
SEMNĂTURA



HH



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1380mp-deasupra-lacului-in-aroneanu-priveliste-IDCzRl>



HT

Trimitte mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimitte mesajul

De ce nu afișează nimic aici?

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimitte mesajul

De ce nu afișează nimic aici?

Teren 1380mp, deasupra lacului, în Aroneanu, Privilegiat!

85 000 € 62 €/m²

Aroneanu, Aroneanu, last

Teren de vânzare

1380m²

Informații	
Tip teren:	Intervilan
Localizare:	Fără informații
Suprafață utilă:	1380 m ²
Denumire:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acoper:	Fără informații
Împrejurimi:	Fără informații
Mediu:	Fără informații
Tip vânzare:	agenție

Trimitte mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimitte mesajul

De ce nu afișează nimic aici?

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimitte mesajul

De ce nu afișează nimic aici?

Tip teren:

Localizare:

Suprafață utilă:

Denumire:

Gard:

Tip acoper:

Împrejurimi:

Mediu:

Tip vânzare:

Descriere

Teren de vânzare 1380mp, Intervilan, situat deasupra lacului în Aroneanu, cu privilegii frumoase și cu toate utilitățile la parter (gaze și canalizare în curte). Deschidere 22 metri.

Certificat de urbanism POT 30%, CUI 0.6 P+1E.

Toate aceste la zi.

Pret 81562mp.

Mai puțin

0 994311

Raportează



HH

<https://www.olx.ro/d/oferta/parcela-700mp-iasi-moara-de-vant-proximitatea-sru-IDivz5M.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>

PRIVAT

ROBERT
Pe OLX din august 2017
Activ pe 22 februarie 2025

[Trimite mesaj](#)

[Suna vânzătorul](#)

Mai multe anunțuri ale acestor vânzător

LOCALITATE

Iasi, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

52 500 € Prețul e negociabil

[FRODOVIAZA](#) [REACTUALIZEAZA](#)

[Persoana fizică](#) [Suprafață: 700 mp](#) [Distribuție / Intrare: 2 etajuri](#)

DESCRIERE

Vânz 700 mp + 47 mp este indicat drum privat de acces în zona Moara de Vant pe platou Sorogari la proximitate 500 metri de amplasamentul Spitalului Regional de Urgență Iasi

Descriere:

- deschidere 21 m la drumul privat,
- parcela 21x33,3 metri,
- teren cu panta foarte înă,
- interbuit, extravilan,
- case construite în zonă,
- utilitati la aproximativ 150 m.

Localizare:

- zona Moara de Vant, platou Sorogari, înătre de Fierma 3 cu blocuri de garsoniere
- la aproximativ 500 m după vîlonul Spital Regional de Urgență Iasi
- aproximativ 3,5 km de Târgul Cuci.

Zona înăsta în continuă dezvoltare, peisaj deosebit cu vedere spre lacul Proneanu.

Foarte bun pentru investiții

© 2015-2025 [Vanzator: RO](#) [Raportare](#)

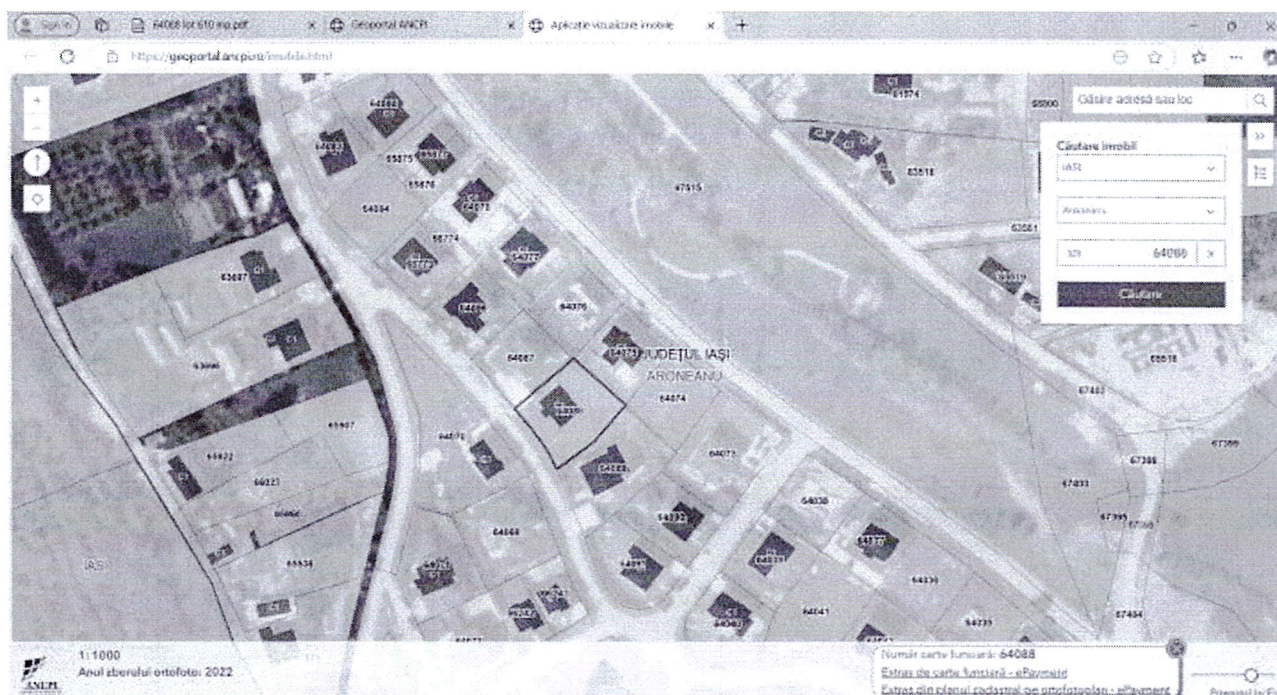
Anunțuri de Google
[Am să scriu anunțul](#)
De ce să scriu anunțul meu?

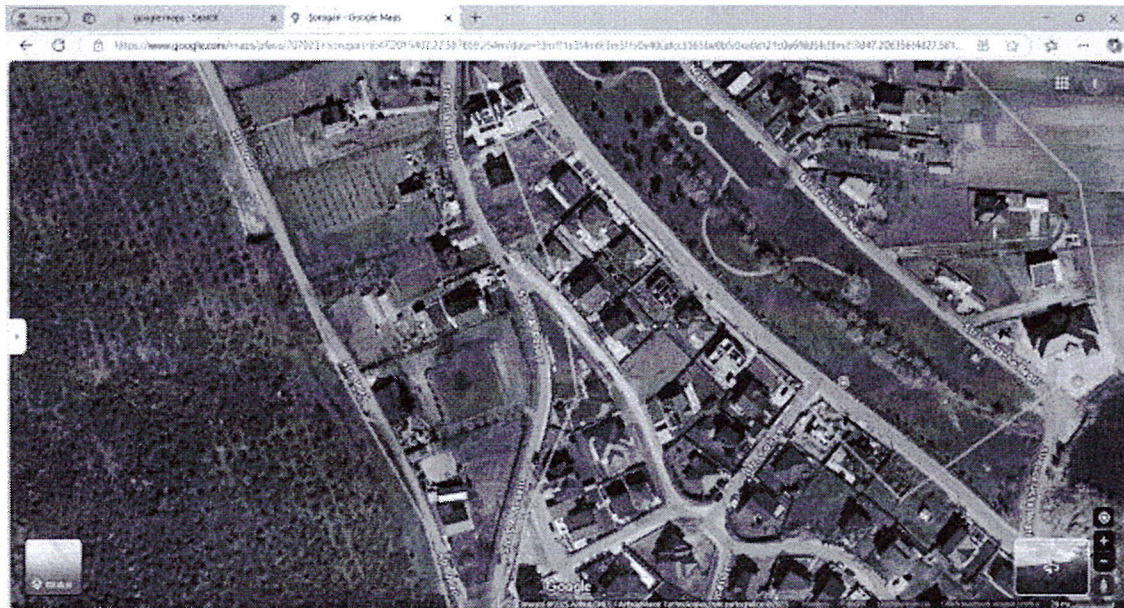
Ad by CRITO
[Scrieți în 10 s](#)
[Ad în 10 s](#)



11

Identificarea NC 64088 pe Geoportal ANCP si Google Maps





Handwritten signature.