

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

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2025 205/22.04.2025	ÎNREGISTRARE LA CLIENT	Nr. 3702/24.04.2025
------------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	1.Teren din domeniul privat la UAT Aroneanu, jud. Iași, în suprafață de 116 mp-p1Dr – p1900/101 din T60, teren situat în extravilanul satului Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iași, cu NC 68879, înscris în CF 68879 a com. Aroneanu, jud. Iași. 2. Teren parțial din intravilan, respectiv extravilan sat Aroneanu, UAT Aroneanu, jud. Iași: parcela cat. Pășune în suprafață totală de 116 mp, d.c. 106 mp din intravilan și 10 mp din extravilan – provenite din parcela 1900/26 și 1(1900/28) din T60 sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iași, cu NC 68888 înscris în CF 68888 a com. Aroneanu, jud. Iași.
Proprietari	1.Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași 2. Cobzaru Elvis Bogdan și Cobzaru Anca Roxana
Adresa proprietății	Sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iași
Conditii limitative deosebite	Se evaluează 2 parcele de teren învecinate, în suprafață de 116 mp fiecare (care reprezintă căi de acces pentru alte terenuri alăturate), în vederea tranzacționării printr-un schimb.

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	700 Eur, echivalent 3.480 Lei pentru fiecare din cele 2 parcele de 116 mp cu NC 68879 și NC 68888



5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o eventuală tranzacționare.
	IDENTIFICAREA TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data de 17.04.2025, realizând identificarea faptică; identificarea scriptică se realizează pe baza aplicațiilor GEOPORTAL ANCPI și GOOGLE MAPS(pag.13-14), cât și a actelor de proprietate prezentat, incomplete, precizate la pct.6.
	DATA EVALUĂRII	17.04.2025
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	22.04.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9775 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 IIIa Acte de proprietate: 1.HCL 25/27.02.2025 . Act de dezmembrare aut. 206/19.03.2025 de NP Costin Răzvan Ionuț DC din 17.12.2024 înregistrată la OCPI Iași. 2. Act de dezmembrare aut. 142/14.01.2025 de NP Costin Răzvan Ionuț pe baza actelor de proprietate deținute începând cu anul 2016 DC din 12.12.2024 înregistrată la OCPI Iași. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 68879 și 68888/Aroneanu, județ Iași - Număr cadastral: 68879 și 68888/Aroneanu, județ Iași - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF, fără sarcini.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Nu s-au prezentat extrase CF de informare. Se vor prezenta extrase de informare actualizate.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscirerea din Cartea Funciară	Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentații cadastrale înregistrate la OCPI Iași cu planuri de amplasament și delimitare a imobilului din 17.12.2024 și 12.12.2024 . TERENURI din sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iași. Identificarea scriptică și faptică s-a făcut pe baza actelor, a inspecției și a aplicațiilor Geoportal ANCPI și Google Maps.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	1.Teren din domeniul privat la UAT Aroneanu, jud. Iași, în suprafață de 116 mp-p1Dr – p1900/101 din T60, teren situat în extravilanul satului Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iași, cu NC 68879, înscris în CF 68879 a com. Aroneanu, jud. Iași. 2. Teren parțial din intravilan, respectiv extravilan sat Aroneanu, UAT Aroneanu, jud. Iași: parcela cat. Pășune în suprafață totală de 116 mp, d.c. 106 mp din intravilan și 10 mp din extravilan – provenite din parcela 1900/26 și 1(1900/28) din T60 sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iași,



		cu NC 68888 înscris în CF 68888 a com. Aroneanu, jud. Iași. Reprezintă căi de acces pentru terenuri alăturate.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE Se completează diferentiat, funcție de zonă: urban sau rural	RURALA: Cele 2 parcele de teren sunt situate în jud. Iași, com. Aroneanu, sat Aroneanu, cu ieșire spre strada Pantelimon. Median în localitate, periferic față de Iași, în zona rezidențială din satul Aroneanu, în vecinătatea cimitirului din localitate.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces la drum local-cale de acces și drumul județean spre Iași. Calitatea rețelelor 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 și extravilane diverse ▪ Rețea de transport în comun în apropiere lângă Primărie, 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 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 străzi apropiate de 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	1. Teren din domeniul privat la UAT Aroneanu, jud. Iași, în suprafață de 116 mp-p1Dr – p1900/101 din T60, teren situat în extravilanul satului Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iași. 2. Teren parțial din intravilan, respectiv extravilan sat Aroneanu, UAT Aroneanu, jud. Iași: parcela cat. Pășune în suprafață totală de 116 mp, d.c. 106 mp din intravilan și 10 mp din extravilan – provenite din parcela 1900/26 și 1(1900/28) din T60 sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iași.



HH

DESCRIERE	Dimensiuni de 116 mp, formă neregulată, conform acte și prin identificare pe GEOPORTAL ANCPIS și GOOGLE MAPS . Sunt drum și respectiv cale de acces pentru terenuri aflate în zona analizată
RESTRICTII	Privind construirea: nu este cazul, asigură acces spre terenuri alăturate.

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 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: zonă în creștere; ▪ Din punct de vedere economic: zonă 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 PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Valori de la 6,66 până la 13 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 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.



HH

	Ofertantii de pe piata sunt proprietari persoane juridice, agentile imobiliare si proprietarii persoane fizice. Vanzarile se fac pe zone, in functie de suprafete, tipuri de teren, acces fata de drumuri, facilitati, utilitati. Factorul decisiv poate fi pretul negocita sau solicitat pe mp. Echilibrul pietei este destul de ridicat, tinand cont de marjele de profit la segmental dezvoltatori. Preturile nu oscileaza foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafata pe zone, determinat de cerere si oferta in fiecare zona in parte. Cresterea cererii pe aceasta piata in ultimii ani prin vanzarile 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 zonei si a parcelelor invecinate.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de crestere a pietei, cu tranzactii intensificate in ultima perioada. REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea cresterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere. VANDABIL, datorita destinatiei rezidentiale. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piață cuprinse în prezentul raport la pag. 11 -12.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022	Standarde generale : • SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII • 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 PROPRIETATII IMOBILIARE • GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE Standarde pentru utilizari 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 completările ulterioare • art. 36 alin. 5, lit a și b, art. 123 alin. 1 și 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piață

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	700 Eur, echivalent 3.480 Lei pentru fiecare din cele 2 parcele de 116 mp cu NC 68879 și NC 68888
--	--

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 piață pentru terenuri prin metoda comparației directe.

Evaluarea terenurilor se face în ipoteza că sunt libere de construcții. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănările și deosebirile dintre ele. Se considera că prețurile sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății analizate este estimată în urma studiului prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Prin studierea pieței imobiliare locale, s-au identificat ofertele de la pag. 11-12.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile juridice, condițiile de finanțare și de piață, localizarea, calitatea și caracteristicile terenului, situația care a determinat prețul, utilizarea permisă și/sau zonarea proprietății, suprafața.

Prin studierea pieței imobiliare s-au folosit date din site-urile agențiilor imobiliare, cu anunțurile publicitare identificate în cadrul analizei.

Evaluarea fiecărei parcele de teren se face prin analiza ofertei terenului identificat în zona analizată, la valoarea de 6,66 Eur/mp pentru un teren de 450 mp, de la pag. 11.

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

Deoarece ambele parcele de teren au suprafața de 116 mp și au componentă extravilană atât pentru NC 68879, cât și pentru NC 68888 și deoarece reprezintă drum și respectiv cale de acces pentru alte terenuri din zonă, se vor evalua aplicând aceleași ajustări.

Nu se aplică ajustări pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restricțiile juridice, deoarece nu sunt,
- condiții de finanțare pentru că aceasta se face în condiții normale,
- condițiile de vânzare, care se fac în numerar la cursul zilei,



HH

- localizare, aflându-se în același areal,
- caracteristici fizice, fiind teren extravilan,
- zonarea, care este comparabilă,
- utilități, deoarece beneficiază de utilitățile zonei de amplasare.

Se face ajustarea valorii unitare cu 10 % datorită condițiilor de piață, fiind o ajustare de negociere posibilă pentru o urgentare a unei posibile tranzacții.

Pretul este astfel de 6 Eur/mp.

Pretul stabilit de evaluator – 6 Eur/mp

Valoarea rotunjită a fiecăreia din parcelele de teren de 116 mp este de 700 Eur, echivalent 3.480 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 ipoteci sau gaj asupra imobilului evaluat.

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

Ipoteze suplimentare:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant executând numai câteva verificări cu utilaje neomologate;
- Valoarea estimată în Eur este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Proprietatea a fost inspectată, evaluarea realizându-se scriptic pe baza actelor puse la dispoziție, cat si 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 vânzătorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag. 11-12, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII 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 elaborate de ANEVAR, ediția 2022 cât și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport.

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

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

În aceste condiții, subsemnata, în calitate de 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 **17.04.2025**.

Certific prin prezenta că părțile analizate în acest raport au fost inspectate de către evaluator ANEVAR Denes Tania Iuliana care a transmis toate datele în vederea evaluării. Nu sunt recuzată / descalificată să evaluez această proprietate.

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

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnata **Deneș Tania Iuliana**, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimația 12055/2025, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANA I.I.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bl. 2, sc. A, etaj 4, ap. 27, jud. Iași, având certificat de asigurare profesională nr. 51822 cu valabilitate 31.12.2025, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra zonei în ansamblul ei în care se afla parcelele de teren analizate; s-a efectuat deplasarea în teren în data de 17.04.2025.
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.



HA

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, urmând ca aceasta lucrare sa ofere consultanta de specialitate cu privire la valoarea de piata a terenului analizat.”.

16. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	700 Eur, echivalent 3.480 Lei pentru fiecare din cele 2 parcele de 116 mp cu NC 68879 și NC 68888
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

DENEȘ TANIA IULIANA I.I.

REPREZENTANT LEGAL

și

EVALUATOR AUTORIZAT

DENEȘ TANIA IULIANA

ȘTAMPILA

și

SEMNĂTURA



17. ANEXE

Extrase din ofertele de terenuri identificate la vânzare

ROMANIA
JUD. IAȘI
COM. ARONEANU
CIF: 4540038
REGISTRATURĂ NR. ÎNREGISTRARE
în data 27.10 din 13.01.2025
la nr. din

ANEXA Nr. 2
(Anexa nr. 1B la normele metodologice)

(1) - Model -
- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata TUCALIVE COSTEL adresa de
comunicare în: localitatea SIRETE, st., bl., sc., et.
ap., județul/sectorul IASI, codul poștal, e-mail, tel.
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,0150 (ha), reprezentând cota parte 1/1,
la prețul de (*) 15.000 lei (cincizeci și cinci mii lei).

Condițiile de vânzare³⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Orașul/Comuna/ Județul (*)	Informații privind amplasamentul terenului					Catego- ria de folosin- ță ³⁾ (**)	Observații
		Suprafață (ha)	Număr cadast- ral (**)	Număr de carte funci- ară (**)	Număr de tarla/ lot (**)	Număr de parce- lă (**)		
Se complet ază de către vânzător	ARONEANU	0,0150	1/1	6157	6157	6214	agricol	
Verificat primărie		f	f	f	f	f	f	

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei posesii
judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:
DA [] NU []

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/Împotrimit
TUCALIVE COSTEL
(numele și prenumele în clar)
Semnătura
L.S.

Data 13.01.2025



ANEXA Nr. 2
(Anexa nr. 1B la normele metodologice)

(1) - Model -
- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata RODESCU ANA CNP 91.12.1980 având adresa de comunicare în: localitatea 113, str. 113, nr. 113, bl. 113, sc. 113, et. 113, ap. 113, județul/sectorul 113, codul poștal 113, e-mail 113, tel. 113, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.038 (ha), reprezentând cota parte 1/1 la prețul de (*) 25369 (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ¹⁾ (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr turla/lot (**)	Număr parcelă (**)			
Se completează de către vânzător	ARONE ANU	0.038	114	68802	68802	57	1815/104 ARONE		
Verificat primărie ³⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:
DA [] NU []

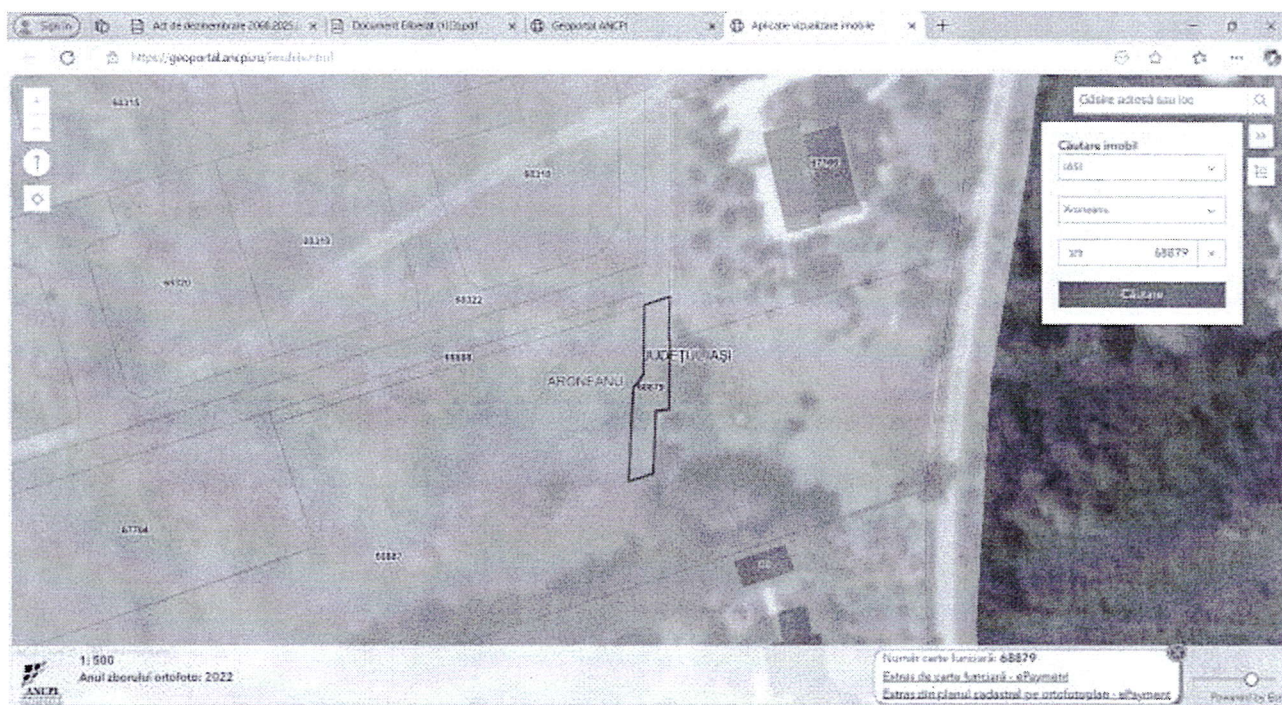
Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,
RODESCU ANA
(numele și prenumele în ciar)
Semnătura
L.S.

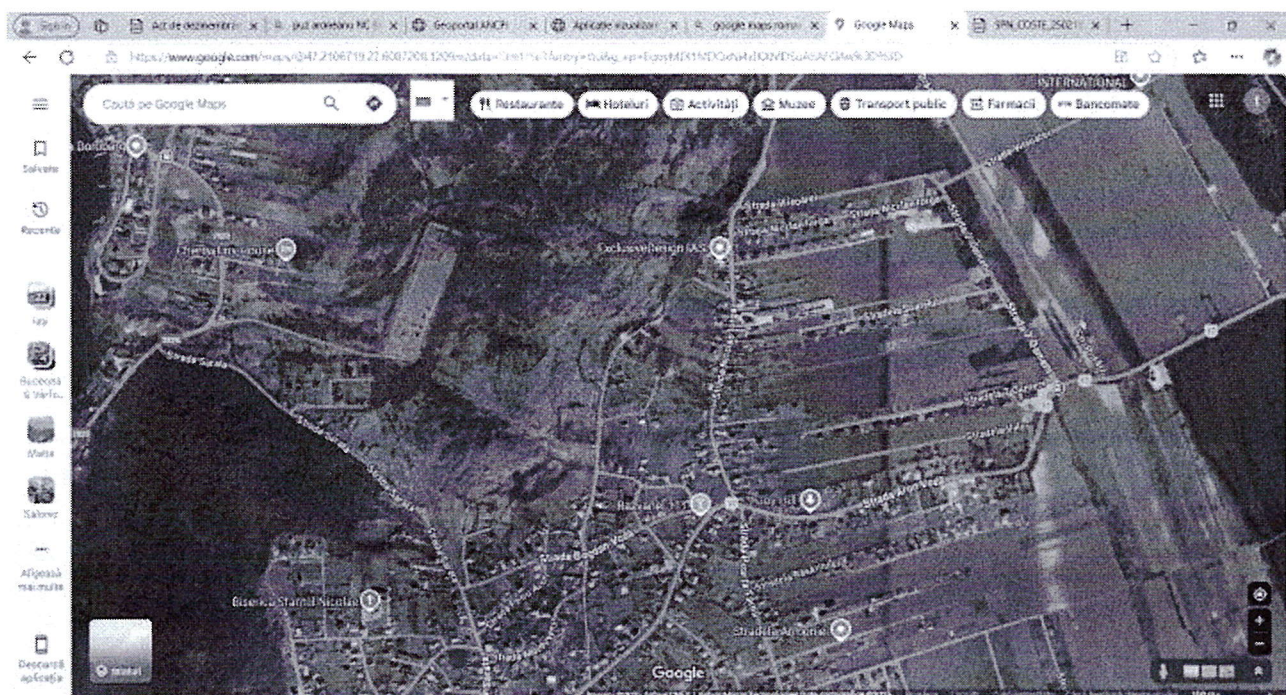
Data 08.01.2025



Identificarea NC 68879 și NC 68888 pe Geoportal ANCP



NC 64577 din oferta de la pag. 11, situat în strada N. Iorga



111