

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ANDRIEȘENI
JUDEȚUL IAȘI

HOTĂRÂREA nr. 79 din 27.08.2026

privind aprobarea raportului de evaluare și a vânzării prin licitație publică a bunurilor imobile situate în satul Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași având cartile funciare CF60456-C1-U4 și CF60456-C1-U3 aparținând domeniului privat al comunei Andrieșeni

Consiliul local al comunei Andrieșeni județul Iasi întrunit astăzi 27.08.2026 în ședință ordinară la convocarea primarului conform Dispoziției nr. 133 din data de 21.08.2026;

Având în vedere:

- art. 3, art. 4 și art. 6 paragraful 1 din Carta Europeană a Autonomiei Locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art.1, alin. 2, art. 2, art.3, art. 6, art. 40, art. 41, art. 42, alin. 4 și art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

- **Raportul de evaluare nr. 37 din 23.03.2026** întocmit de evaluator autorizat **Birou Expertize și Evaluări Costin Ionuț**, CIF 29271466, reprezentată prin Ionuț Costin, autorizat ANEVAR;

- **Raportul de evaluare nr. 38 din 23.03.2026** întocmit de evaluator autorizat **Birou Expertize și Evaluări Costin Ionuț**, CIF 29271466, reprezentată prin Ionuț Costin, autorizat ANEVAR;

- **Hotărârea consiliului local Andrieșeni nr. 69 din 30.07.2026** privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Andrieșeni;

- art. 861 alin. 3 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- referatul de aprobare și proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Andrieșeni, județul Iași,
- raportul compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Andrieșeni, județul Iași,
- referatul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Andrieșeni, în temeiul art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 14, art. 196, alin. 1, lit. a, art 240, art. 297, art. 303 alin 1, 2 și 5 și art. 312 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare adoptă prezenta,

HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se aprobă **Raportul de evaluare nr. 37 din 23.03.2026** emis de către Birou Expertize și Evaluări Costin Ionuț pentru **imobilul Apartament nr. 3 cu 2 camere, situat în**

bloc P+2E etajul 1 cu Su=38,40 mp, Balcon 2,6 mp, înscris în Cartea Funciară 604456-C1-U4 care stabilește o valoare de piață de 60.489 lei (11.863 euro) conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă **Raportul de evaluare nr. 38 din 23.03.2026** emis de către Birou Expertize și Evaluări Costin Ionut pentru **imobilul Apartament nr. 8 cu 2 camere, situat în bloc P+2E etajul 2 cu Su=35,10 mp, Balcon 6,6 mp, înscris în Cartea Funciară 604456-C1-U3 care stabilește o valoare de piață de 59.205 lei (11.611 euro).** conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă **vânzarea prin licitație publică** a bunurilor menționate la **art. 1 și art. 2** care fac parte din domeniul privat al comunei Andrieșeni, însușite prin Hotărârea Consiliului Local Andrieșeni nr. 26/18.09.2011 și Hotărârea Consiliului Local Andrieșeni nr. 54/30.06.2025.

Art. 4. Se aprobă prețul de pornire a licitației de: **11.863 euro pentru Apartamentul nr. 3, Etajul 1 și 11.611 euro pentru Apartamentul nr. 8, Etajul 2** , la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

Art. 5. Se desemnează **Comisia de licitație pentru vânzarea bunurilor imobile** sus-menționate în următoarea componență:

Presedinte : **1. Oneaga Daniel** - consilier local ;

Membrii : **2. Lodbă Elena** - referent de specialitate în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Andrieșeni;

3. Broșteanu Constantin Claudiu - consilier asistent în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Andrieșeni;

4. Neicu Marian – consilier local;

5. Urmă Ilie – consilier local;

6. Zamfir Dumitru – consilier local;

7. _____ - reprezentant A.N.A.F. Iași;

Secretar comisie : **Lazăr Ciprian Dumitru** – secretar general al comunei Andrieșeni, județul Iasi.

Expert cooptat : **avocat. Sidor Ionuț Sebastian**, pentru analizarea documentelor de calificare depuse de către solicitanți.

Membrii supleanți :

1. Șendrea Mihaela - consilier local;

2. Crișmaru Luminița-Elena- consilier asistent în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Andrieșeni;

Comisia pentru soluționarea contestațiilor :

1. Constantinescu Adriana – consilier local ;

2. Lambru Cepeliuc Cîrstean Cecilia-Florentina – consilier local ;

Secretar comisie pentru soluționarea contestațiilor: **Lazăr Ciprian Dumitru** – secretar general al comunei Andrieșeni, județul Iasi.

Art. 6. Se aprobă **Caietele de sarcini** conform **Anexei nr. 3** și **Anexei nr. 4** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Cheltuielile privind întocmirea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și de înscriere în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător. De asemenea, cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală, raportul de evaluare, vor fi suportate de cumpărător, urmând a fi incluse în prețul de vânzare al imobilului, menționat în contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 8. Se împuternicește Primarul comunei Andrieșeni să semneze contractele de vânzare-cumpărare. Achitarea integrală a contravalorii bunului imobil se va face în termen de cel mult 30 zile calendaristice de la data încheierii procesului verbal de vânzare.

Art. 9. Secretarul general al comunei Andrieșeni, județul Iași, va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – județul Iași, pentru control și legalitate, primarului comunei, compartimentului contabilitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare pe site-ul instituției.

Președinte de ședință,
consilier Urmă Ilie



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei,
Lazăr Ciprian Dumitru

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului local nr. 79 din 27.08.2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☒ simplă ☐ absolută ☐ calificată	27.08.2026	
2.	Comunicarea către primar	27.08.2026	
3.	Comunicarea către prefectul județului Iași	27.08.2026	
4.	Aducerea la cunoștință publică	27.08.2026	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	27.08.2026	
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	27.08.2026	

ANEXA NR. 1 LA
H.C.L. NR. 79 DIN 27.08.2026
RAPORT EVALUARE
APARTAMENT NR. 3



Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR și Expert Tehnic autorizat de
Ministerul Justiției pentru
evaluarea bunurilor imobile și mobile

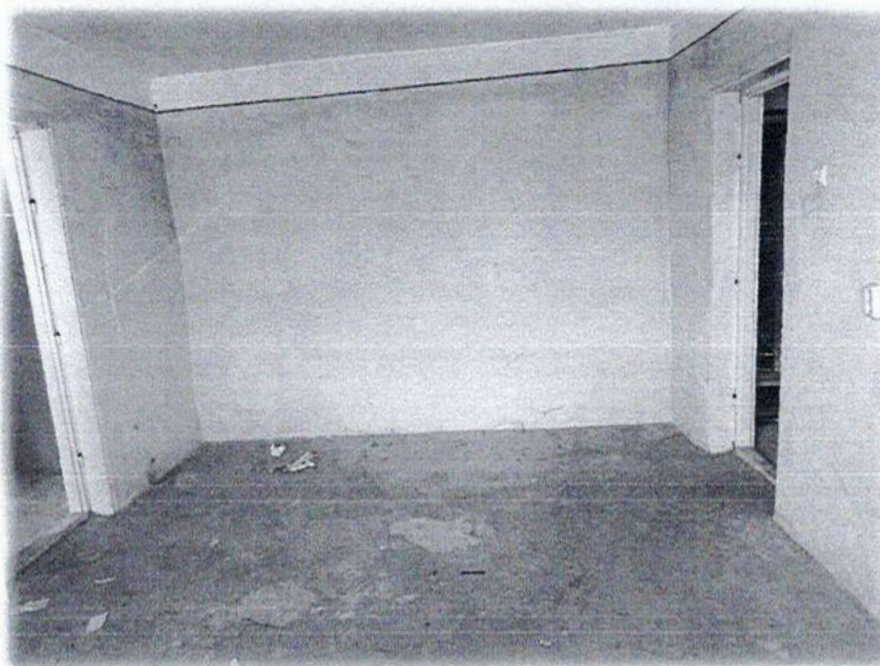


C.I.F. 29271466, mun. Iași, Tel: 0745-937.086, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 37/23.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

**Imobil - apartamentul nr.3 cu 2 camere, situat în bloc P+2E, etajul 1, cu
Su=38,40mp, Balcon 2,6mp, înscris în CF60456-C1-U4, sat Andrieșeni,
Comuna Andrieșeni, Județul Iași**



Client: UAT COMUNA ANDRIEȘENI, JUDEȚUL IAȘI

Utilizator: UAT COMUNA ANDRIEȘENI, JUDEȚUL IAȘI

Data evaluării: 23.03.2026

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Costin Ionuț (Leg.11760)



Raportul de evaluare poate conține date cu caracter personal. Potrivit Directivei (UE) 95/46/CE, Regulamentul UE nr. 679/2016, Legii nr. 363/2018, Legea 677/2001 și a celorlalte ghiduri și regulamente privind GDPR este interzisă publicarea integrală sau parțială a acestuia, fiind destinat doar pentru uzul intern al clientului și utilizatorului.

**Ionut
Costin**

Semnat digital de
Ionut Costin
Data: 2026.03.30
13:44:40 +03'00'

SINTEZA EVALUĂRII

Către: UAT COMUNA ANDRIEȘENI

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilele:

Imobil-apartament cu două camere, situat în bloc de locuințe P+2E, la etajul 1, având aria utilă de 38,40mp, arie balcon 2,60mp, cotă indiviză spații comune ale blocului nespecificate ca suprafață, în cotă de 33,3%, cotă indiviză teren în folosință 39,02mp, aparținând Domeniului Privat al UAT Comuna Andrieșeni, Județul Iași.

1. Data evaluării: **23.03.2026**

2. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare: **vânzare/închiriere/concesionare**

3. Moneda valorii: LEI și EUR. Curs valutar BNR: **5,0989 lei/€**

4. Informații și date de intrare disponibile:

- Documentația cadastrală: plan de amplasament, extras CF

- Informații disponibile, publice și verificabile privind tranzacții sau oferte de vânzare bunuri similare sau asimilabile din punct de vedere al caracteristicilor fizice ale bunului imobil

5. Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor relative-teren extravilan

- Metoda venit – calcul redevență/chirie minimă

6. Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață și redevența minimă calculată** pentru imobilele evaluate este:

$V_{\text{apartament}} = 60.489 \text{ lei (11.863 €)}$

$V_{\text{concesiune/închiriere minimă anuală}} = 2.419,55 \text{ lei/an (474,52 €/an)}$

$201,63 \text{ lei/lună (39,54 €/lună)}$

$5,2508 \text{ lei/mpAu/lună (1,0298 €/mpAu/lună)}$

*) Observație: mpAu= metru pătrat arie utilă

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A., reprezintă o valoare finală (include toate taxele), imobile aparținând instituțiilor publice.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



Cuprins

Certificare.....	4
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea activelor supuse evaluării	5
1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare.....	5
1.3. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare.....	5
1.4. Identificarea evaluatorului	5
1.5. Data și moneda valorii	6
1.6. Tipul valorii	6
1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
1.9. Documentarea pentru realizarea evaluării	7
1.10. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative.....	8
1.10.1. Ipoteze generale	8
1.10.2. Ipoteze speciale	9
1.11. Specialiști cooptați în rezolvarea misiunii de evaluare	9
1.12. Factori de mediu, sociali și guvernantă.....	9
1.13. Tipul de raport utilizat	9
1.14. Restricții de utilizare	9
1.15. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	9
2. Prezentarea datelor.....	10
2.1. Descrierea generală.....	10
2.2. Descrierea imobilului	10
2.3. Descrierea juridică.....	12
3. Analiza pieței imobiliare.....	13
3.1 Identificarea pieței specifice	13
3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)	14
3.3 Analiza celei mai bune utilizări	14
4. Evaluare.....	15
4.1. Informații și date de intrare	15
4.2. Abordări și metode de evaluare utilizate	16
4.2. Metoda costului de înlocuire net – clădiri rezidențiale.....	16
4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței/chiriei minime anuale.....	21
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	22
5. Anexe.....	23
5.1. Fotografii ale imobilelor evaluate	23
5.2. Documente.....	25

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative indicate în raport, respectiv sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării misiunii de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze una din părțile implicate.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație profesională.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2026**, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activelor supuse evaluării

Imobil-apartament cu două camere, situat în bloc de locuințe P+2E, la etajul 1, având aria utilă de 38,40mp, arie balcon 2,60mp, cotă indiviză spații comune ale blocului nespicate ca suprafață, în cotă de 33,3%, cotă indiviză teren în folosință 39,02mp, aparținând Domeniului Privat al UAT Comuna Andrieșeni, Județul Iași.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client: UAT COMUNA ANDRIEȘENI

Utilizator: UAT COMUNA ANDRIEȘENI

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-a făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.3. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare

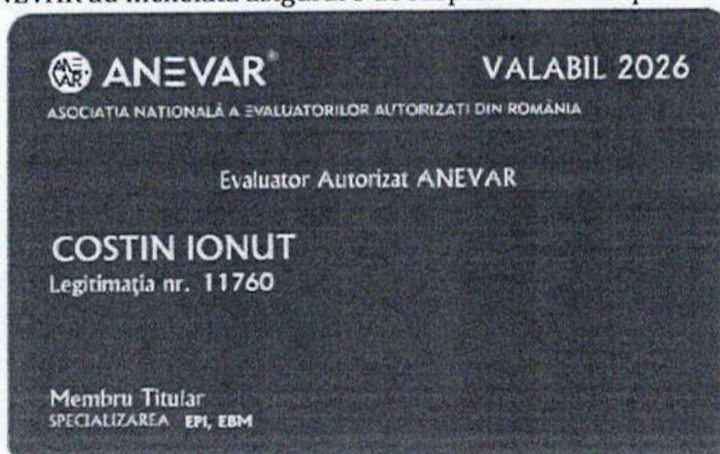
Conform indicațiilor oferite de client, raportul de evaluare va fi utilizat pentru analiza oportunității și aprobarea unor acte administrative privind imobilul evaluat. Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **închiriere/concesionare**.

1.4. Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat **ing. Costin Ionuț**, telefon **0745-937.086**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 11760/2026.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



1.5. Data și moneda valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **23.03.2026**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: **LEI și EUR**, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR la data evaluării: **5,0989 lei/€**.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar (cash) și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.6. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață**.

Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

Valoarea de piață este definită conform SEV-102 (Tipuri ale valorii) ca fiind „*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 implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Conform IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) și SEV102 (Tipuri ale valorii) **Valoarea justă** ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (SEV 102 – Tipuri ale valorii) este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, este într-o dinamică perpetuă.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- ✚ datele de piață (tranzacții și oferte, costuri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice și verificabile, cât și din baza de date a evaluatorului;

- documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate adevărate, fără a efectua verificări suplimentare;
- inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: **DA**
- Extrase de carte funciară: **DA**
- Fișa mijlocului fix: **NU**

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspecția fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietății bunurilor: **NU**
- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatarei proprietății: **NU**

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la client;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Documente puse la dispoziție de client:	Necesar	Furnizat
Documente de proprietate	DA	NU
Plan de amplasament cu suprafață teren/suprafață construită	DA	NU
Relevee clădiri (cu suprafață utilă desfășurată)	DA	DA
Extras de Carte Funciară	DA	DA
Certificat de Urbanism (informare) – imobil teren	-	-
Autorizație de Construire	-	-
Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor	-	-
Fișa mijlocului fix (cu valoarea inițială, investiții realizate și valoare de inventar actuală)	DA	DA
Alte documente:	-	-

Sursa informațiilor pe care le utilizează evaluatorul:

- Contracte/oferte/tranzacții/informații financiare puse la dispoziție de client sau de alte instituții publice (UAT, OCPI, notariate): **NU**
- Alte date tehnice ale proprietății imobiliare, în afara celor rezultate din documentele puse la dispoziție de client: **NU**
- Site-uri (publicații online) de vânzări imobiliare (ex: imobiliare.ro, storia.ro, publi24.ro, olx.ro, lajumate.ro, homezz.ro etc), baza de date analizeimobiliare.ro

1.9. Documentarea pentru realizarea evaluării

Proprietatea subiect a evaluării a fost inspectată personal de evaluator în data de 26.03.2026.

Inspecția proprietății s-a realizat: la interior și vecinătăți

Investigațiile s-au realizat atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru vecinătăți, limitându-se la informațiile care pot fi observate vizual, precum și cele care rezultă din documentele puse la dispoziție.

1.10. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative

1.10.1. Ipoteze generale

- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în moneda EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica 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.
- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatarei proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.
- Valoarea estimată de evaluator **nu este influențată de TVA, valoarea estimată este valoare finală (ce include toate taxele, inclusiv TVA)**, deoarece în estimarea valorii s-au utilizat prețuri de ofertă finale (utilizate în special între persoane fizice).

1.10.2. Ipoteze speciale

- Estimarea valorii se va realiza în premisa că pentru aceste bunuri nu există restricții privind utilizarea rezonabilă identificată de evaluator.
- Estimarea veniturilor ce pot fi obținute din închiriere s-a realizat prin aplicarea art. 17 din Legea nr.50/1991, în lipsa unor informații credibile, verificabile, consistente și sustenabile, obținute din surse publice de informații privind chiria ce poate fi obținută din piața imobiliară specifică.

1.11. Specialiști coopțați în rezolvarea misiunii de evaluare

Pentru realizarea lucrării de evaluare **nu a fost necesară asistența sau colaborarea cu alți specialiști** în afara evaluatorilor autorizați care semnează raportul de evaluare.

1.12. Factori de mediu, sociali și guvernanta

În elaborarea lucrării de evaluare nu a fost necesară analizarea factorilor de mediu, sociali și de guvernanta deoarece nu au fost identificați factori semnificativi de acest tip ce pot influența opinia exprimată de evaluator.

1.13. Tipul de raport utilizat

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.14. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.15. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Standarde și ghiduri utilizate în procesul de evaluare:
SEV 100 Cadru general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
 SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
 SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
 SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
 SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea generală

Andrieșeni este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Andrieșeni (reședința), Buhăeni, Drăgănești, Fântânele, Glăvănești, Iepureni și Spineni.

Comuna se află în nordul județului, la limita cu județul Botoșani, pe malurile râului Jijia. Este traversată de șoseaua județeană DJ282F, care o leagă spre sud de Vlădeni și spre vest în județul Botoșani de Răuseni. La Spineni, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ282B, care duce spre est la Bivolari (unde se termină în DN24C) și spre vest la Șipote, Plugari și mai departe în județul Botoșani la Prăjeni și Flămânzi. Prin comună trece și calea ferată Lețcani-Dorohoi, pe care este deservită de haltele de călători Șoldana și Andrieșeni.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Andrieșeni se ridică la 3.306 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 4.177 de locuitori.

(sursa www.wikipedia.org)

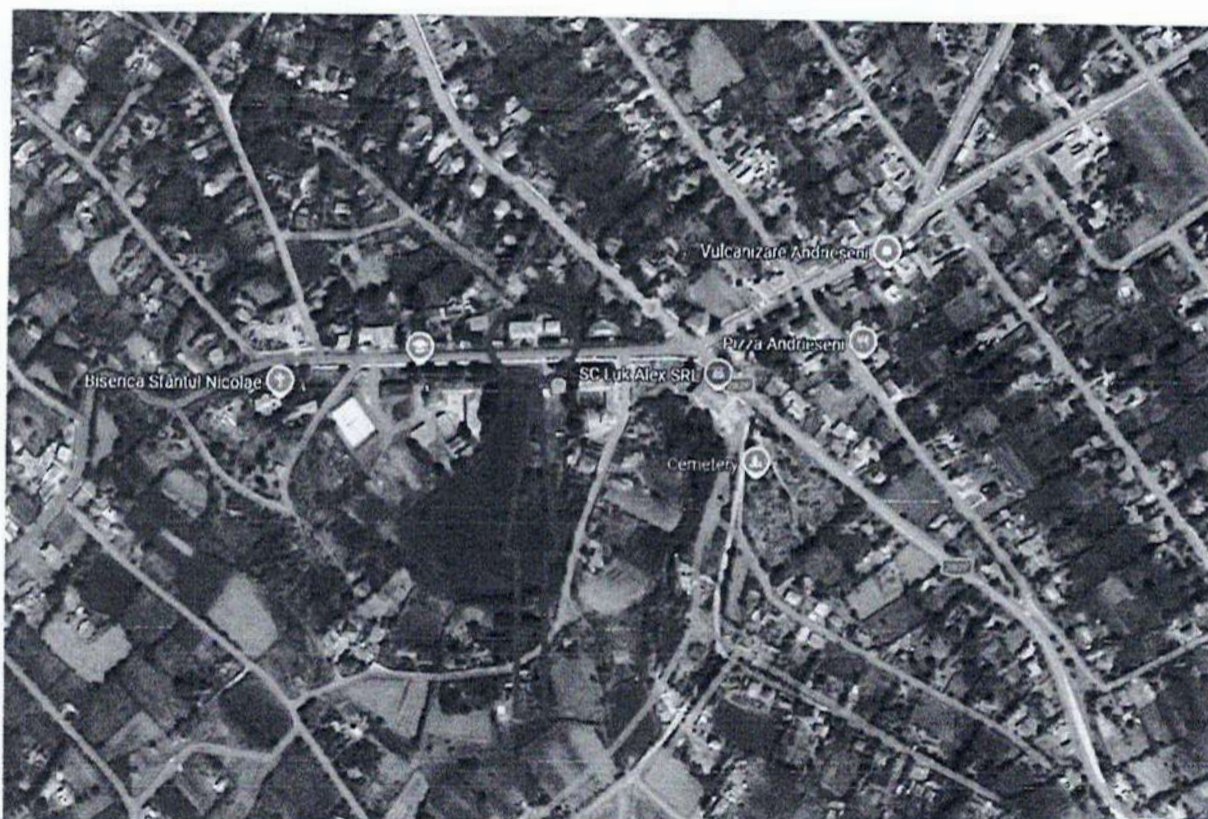
2.2. Descrierea imobilului

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Localitate	Tip zonă	Vecinătăți	Densitate populație
Andrieșeni	Rural	Central	Mică
Distanțe față de locații importante	Zonă comercială (magazine)	Instituții (învățământ/ sociale/administrative)	Mijloace transport în comun (autobuz)
	Mică	Mică	Mică
Infrastructură importantă în zonă	Autostrăzi/Drumuri Expres	Căi ferate	Aeroport
	Nu	Da	Nu
Utilitățile zonei	Energie electrică	Apă/Canalizare	Gaze naturale
	Da	Da/Da	Nu
Factori de mediu	Poluare	Biodiversitate	Alți factori
	Nu a fost identificată	Nu este cazul	Nu este cazul
Alte observații			

*) Factorii de mediu, sociali și de guvernare corporatistă pot fi considerați doar în măsura în care acest tip de elemente pot fi identificate și cuantificate în condiții rezonabile de către evaluator.

Localizare:



Descrierea terenului

Localizare	Sat Andrieșeni, Comuna Andrieșeni, Județul Iași				
Suprafață teren	333mp				
Zonă în cadrul localității	Centrală				
Tip acces:	Drum public principal - asfaltat				
Formă teren, raport laturi	Formă regulată				
Deschidere	Aprox. 10 ml la drum public				
Planeitate	Orizontal				
Denivelări	Fără denivelări				
Împrejmuire teren	Nu				
POT / CUT	Conform PUG, Informații indisponibile Conform inspecție/verificare în teren nu au fost identificate vizual posibile restricții urbanistice				
Utilități:	Energie electrică	Apă (rețea publică)	Canalizare (rețea publică)	Gaze naturale	
	Da	Da	Da	Nu	La limita terenului
Calitate ambientală/poluare	Nu au fost identificați factori poluanți				
Dezvoltare imobiliară zonală	Rezidențială				
Alte observații:	Terenul este în folosință specială pe toată durata existenței construcției, nu face obiectul evaluării				

Descrierea construcțiilor

C1-U4 apartament cu două camere amplasat la etajul 1 al blocului de locuințe P+2E.

Arie construită	Indisponibil	
Arie desfășurată	Indisponibil	
Arie utilă	38,40mp Balcon: 2,60mp	Conform releveu apartament
Număr nivele	Bloc P+2E	

An construire	1982	Conform certificat fiscal
Elemente constructive	Descriere	Stare
Infrastructură-fundație	Beton armat	Bună
Suprastructură	Zidărie din cărămidă	Bună
Planșeu	Beton armat	Bună
Compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă	Bună
Acoperiș	Șarpantă lemn cu învelitoare din tablă zincată	Satisfăcătoare / necesită reparații capitale
Finisaje exterioare	Tencuieli din ciment	Satisfăcătoare / necesită reparații
Finisaje interioare	Tencuieli dřișcuite	Satisfăcătoare / necesită reparații
Zugrăveli interioare	Var simplu / calitate inferioară	Satisfăcătoare / necesită reparații
Pardoseli	Mozaic / Beton	Bună
Placări pereți interiori	Nu există	
Tâmplărie exterioară	Lemn	Nesatisfăcătoare / necesită reparații integrale
Tâmplărie interioară	Lemn	Nesatisfăcătoare / necesită reparații integrale
Instalații electrice	Cabluri și trasee electrice / Branșament electric 220V	Satisfăcătoare / necesită reparații
Instalații termice	Sobe - nefuncționale	Nesatisfăcătoare / necesită reparații integrale
Instalații sanitare	Stare avansată de degradare	Nesatisfăcătoare / necesită reparații integrale
Observații: Starea generală a apartamentului este considerată SATISFĂCĂTOARE În opinia evaluatorului, clădirea necesită lucrări de reparații: finisaje interioare (tencuieli și zugrăveli), tâmplărie interioară și exterioară, instalații termice, sanitare, pardoseli		

2.3. Descrierea juridică

Carte Funciară	60456-C1-U4
Număr Cadastral	60456-C1-U4
Drept de proprietate	UAT Comuna Andrieșeni – Domeniul Privat
Drepturi asociate terenului	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție. Drepturi derivate ale dreptului de proprietate: - dreptul de uzufruct: Nu este cazul - dreptul de uz: Nu este cazul - dreptul de abitație: Nu este cazul - dreptul de servitute: Nu este cazul - dreptul de suprafață: Nu este cazul
Drepturi asociate construcțiilor	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție. Drepturi derivate ale dreptului de proprietate: - dreptul de uzufruct: Nu este cazul - dreptul de uz: Nu este cazul

	- dreptul de abitație: Nu este cazul - dreptul de servitute: Nu este cazul - dreptul de superficiei: Nu este cazul
Ipoteți/Alte notări menționate în Cartea Funciară	Drept de folosință specială asupra cotei indivize de teren alocată fiecărui apartament.

3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos (cash sau cu ordin de plată) iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

3.1 Identificarea pieței specifice

Investigații realizate de către expertul evaluator:

- Cercetare tranzacții în zona unității administrativ teritoriale: lipsă informații publice și verificabile (sursa acestor informații o reprezintă autoritățile publice locale, OCPI sau notarii publici, care nu au obligația de pune la dispoziția evaluatorilor persoane fizice aceste informații, motivat de faptul că aceste informații reprezintă date cu caracter personal, aflate sub incidența Legii 677/2021 și Regulamentului UE 679/2016).

- Cercetare oferte imobiliare din zona unității administrativ teritoriale, publicate în presa de specialitate (site-uri de vânzări imobiliare, baze de date imobiliare): număr redus de informații publice și verificabile identificate, suficiente însă pentru a aplica raționamentul profesional al evaluatorului și a formula concluzii privind piața imobiliară specifică localității.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea

evaluată una de tip apartament în bloc de locuințe/casa specialistului în zona rurală. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una local-județeană, fiind reprezentată de limitele Comunei Andrieșeni și comune limitrofe (asimilabile din punct de vedere al pieței imobiliare).

3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)

Evaluatorul nu a identificat oferte sau tranzacții de vânzare pentru imobile de tip apartament în bloc de locuințe rural în zona UAT Andrieșeni sau comune limitrofe asimilabile din punct de vedere imobiliar.

3.3 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Proprietatea evaluată este un apartament- zonă rezidențială, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiar.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată este una de tip apartament (zonă rezidențială) – nu au fost identificate alte utilizări posibile.

4. Evaluare

4.1. Informații și date de intrare

Conform SEV 104 (Informații și date de intrare) evaluatorul a realizat o analiză a informațiilor și datelor necesare în procesul de evaluare.

Astfel, datele de intrare ce pot fi utilizate în cadrul raportului de evaluare sunt:

- informațiile privind proprietatea evaluată puse la dispoziție de către client (acte de proprietate, documentații cadastrale, extrase de carte funciară, avize și autorizații)
- informații și documente privind tranzacții cu bunuri comparabile și asimilabile proprietății evaluate, puse la dispoziție de către client: **nu au fost puse la dispoziție de către client astfel de documente sau informații**
- Cercetare tranzacții în zona imobiliară specifică (localitate și zonă în cadrul localității, județ regiune): lipsă informații publice și verificabile (sursa acestor informații o reprezintă autoritățile publice locale, OCPI sau notarii publici, care nu au obligația de pune la dispoziția evaluatorilor persoane fizice aceste informații, inclusiv motivat de faptul că aceste informații reprezintă date cu caracter personal, aflate sub incidența Legii 677/2021 și Regulamentului UE 679/2016): **nu au fost identificate acest tip de date de intrare**
- Cercetare oferte imobiliare din zona unității administrativ teritoriale, publicate în presa de specialitate (site-uri de vânzări imobiliare, baze de date imobiliare): **nu s-au identificat oferte de vânzare din surse publice și verificabile identificabile, nu se pot formula opinii cu privire la piața imobiliară specifică.**

Selectarea datelor de intrare relevante și observabile

Evaluator a analizat critic informațiile de intrare identificate, pe baza raționamentului și scepticismului profesional, prin selectarea acelor date de intrare care pot oferi informații relevante. Evaluatorul a realizat verificarea informațiilor de intrare relevante prin interviuri telefonice, conform anunțurilor privind ofertele de vânzare identificate și atașate la raportul de evaluare.

Informațiile obținute prin utilizarea de date de piață oferite de furnizori de servicii imobiliare (ex. baza de date analizeimobiliare.ro – prin care sunt puse la dispoziție contracost informații privind oferte de vânzare, verificarea informațiilor privind ofertantul și descrierea ofertei, durata expunerii pe piață, informații privind încheierea tranzacției) sunt considerate de evaluator o sursă de informație istorică credibilă, dar care necesită o analiză critică și atentă pentru a selecta doar informațiile relevante în procesul de evaluare a proprietății subiect al evaluării.

Documentarea informațiilor și datelor de intrare

Ofertele de vânzare (sau tranzacțiile) utilizate au fost selectate și atașate la raportul de evaluare (dacă este cazul).

Verificarea informațiilor relevante s-a realizat de către evaluator prin analiza critică și aplicarea scepticismului profesional, inclusiv prin verificarea telefonică a persoanelor care au publicat anunțurile de vânzare, respectiv a informațiilor privind proprietatea oferită la vânzare.

Utilizarea unui specialist sau furnizor extern de servicii

Evaluatorul nu a utilizat un alt specialist în cadrul etapelor procesului de evaluare.

Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații puse la dispoziție de către client privind factorii de mediu, sociali și de guvernare pentru proprietatea evaluată.

Evaluatorul nu a identificat la fața locului factori ESG semnificativi ce ar putea fi luați în considerare la estimarea valorii proprietății evaluate.

4.2. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR:

- ⬇ Abordarea prin piață
- ⬇ Abordarea prin cost
- ⬇ Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparația vânzărilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de **costului de înlocuire net**, celelalte metode fiind inaplicabile datorită cantității de informații insuficiente identificate (oferte de vânzare sau închiriere bunuri imobile similare sau asimilabile din punct de vedere imobiliar).

4.2. Metoda costului de înlocuire net – clădiri rezidențiale

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea valorii de piață a terenului estimată la data evaluării.

Aceasta abordare poate fi adecvată în evaluarea proprietăților imobiliare cu construcții noi sau relativ noi, dar și în evaluarea amplasamentelor cu construcții vechi cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierilor; aceasta abordare poate fi aplicată și în cazul construcțiilor aflate în faza de proiect, sau care fac parte din proprietăți imobiliare specializate.

În aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu cel al unei proprietăți identice sau a uneia similară, construită sau „virtuală” (descrișă într-un catalog, sau manual de costuri). Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin acceptarea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost.

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad sumele reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

După determinarea valorii de piață a terenului, abordarea implică parcurgerea a încă trei etape, respectiv:

- estimarea costului de nou – utilizează costurile cunoscute ale construcțiilor similare ajustate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice;
- estimarea deprecierei cumulate – a luat în considerare elementele de depreciere identificate și descrise;
- estimarea costului de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din costul de nou.

Estimarea Costului de Nou – Cost de înlocuire

În cazul prezentului raport de evaluare pentru estimarea costurilor de înlocuire brut au fost utilizate **“Catalog reevaluare mijloace fixe 1964 – clădiri rezidențiale Catalog 124 Fișa 5A”**, valorile fiind actualizate conform indicilor de actualizare la nivelul anului 2025.

Estimarea costului de nou al fiecărei clădiri /construcții în parte este prezentată în fișa de calcul anexată.

Estimarea depreciierilor cumulate

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de nou ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată numai pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

Deprecierea (uzura) fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente:

- recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mic decât creșterea de valoare rezultată);
- nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi ajustate în prezent din motive practice sau economice) – a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă estimată.

Pentru estimarea vârstei efective s-a luat în considerare anul punerii în funcțiune (an PIF) și acolo unde au existat reparații/reabilitări/inlocuiri (totale sau parțiale dar semnificative) de elemente s-a recalculat vârsta efectivă astfel încât aceasta să reflecte contribuția (reparațiilor/reabilitărilor/inlocuirilor realizate) la vârsta efectivă a elementelor construcțiilor/clădirilor ce au beneficiat de astfel de intervenții;

Duratele de viața utilă ale construcțiilor au fost considerate conform propunerii făcute de Corneliu Schiopu în catalogul de costuri „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale”, editat de IROVAL în 2014 la pagina 141 din catalog; conform indicațiilor date de autor aceste durate de viața utilă au fost analizate pe baza informațiilor din anexele HCM 860/1973 și din indicațiile pentru uzurile fizice ale normativului P135/1999; pentru determinarea uzurii fizice nerecuperabile a construcțiilor speciale se recomandă utilizarea normativului P135/1999. Duratele de viața utilă propuse de Corneliu Schiopu în catalogul anterior menționat sunt prezentate în cadrul anexelor la raport.

Deprecierea funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte:

- recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări); nu au fost identificate deprecieri funcționale recuperabile;
- nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element inclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) nu au fost identificate deprecieri funcționale nerecuperabile;

Pentru clădirea evaluată nu au fost estimate deprecieri funcționale, deoarece structura constructivă a acesteia corespunde utilizării acesteia. Lipsa unor instalații sau deficiențe ale elementelor constructive au fost considerate în cadrul estimării depreciilor fizice;

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

Deprecierea externă măsoară gradul de recunoaștere a costului de construire în valoarea de piață a proprietății.

Astfel, de multe ori costul pentru a construi un imobil nu se regăsește în valoarea de piață (sau de vânzare a acestuia), deoarece piața imobiliară liberă nu recunoaște prețul de construire (sau nu o consideră cu aceeași utilitate ca cea a constructorului locuinței), fiind dispuși să negocieze în sensul diminuării prețului oferit. În unele cazuri valoarea de piață este mai mică decât valoarea de construire, funcție de atractivitatea zonei imobiliare, iar în alte cazuri valoarea de piață este mai mare decât valoarea de construire, datorită atractivității ridicate a zonei imobiliare.

Estimarea gradului de depreciere fizică are la bază utilizarea unor informații de piață pentru o proprietate ce poate fi asimilată relativ cu proprietatea evaluată, calcularea unor costuri de construire pentru acea proprietate, extragerea valorii terenului din valoarea de piață și valoarea rezultată de piață raportată la valoare de construire reprezentând procentul de depreciere externă (pierderea de valoare) a proprietății construite.

Evaluatorul a estimat un procent de **10%** aferent depreciierilor externe, acesta fiind asimilat cu diferența alocată condițiilor de piață privind negocierea la vânzarea unei proprietăți, mai ales în mediul rural, unde cererea este mai scăzută decât în mediul urban.

Data 23.03.2026

Curs BNR 5,0989 lei/€

Fișă de calcul valoare justă clădiri

Denumire	Apartamentul nr.3 et.1 in bloc rural P+2E	Domeniu	Privat
Localizare	sat Andrieseni Comuna Andrieseni, jud. Iasi	Cod clasif	1.6.1

Caracteristici tehnice

An PIF	1982	Reparații capitale	NU	Anul		
Nivele	P+2E	Sc= 53,76	Scd= 53,76	Su=	38,4	(mp)

Descriere constructivă

Stare (FB/B/S/N)

Infrastructură	beton armat	B
Suprastructură	grinzi si plansee din beton, Zidărie din cărămidă	B
Acoperiș	Sarpanta din lemn, invelitoare din tabla zincată	S
Tencuieli exterioare	Mortar din ciment, drișcuite	B
Tencuieli interioare	Mortar din ciment, gletuite	S
Pardoseli	Beton-mozaic, gresie	B
Zugrăveli	calitate inferioara, var lavabil	S
Tâmplărie exterioară	lemn	S
Tâmplărie interioară	lemn	S
Instalații electrice	calitate medie, standard	S
Instalații termice	sobe	S
Instalații sanitare	calitate inferioara	S

Estimarea costului de înlocuire brut

Sursa de informații aleasă

Cataloage 1964

Element	Fisa	Scd	Cost unit	Ajust	Cost ajust	Cost total	Finalizat
Constructii	124.5A	53,76	587	0	587,00	31.557	100%
Instalatii electrice	124.5A	53,76	23	0	23,00	1.236	100%
Instalatii saniare	124.5A	53,76	65	0	65,00	3.494	100%
corectie acoperis azboci	124.5A	53,76	8	0	8,00	430	100%
		53,76		0	0,00	0	100%
		53,76		0	0,00	0	100%
		53,76		0	0,00	0	100%

Total 683 36.718 lei

Total finalizat 36.718 lei

Actualizare cost de înlocuire brut la data evaluării

Indice actualizare preț catalog 7,3061 conf Buletin Informativ CET Curs 5,0898 lei/€

Indice actualizare IPC 1

Indice actualizare curs valutar 1,0018

Valoarea de înlocuire brută actualizată la data evaluării 268.746 lei

Deprecieri fizice prin metoda duratei de viata utile ramase (Aplicare Normative GE032-97 si P135/1995)

Element	Stare actuală	Durata normală de viață	An PIF	Vârsta fizică	An rep capitale	Vârsta actualiz.	Durata estimată ramasă	Vârsta utilă estimată totală	Uzura fizică estimată (%)
Rezistență									
Infrastruct	bună	100	1982	44	1982	44	56	100	44,00%
Suprastruct	bună	100	1982	44	1982	44	56	100	44,00%
Anvelopă								Medie	44,00%
Acoperiș	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Tenc. Ext	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Tenc. Int	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Finisaje								Medie	95,65%
Pardoseli	satisf	20	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Zugrăveli	satisf	10	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Tâmpl ext	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Tâmpl int	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Instalații								Medie	95,65%
Inst. Electr	satisf	30	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Inst. Term	satisf	30	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Inst. Sanit	satisf	30	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
								Medie	95,65%

Pondere subansamble constructive (conf P135/95)

	Rezistență	Anvelopa	Finisaje	Instalații	
Pondere	40%	17%	25%	18%	
Valoare alocată	107.498	45.687	67.186	48.374	lei
depreciere fizică estimată	44,00%	95,65%	95,65%	95,65%	
Valoare depreciere	47.299	43.700	64.265	46.271	lei
Valoare rămasă	60.199	1.986	2.921	2.103	lei
Valoare rămasă totală	67.210		lei (înainte de depreciere funcționale și economice)		

Deprecieri funcționale

0 lei

Deprecieri economice

6.721 lei

10%

(Condiții de piață, costuri publicitate și tranzacționare, comisioane etc)

Valoarea de înlocuire netă la data evaluării

60.489 lei

11.863 €

Concluzii

La data evaluării 23.03.2026

În opinia evaluatorului și ținând cont de scopul evaluării, valoarea justă pentru obiectivul:

Apartamentul nr.3 et.1 in bloc rural P+2E			sat Andrieseni	Comuna Andrieseni, jud. Iasi
este de:	60.489	Lei		
	11.863	€		

4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței/chiriei minime anuale

Având în vedere faptul că imobilul evaluat este amplasat într-o zonă cu slabă dezvoltare imobiliară, iar informațiile de piață privind închirierea acestui tip de imobile sunt irelevante, estimarea valorii veniturilor din concesiune/inchiriere nu poate fi realizată prin metode de piață comparative.

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: *“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.*

$$V = R \times N$$

V_t =valoarea imobilului actuală (valoarea de piață)

R=redevența

N=numărul de ani (25 ani)

Valoarea minimă a redevenței este de :

Redevența anuală pentru imobil (venit obținabil din închiriere/concesiune) = V_p / f

Imobil (apartament)	Su= 38,40 mp					
Valoare de piață	60.489 lei					
Perioada recuperare (ani)	25	11.863 €				
Redevența/Rentă anuală	2.419,55	lei/an	63,01	lei/mp/an	5,2508	lei/mp/luna
	474,52	€/an	12,36	€/mp/an	1,0298	€/mp/luna

4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

	Abordarea prin PIAȚĂ	Abordarea prin VENIT
credibilitate	Bună	Bună
relevanta	Bună	Rezonabilă
adecvare	Bună	rezonabilă

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață și redevența/chiria minimă** a proprietății imobiliare (**apartament cu 2 camere, etajul 1 bloc P+2E sat Andrieșeni**) este la data evaluării (23.03.2026):

$V_{\text{apartament}} = 60.489 \text{ lei (11.863 €)}$

$V_{\text{concesiune/închiriere minimă anuală}} = 2.419,55 \text{ lei/an (474,52 €/an)}$

$201,63 \text{ lei/lună (39,54 €/lună)}$

$5,2508 \text{ lei/mpAu/lună (1,0298 €/mpAu/lună)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

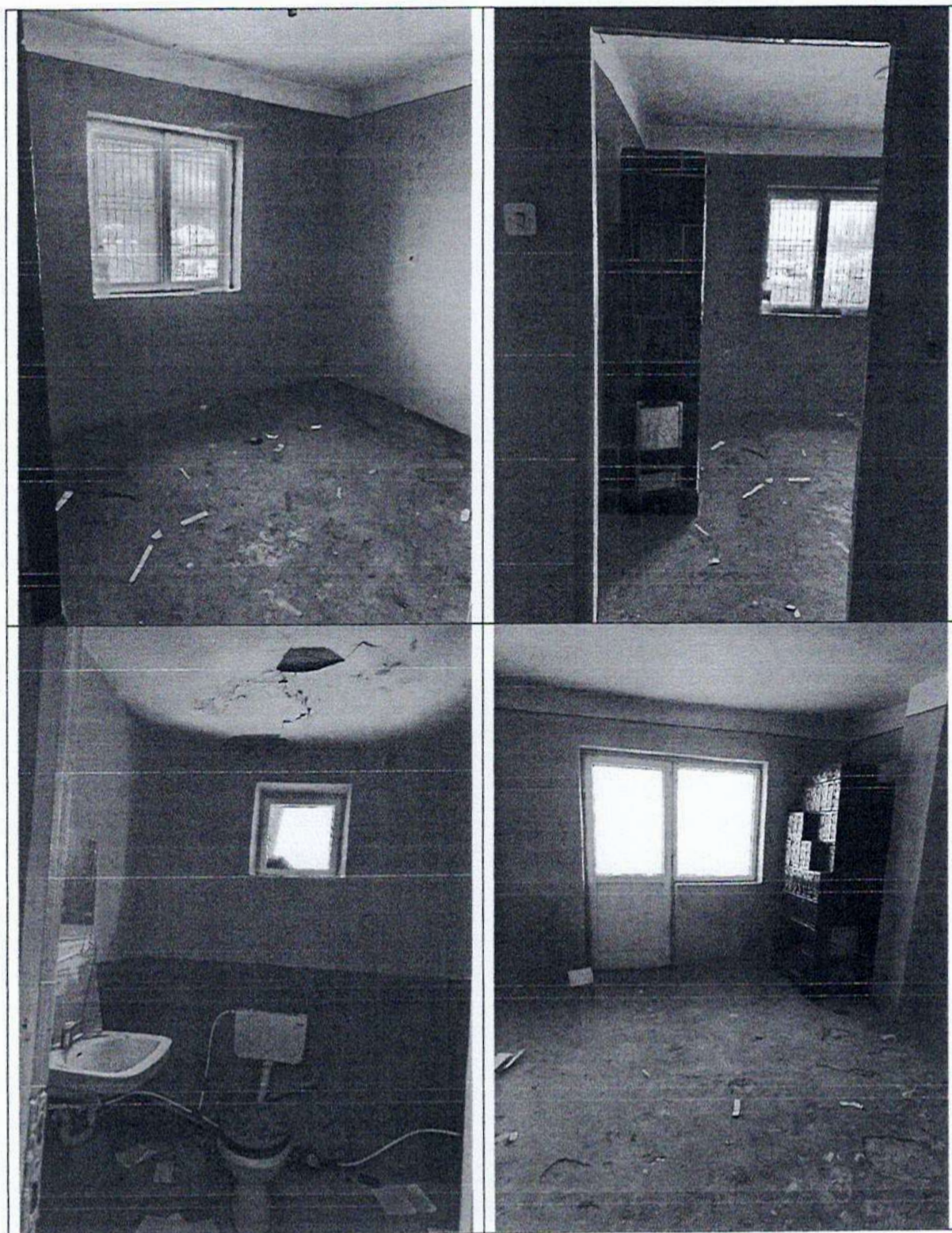
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A., reprezintă o valoare finală (include TVA)

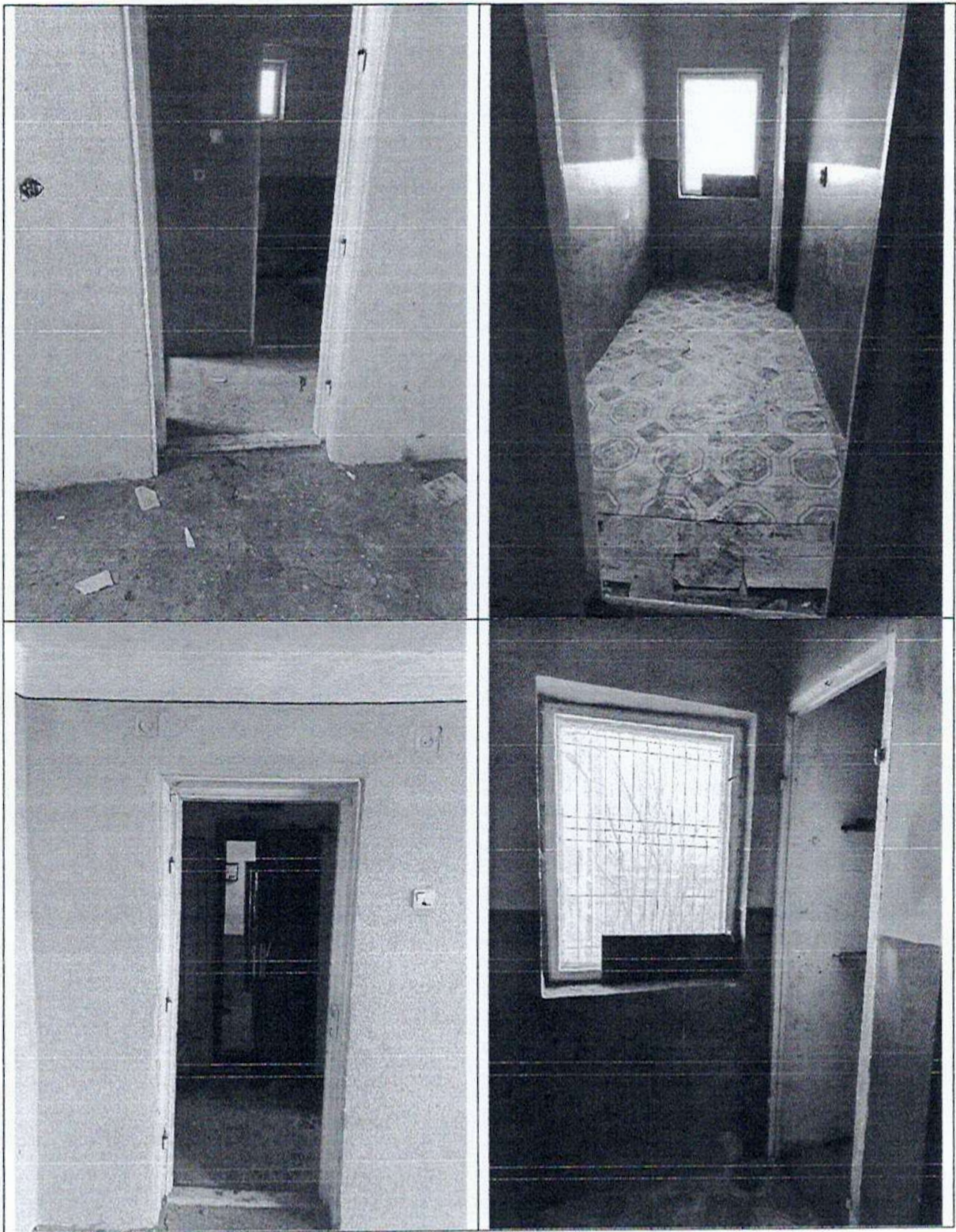
Evaluator Autorizat ANEVAR,
Ing. Ionuț Costin



5. Anexe

5.1. Fotografii ale imobilelor evaluate





5.2. Documente

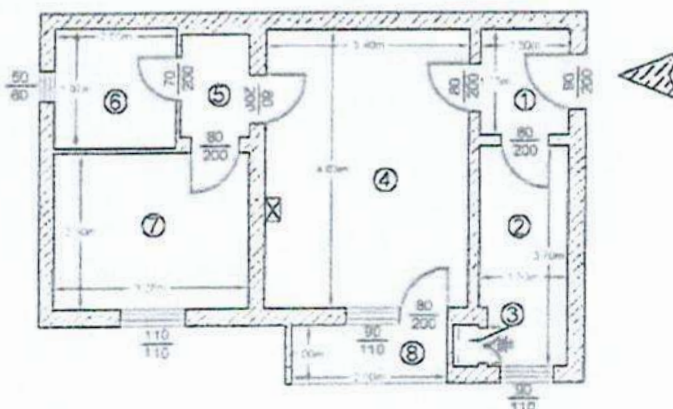
RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

ANEXA NR.18

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
60456	333	Intravilan sat Andrieseni, ICC-1(1129/1), et. 1, sc. 1, ap. 3, jud. Iasi	
Cartea Funciara colectiva nr	60456-C1	UAT	UAT ANDRIESENI
Cod unitate individuala (UI)	60456-C1-U4	CF individuala	

Observatii: Cota indiviza 33.3 %. Cota teren 39.02 mp



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	2.6
2	Sucelarie	5.4
3	Debara	0.3
4	Camera	15.8
5	Hol	2.0
6	Bain	4.0
7	Camera	8.5
Suprafata utila = 38.4 mp		
8	Balcon	2.6
Suprafata totala = 41.0 mp		
PFA FARCAS RADU CONSTANTIN		Data
Executant: (semnatura, stampila)		17.05.2025
Radu-Constantin Farcas		Digitally signed by Radu-Constantin Farcas DN: cn=Radu-Constantin Farcas, o=Radu-Constantin Farcas c=RO, ou=FARCAS-SPECIALIST, email=radu.constantin.farcas@pfa.ro, ou=RO-S-F N 0121 2012 Location Date: 2025.05.17 10:03:40+00:00
Receptionat: (semnatura, perete)		Data
Andrei Drujescu		Digitally signed by Andrei Drujescu Date: 2026.02.11 12:56:52 +0200

Prima com. a
STEFUR

Radu-Constantin Farcas



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60456-C1-U4 Andrieseni

Nr. cerere	23990
Ziua	05
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200164109



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Iasi, UAT Andrieseni, Loc. Andrieseni, Et. 1, Ap. 3, Intravilan sat Andrieșeni bl.-,sc.-, etj.1, ap. 3, jud. Iasi.

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60456-C1-U4	-	38,4	33.3	39,02	- compus din 2 camere și dependințe cu s.u.de 38,4 mp + 2,6 mp balcon . Suprafată utilă de 38.4 mp. Suprafată totală de 41.0 mp. cotă indiviză de 33.3%, cotă aferentă teren 39,02 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
23990 / 05/02/2026			
Act Administrativ nr. 54, din 30/06/2025 emis de 3. Consiliul Local Andrieșeni- Hotărârea nr.54 din 30.06.2025 (ap. 3,etaj.1- ARHIVA); Inscris Sub Semnatura Privata nr. 4, din 05/02/2026 emis de Farcaș Radu Constantin; Act Administrativ nr. 474, din 03/02/2026 emis de 5. Primaria Andrieseni - Certificat fiscal nr.474 din 03.02.2026; Act Administrativ nr. 472, din 03/02/2026 emis de 4. Primaria Andrieseni - Adeverinta de rol nr. 472 din 03.02.2026;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) COMUNA ANDRIEȘENI. DOMENIUL PRIVAT			

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Iasi, UAT Andrieseni, Loc. Andrieseni, Et. 1, Ap. 3, Intravilan sat Andrieseni bl.-,sc.-, etj.1, ap. 3, jud. Iași.

Parti comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60456-C1-U4	-	38,4	33,3	39,02	- compus din 2 camere si dependinte cu s.u.de 38,4 mp + 2,6 mp balcon . Suprafata utilă de 38.4 mp. Suprafata totală de 41.0 mp, cotă indiviză de 33,3%, cotă aferentă teren 39,02 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

24-02-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Adrian Apostol

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Procedura de semnare 1.1

ANEXA NR. 2

LA

H.C.L. NR. 79 DIN 27.08.2026

RAPORT EVALUARE

APARTAMENT NR. 8



Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR și Expert Tehnic autorizat de
Ministerul Justiției pentru
evaluarea bunurilor imobile și mobile

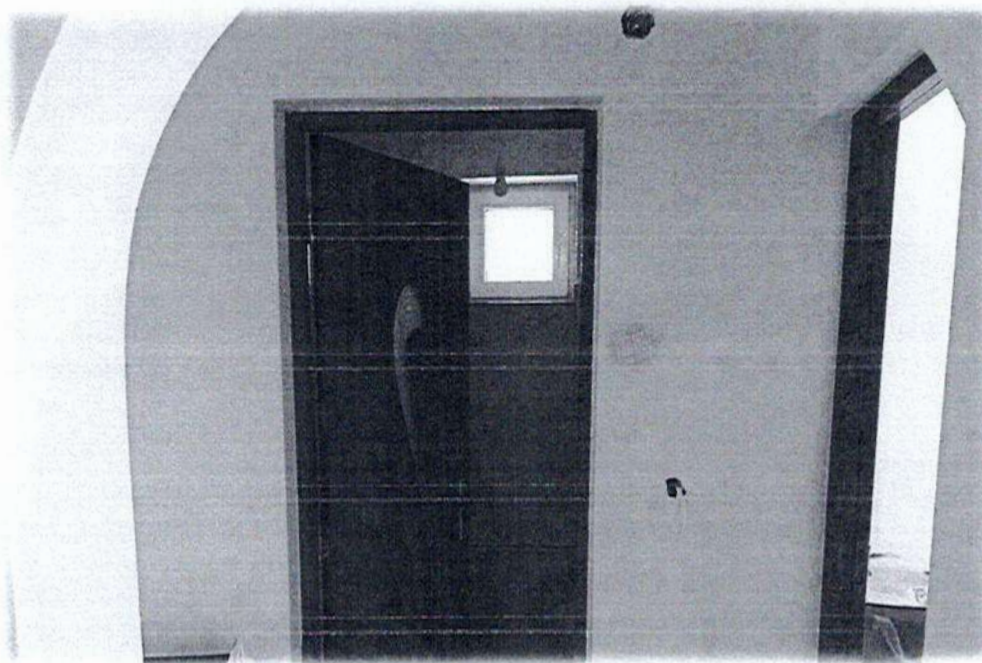


C.I.F. 29271466, mun. Iași, Tel: 0745-937.086, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 38/23.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

Imobil - apartamentul nr.8 cu 2 camere, situat în bloc P+2E, etajul 2, cu
Su=35,10mp, Balcon 6,6mp, înscris în CF60456-C1-U3, sat Andrieșeni,
Comuna Andrieșeni, Județul Iași



Client: UAT COMUNA ANDRIEȘENI, JUDEȚUL IAȘI

Utilizator: UAT COMUNA ANDRIEȘENI, JUDEȚUL IAȘI

Data evaluării: 23.03.2026

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Costin Ionuț (Leg.11760)



Raportul de evaluare poate conține date cu caracter personal. Potrivit Directivei (UE) 95/46/CE, Regulamentul UE nr. 679/2016, Legii nr. 363/2018, Legea 677/2001 și a celorlalte ghiduri și regulamente privind GDPR este interzisă publicarea integrală sau parțială a acestuia, fiind destinat doar pentru uzul intern al clientului și utilizatorului.

Ionut
Costin

Semnat digital de
Ionut Costin
Data: 2026.03.30
13:58:18 +03'00'

SINTEZA EVALUĂRII

Către: UAT COMUNA ANDRIEȘENI

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilele:

Imobil-apartament cu două camere (Nr.8), situat în bloc de locuințe P+2E, la etajul 2, având aria utilă de 35,10mp, arie balcon 6,60mp, cotă indiviză spații comune ale blocului nespecificate ca suprafață, în cotă de 33,3%, cotă indiviză teren în folosință 39,02mp, aparținând Domeniului Privat al UAT Comuna Andrieșeni, Județul Iași.

1. Data evaluării: **23.03.2026**

2. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare: **vânzare/închiriere/concesionare**

3. Moneda valorii: LEI și EUR. Curs valutar BNR: **5,0989 lei/€**

4. Informații și date de intrare disponibile:

- Documentația cadastrală: plan de amplasament, extras CF

- Informații disponibile, publice și verificabile privind tranzacții sau oferte de vânzare bunuri similare sau asimilabile din punct de vedere al caracteristicilor fizice ale bunului imobil

5. Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor relative-teren extravilan

- Metoda venit – calcul redevență/chirie minimă

6. Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață și redevența minimă calculată** pentru imobilele evaluate este:

$V_{\text{apartament}} = 59.205 \text{ lei (11.611 €)}$

$V_{\text{concesiune/închiriere minimă anuală}} = 2.368,19 \text{ lei/an (464,45 €/an)}$

$197,35 \text{ lei/lună (38,70 €/lună)}$

$5,6225 \text{ lei/mpAu/lună (1,1027 €/mpAu/lună)}$

*) Observație: mpAu= metru pătrat arie utilă

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A., reprezintă o valoare finală (include toate taxele), imobile aparținând instituțiilor publice.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



Cuprins

Certificare.....	4
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea activelor supuse evaluării	5
1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare.....	5
1.3. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare.....	5
1.4. Identificarea evaluatorului.....	5
1.5. Data și moneda valorii	6
1.6. Tipul valorii	6
1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
1.9. Documentarea pentru realizarea evaluării	7
1.10. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative.....	8
1.10.1. Ipoteze generale	8
1.10.2. Ipoteze speciale	9
1.11. Specialiști cooptați în rezolvarea misiunii de evaluare	9
1.12. Factori de mediu, sociali și guvernantă.....	9
1.13. Tipul de raport utilizat	9
1.14. Restricții de utilizare	9
1.15. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	9
2. Prezentarea datelor.....	10
2.1. Descrierea generală	10
2.2. Descrierea imobilului	10
2.3. Descrierea juridică.....	12
3. Analiza pieței imobiliare.....	13
3.1 Identificarea pieței specifice	13
3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)	14
3.3 Analiza celei mai bune utilizări	14
4. Evaluare.....	15
4.1. Informații și date de intrare	15
4.2. Abordări și metode de evaluare utilizate	16
4.2. Metoda costului de înlocuire net – clădiri rezidențiale.....	16
4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței/chiriei minime anuale.....	21
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	22
5. Anexe	23
5.1. Fotografii ale imobilelor evaluate	23
5.2. Documente.....	25

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative indicate în raport, respectiv sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării misiunii de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze una din părțile implicate.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație profesională.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2026**, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activelor supuse evaluării

Imobil-apartament cu două camere (Nr.8), situat în bloc de locuințe P+2E, la etajul 2, având aria utilă de 35,10mp, arie balcon 6,60mp, cotă indiviză spații comune ale blocului nespecificate ca suprafață, în cotă de 33,3%, cotă indiviză teren în folosință 39,02mp, aparținând Domeniului Privat al UAT Comuna Andrieșeni, Județul Iași.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client: UAT COMUNA ANDRIEȘENI

Utilizator: UAT COMUNA ANDRIEȘENI

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alta persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-a făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.3. Utilizarea desemnată a raportului de evaluare

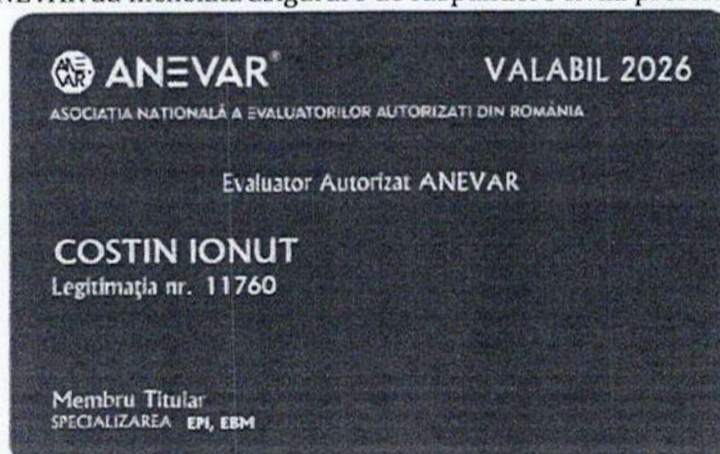
Conform indicațiilor oferite de client, raportul de evaluare va fi utilizat pentru analiza oportunității și aprobarea unor acte administrative privind imobilul evaluat. Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **închiriere/concesionare**.

1.4. Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat **ing. Costin Ionuț**, telefon **0745-937.086**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 11760/2026.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiat asigurare de răspundere civilă profesională.



1.5. Data și moneda valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: 23.03.2026.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: **LEI** și **EUR**, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR la data evaluării: 5,0989 lei/€.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar (cash) și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.6. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață**.

Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

Valoarea de piață este definită conform SEV-102 (Tipuri ale valorii) ca fiind „*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 implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Conform IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) și SEV102 (Tipuri ale valorii) **Valoarea justă** ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (SEV 102 – Tipuri ale valorii) este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, este într-o dinamică perpetuă.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- ❖ datele de piață (tranzacții și oferte, costuri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice și verificabile, cât și din baza de date a evaluatorului;

- documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate adevărate, fără a efectua verificări suplimentare;
- inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: NU
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: DA
- Extrase de carte funciară: DA
- Fișa mijlocului fix: NU

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspecția fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: DA
- Istoricul proprietății bunurilor: NU
- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatarei proprietății: NU

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la client;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Documente puse la dispoziție de client:	Necesar	Furnizat
Documente de proprietate	DA	NU
Plan de amplasament cu suprafață teren/suprafață construită	DA	NU
Relevee clădiri (cu suprafață utilă desfășurată)	DA	DA
Extras de Carte Funciară	DA	DA
Certificat de Urbanism (informare) – imobil teren	-	-
Autorizație de Construire	-	-
Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor	-	-
Fișa mijlocului fix (cu valoarea inițială, investiții realizate și valoare de inventar actuală)	DA	DA
Alte documente:	-	-

Sursa informațiilor pe care le utilizează evaluatorul:

- Contracte/oferte/tranzacții/informații financiare puse la dispoziție de client sau de alte instituții publice (UAT, OCPI, notariate): NU
- Alte date tehnice ale proprietății imobiliare, în afara celor rezultate din documentele puse la dispoziție de client: NU
- Site-uri (publicații online) de vânzări imobiliare (ex: imobiliare.ro, storia.ro, publi24.ro, olx.ro, lajumat.ro, homezz.ro etc), baza de date analizeimobiliare.ro

1.9. Documentarea pentru realizarea evaluării

Proprietatea subiect a evaluării a fost inspectată personal de evaluator în data de 26.03.2026.

Inspecția proprietății s-a realizat: la interior și vecinătăți

Investigațiile s-au realizat atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru vecinătăți, limitându-se la informațiile care pot fi observate vizual, precum și cele care rezultă din documentele puse la dispoziție.

1.10. Ipoteze semnificative sau ipoteze speciale semnificative

1.10.1. Ipoteze generale

- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în moneda EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica 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.
- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploataării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.
- Valoarea estimată de evaluator **nu este influențată de TVA, valoarea estimată este valoare finală (ce include toate taxele, inclusiv TVA)**, deoarece în estimarea valorii s-au utilizat prețuri de ofertă finale (utilizate în special între persoane fizice).

1.10.2. Ipoteze speciale

- Estimarea valorii se va realiza în premisa că pentru aceste bunuri nu există restricții privind utilizarea rezonabilă identificată de evaluator.
- Estimarea veniturilor ce pot fi obținute din închiriere s-a realizat prin aplicarea art. 17 din Legea nr.50/1991, în lipsa unor informații credibile, verificabile, consistente și sustenabile, obținute din surse publice de informații privind chiria ce poate fi obținută din piața imobiliară specifică.

1.11. Specialiști coopțați în rezolvarea misiunii de evaluare

Pentru realizarea lucrării de evaluare **nu a fost necesară asistența sau colaborarea cu alți specialiști** în afara evaluatorilor autorizați care semnează raportul de evaluare.

1.12. Factori de mediu, sociali și guvernanta

În elaborarea lucrării de evaluare nu a fost necesară analizarea factorilor de mediu, sociali și de guvernanta deoarece nu au fost identificați factori semnificativi de acest tip ce pot influența opinia exprimată de evaluator.

1.13. Tipul de raport utilizat

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.14. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.15. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (**ANEVAR**).

Standarde și ghiduri utilizate în procesul de evaluare:
SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
 SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
 SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
 SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
 SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea generală

Andrieșeni este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Andrieșeni (reședința), Buhăeni, Drăgănești, Fântânele, Glăvănești, Iepureni și Spineni.

Comuna se află în nordul județului, la limita cu județul Botoșani, pe malurile râului Jijia. Este traversată de șoseaua județeană DJ282F, care o leagă spre sud de Vlădeni și spre vest în județul Botoșani de Răuseni. La Spineni, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ282B, care duce spre est la Bivolari (unde se termină în DN24C) și spre vest la Șipote, Plugari și mai departe în județul Botoșani la Prăjeni și Flămânzi. Prin comună trece și calea ferată Lețcani-Dorohoi, pe care este deservită de haltele de călători Șoldana și Andrieșeni.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Andrieșeni se ridică la 3.306 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 4.177 de locuitori.

(sursa www.wikipedia.org)

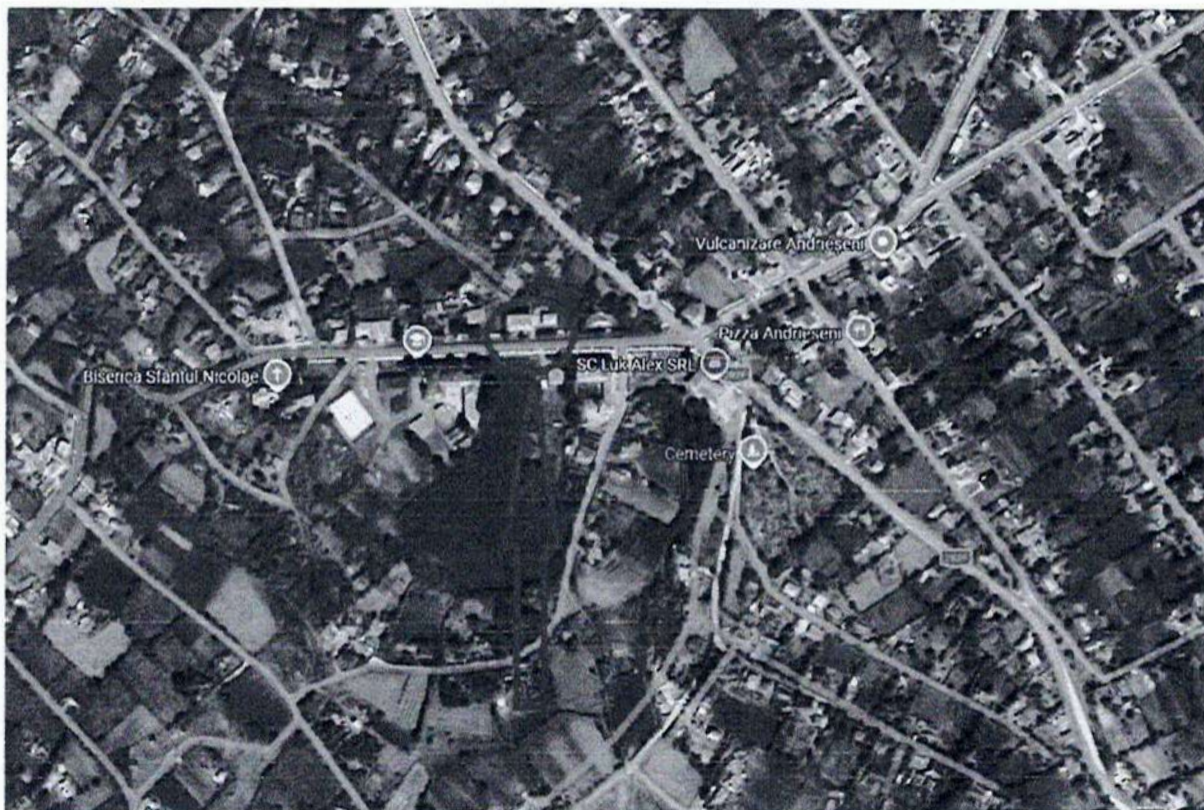
2.2. Descrierea imobilului

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Localitate	Tip zonă	Vecinătăți	Densitate populație
Andrieșeni	Rural	Central	Mică
Distanțe față de locații importante	Zonă comercială (magazine)	Instituții (învățământ/sociale/administrative)	Mijloace transport în comun (autobuz)
	Mică	Mică	Mică
Infrastructură importantă în zonă	Autostrăzi/Drumuri Expres	Căi ferate	Aeroport
	Nu	Da	Nu
Utilitățile zonei	Energie electrică	Apă/Canalizare	Gaze naturale
	Da	Da/Da	Nu
Factori de mediu	Poluare	Biodiversitate	Alți factori
	Nu a fost identificată	Nu este cazul	Nu este cazul
Alte observații			

*) Factorii de mediu, sociali și de guvernare corporatistă pot fi considerați doar în măsura în care acest tip de elemente pot fi identificate și cuantificate în condiții rezonabile de către evaluator.

Localizare:



Descrierea terenului

Localizare	Sat Andrieșeni, Comuna Andrieșeni, Județul Iași				
Suprafață teren	333mp				
Zonă în cadrul localității	Centrală				
Tip acces:	Drum public principal – asfaltat				
Formă teren, raport laturi	Formă regulată				
Deschidere	Aprox. 10 ml la drum public				
Planeitate	Orizontal				
Denivelări	Fără denivelări				
Împrejmuire teren	Nu				
POT / CUT	Conform PUG, Informații indisponibile Conform inspecție/verificare în teren nu au fost identificate vizual posibile restricții urbanistice				
Utilități:	Energie electrică	Apă (rețea publică)	Canalizare (rețea publică)	Gaze naturale	
	Da	Da	Da	Nu	La limita terenului
Calitate ambientală/poluare	Nu au fost identificați factori poluanți				
Dezvoltare imobiliară zonală	Rezidențială				
Alte observații:	Terenul este în folosință specială pe toată durata existenței construcției, nu face obiectul evaluării				

Descrierea construcțiilor

C1-U3 apartament cu două camere amplasat la etajul 3 al blocului de locuințe P+2E.

Arie construită	Indisponibil	
Arie desfășurată	Indisponibil	
Arie utilă	35,10mp Balcon: 6,60mp	Conform relevu apartament
Număr nivele	Bloc P+2E	

An construire	1982	Conform certificat fiscal
Elemente constructive	Descriere	Stare
Infrastructură-fundație	Beton armat	Bună
Suprastructură	Zidărie din cărămidă	Bună
Planșeu	Beton armat	Bună
Compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă	Bună
Acoperiș	Șarpantă lemn cu învelitoare din tablă zincată	Satisfăcătoare / necesită reparații capitale
Finisaje exterioare	Tencuieli din ciment	Satisfăcătoare / necesită reparații
Finisaje interioare	Tencuieli drișcuite	Satisfăcătoare / necesită reparații
Zugrăveli interioare	Var simplu / calitate inferioară	Satisfăcătoare / necesită reparații
Pardoseli	Mozaic / Beton	Bună
Placări pereți interiori	Nu există	
Tâmplărie exterioară	Lemn	Nesatisfăcătoare / necesită reparații integrale
Tâmplărie interioară	Lemn	Nesatisfăcătoare / necesită reparații integrale
Instalații electrice	Cabluri și trasee electrice / Branșament electric 220V	Satisfăcătoare / necesită reparații
Instalații termice	Sobe - nefuncționale	Nesatisfăcătoare / necesită reparații integrale
Instalații sanitare	Stare avansată de degradare	Nesatisfăcătoare / necesită reparații integrale
Observații: Starea generală a apartamentului este considerată SATISFĂCĂTOARE deoarece lucrările identificate la data evaluării (reparații la finisajele interioare, tâmplărie, pardoseli, instalații electrice, termice și sanitare) sunt realizate de chiriașul actual prin cheltuiala proprie, conform declarației proprietarului și chiriașului.		

2.3. Descrierea juridică

Carte Funciară	60456-C1-U3
Număr Cadastral	60456-C1-U3
Drept de proprietate	UAT Comuna Andrieșeni – Domeniul Privat
Drepturi asociate terenului	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție. Drepturi derivate ale dreptului de proprietate: - dreptul de uzufruct: Nu este cazul - dreptul de uz: Nu este cazul - dreptul de abitație: Nu este cazul - dreptul de servitute: Nu este cazul - dreptul de suprafață: Nu este cazul
Drepturi asociate construcțiilor	Drepturi depline. Proprietarul poate exercita dreptul de posesie, folosință, dispoziție. Drepturi derivate ale dreptului de proprietate: - dreptul de uzufruct: Nu este cazul

	- dreptul de uz: Nu este cazul - dreptul de abitație: Nu este cazul - dreptul de servitute: Nu este cazul - dreptul de superficie: Nu este cazul
Ipoteci/Alte notări menționate în Cartea Funciară	Drept de folosință specială asupra cotei indivize de teren alocată fiecărui apartament.

3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos (cash sau cu ordin de plată) iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

3.1 Identificarea pieței specifice

Investigații realizate de către expertul evaluator:

- Cercetare tranzacții în zona unității administrativ teritoriale: lipsă informații publice și verificabile (sursa acestor informații o reprezintă autoritățile publice locale, OCPI sau notarii publici, care nu au obligația de pune la dispoziția evaluatorilor persoane fizice aceste informații, motivat de faptul că aceste informații reprezintă date cu caracter personal, aflate sub incidența Legii 677/2021 și Regulamentului UE 679/2016).
- Cercetare oferte imobiliare din zona unității administrativ teritoriale, publicate în presa de specialitate (site-uri de vânzări imobiliare, baze de date imobiliare): număr redus de informații publice și verificabile identificate, suficiente însă pentru a aplica raționamentul profesional al evaluatorului și a formula concluzii privind piața imobiliară specifică localității.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip apartament în bloc de locuințe/casa specialistului în zona rurală. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una local-județeană, fiind reprezentată de limitele Comunei Andrieșeni și comune limitrofe (asimilabile din punct de vedere al pieței imobiliare).

3.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curențe)

Evaluatorul nu a identificat oferte sau tranzacții de vânzare pentru imobile de tip apartament în bloc de locuințe rural în zona UAT Andrieșeni sau comune limitrofe asimilabile din punct de vedere imobiliar.

3.3 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entităților analizate.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Proprietatea evaluată este un apartament- zonă rezidențială, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiar.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată este una de tip apartament (zonă rezidențială) - nu au fost identificate alte utilizări posibile.

4. Evaluare

4.1. Informații și date de intrare

Conform SEV 104 (Informații și date de intrare) evaluatorul a realizat o analiză a informațiilor și datelor necesare în procesul de evaluare.

Astfel, datele de intrare ce pot fi utilizate în cadrul raportului de evaluare sunt:

- informațiile privind proprietatea evaluată puse la dispoziție de către client (acte de proprietate, documentații cadastrale, extrase de carte funciară, avize și autorizații)
- informații și documente privind tranzacții cu bunuri comparabile și asimilabile proprietății evaluate, puse la dispoziție de către client: **nu au fost puse la dispoziție de către client astfel de documente sau informații**
- Cercetare tranzacții în zona imobiliară specifică (localitate și zonă în cadrul localității, județ regiune): lipsă informații publice și verificabile (sursa acestor informații o reprezintă autoritățile publice locale, OCPI sau notarii publici, care nu au obligația de pune la dispoziția evaluatorilor persoane fizice aceste informații, inclusiv motivat de faptul că aceste informații reprezintă date cu caracter personal, aflate sub incidența Legii 677/2021 și Regulamentului UE 679/2016): **nu au fost identificate acest tip de date de intrare**
- Cercetare oferte imobiliare din zona unității administrativ teritoriale, publicate în presa de specialitate (site-uri de vânzări imobiliare, baze de date imobiliare): **nu s-au identificat oferte de vânzare din surse publice și verificabile identificabile, nu se pot formula opinii cu privire la piața imobiliară specifică.**

Selectarea datelor de intrare relevante și observabile

Evaluator a analizat critic informațiile de intrare identificate, pe baza raționamentului și scepticismului profesional, prin selectarea acelor date de intrare care pot oferi informații relevante. Evaluatorul a realizat verificarea informațiilor de intrare relevante prin interviuri telefonice, conform anunțurilor privind ofertele de vânzare identificate și atașate la raportul de evaluare.

Informațiile obținute prin utilizarea de date de piață oferite de furnizori de servicii imobiliare (ex. baza de date analizeimobiliare.ro – prin care sunt puse la dispoziție contracost informații privind oferte de vânzare, verificarea informațiilor privind ofertantul și descrierea ofertei, durata expunerii pe piață, informații privind încheierea tranzacției) sunt considerate de evaluator o sursă de informație istorică credibilă, dar care necesită o analiză critică și atentă pentru a selecta doar informațiile relevante în procesul de evaluare a proprietății subiect al evaluării.

Documentarea informațiilor și datelor de intrare

Ofertele de vânzare (sau tranzacțiile) utilizate au fost selectate și atașate la raportul de evaluare (dacă este cazul).

Verificarea informațiilor relevante s-a realizat de către evaluator prin analiza critică și aplicarea scepticismului profesional, inclusiv prin verificarea telefonică a persoanelor care au publicat anunțurile de vânzare, respectiv a informațiilor privind proprietatea oferită la vânzare.

Utilizarea unui specialist sau furnizor extern de servicii

Evaluatorul nu a utilizat un alt specialist în cadrul etapelor procesului de evaluare.

Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații puse la dispoziție de către client privind factorii de mediu, sociali și de guvernare pentru proprietatea evaluată.

Evaluatorul nu a identificat la fața locului factori ESG semnificativi ce ar putea fi luați în considerare la estimarea valorii proprietății evaluate.

4.2. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR:

- ✚ Abordarea prin piață
- ✚ Abordarea prin cost
- ✚ Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparația vânzărilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de **costului de înlocuire net**, celelalte metode fiind inaplicabile datorită cantității de informații insuficiente identificate (oferte de vânzare sau închiriere bunuri imobile similare sau asimilabile din punct de vedere imobiliar).

4.2. Metoda costului de înlocuire net – clădiri rezidențiale

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea valorii de piață a terenului estimată la data evaluării.

Aceasta abordare poate fi adecvată în evaluarea proprietăților imobiliare cu construcții noi sau relativ noi, dar și în evaluarea amplasamentelor cu construcții vechi cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierilor; aceasta abordare poate fi aplicată și în

cazul construcțiilor aflate în faza de proiect, sau care fac parte din proprietăți imobiliare specializate.

În aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu cel al unei proprietăți identice sau a uneia similară, construită sau „virtuală” (descrisă într-un catalog, sau manual de costuri). Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin acceptarea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost.

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad sumele reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

După determinarea valorii de piață a terenului, abordarea implică parcurgerea a încă trei etape, respectiv:

- estimarea costului de nou – utilizează costurile cunoscute ale construcțiilor similare ajustate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice;
- estimarea deprecierei cumulate – a luat în considerare elementele de depreciere identificate și descrise;
- estimarea costului de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din costul de nou.

Estimarea Costului de Nou – Cost de înlocuire

În cazul prezentului raport de evaluare pentru estimarea costurilor de înlocuire brut au fost utilizate **“Catalog reevaluare mijloace fixe 1964 – clădiri rezidențiale Catalog 124 Fișa 5A”**, valorile fiind actualizate conform indicilor de actualizare la nivelul anului 2025.

Estimarea costului de nou al fiecărei clădiri /construcții în parte este prezentată în fișa de calcul anexată.

Estimarea depreciierilor cumulate

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de nou ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată numai pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

Deprecierea (uzura) fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente:

- recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mic decât creșterea de valoare rezultată);
- nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi ajustate în prezent din motive practice sau economice) – a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă estimată.

Pentru estimarea vârstei efective s-a luat în considerare anul punerii în funcțiune (an PIF) și acolo unde au existat reparații/reabilitări/inlocuiri (totale sau parțiale dar semnificative) de elemente s-a recalculat vârsta efectivă astfel încât aceasta să reflecte contribuția (reparațiilor/reabilitărilor/inlocuirilor realizate) la vârsta efectivă a elementelor construcțiilor/clădirilor ce au beneficiat de astfel de intervenții;

Duratele de viață utilă ale construcțiilor au fost considerate conform propunerii făcute de Corneliu Schiopu în catalogul de costuri „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale”, editat de IROVAL în 2014 la pagina 141 din catalog; conform indicațiilor date de autor aceste durate de viață utilă au fost analizate pe baza informațiilor din anexele HCM 860/1973 și din indicațiile pentru uzurile fizice ale normativului P135/1999; pentru determinarea uzurii fizice nerecuperabile a construcțiilor speciale se recomandă utilizarea normativului P135/1999. Durata de viață utilă propuse de Corneliu Schiopu în catalogul anterior menționat sunt prezentate în cadrul anexelor la raport.

Deprecierea funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte:

- recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări); nu au fost identificate deprecieri funcționale recuperabile;
- nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element inclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) nu au fost identificate deprecieri funcționale nerecuperabile;

Pentru clădirea evaluată nu au fost estimate deprecieri funcționale, deoarece structura constructivă a acesteia corespunde utilizării acesteia. Lipsa unor instalații sau deficiențe ale elementelor constructive au fost considerate în cadrul estimării depreciilor fizice;

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

Deprecierea externă măsoară gradul de recunoaștere a costului de construire în valoarea de piață a proprietății.

Astfel, de multe ori costul pentru a construi un imobil nu se regăsește în valoarea de piață (sau de vânzare a acestuia), deoarece piața imobiliară liberă nu recunoaște prețul de construire (sau nu o consideră cu aceeași utilitate ca cea a constructorului locuinței), fiind dispuși să negocieze în sensul diminuării prețului oferit. În unele cazuri valoarea de piață este mai mică decât valoarea

de construire, funcție de atractivitatea zonei imobiliare, iar în alte cazuri valoarea de piață este mai mare decât valoarea de construire, datorită atractivității ridicate a zonei imobiliare.

Estimarea gradului de depreciere fizică are la bază utilizarea unor informații de piață pentru o proprietate ce poate fi asimilată relativ cu proprietatea evaluată, calcularea unor costuri de construire pentru acea proprietate, extragerea valorii terenului din valoarea de piață și valoarea rezultată de piață raportată la valoare de construire reprezentând procentul de depreciere externă (pierdere de valoare) a proprietății construite.

Evaluatorul a estimat un procent de **10%** aferent depreciierilor externe, acesta fiind asimilat cu diferența alocată condițiilor de piață privind negocierea la vânzarea unei proprietăți, mai ales în mediul rural, unde cererea este mai scăzută decât în mediul urban.

Data 23.03.2026

Curs BNR 5,0989 lei/€

Fișă de calcul valoare justă clădiri

Denumire	Apartamentul nr.8 et.2 în bloc rural P+2E	Domeniu	Privat
Localizare	sat Andrieseni Comuna Andrieseni, jud. Iasi	Cod clasif	1.6.1

Caracteristici tehnice

An PIF	1982	Reparații capitale	NU	Anul		
Nivele	P+2E	Sc= 49,14	Scd= 49,14	Su=	35,1	(mp)

Descriere constructivă

Stare (FB/B/S/N)

Infrastructură	beton armat	B
Suprastructură	grinzi si plansee din beton, Zidărie din cărămidă	B
Acoperiș	Sarpanta din lemn, invelitoare din tabla zincată	S
Tencuieli exterioare	Mortar din ciment, drișcuite	B
Tencuieli interioare	Mortar din ciment, gletuite	S
Pardoseli	Beton-mozaic, gresie	B
Zugrăveli	calitate inferioara, var lavabil	S
Tâmplărie exterioară	lemn	S
Tâmplărie interioară	lemn	S
Instalații electrice	calitate medie, standard	S
Instalații termice	sobe	S
Instalații sanitare	calitate inferioara	S

Estimarea costului de înlocuire brut

Sursa de informații aleasă

Cataloage 1964

Element	Fisa	Scd	Cost unit	Ajust	Cost ajust	Cost total	Finalizat
Constructii	124.5A	49,14	587	0	587,00	28.845	100%
Instalatii electrice	124.5A	49,14	23	0	23,00	1.130	100%
Instalatii saniare	124.5A	49,14	65	0	65,00	3.194	100%
corectie acoperis azboci	124.5A	49,14	8	0	8,00	393	100%
Balcon	124.5A	6,60	360	0	360,00	2.376	100%
				0	0,00	0	100%
				0	0,00	0	100%

Total 1.043

35.939 lei

Total finalizat

35.939 lei

Actualizare cost de înlocuire brut la data evaluării

Indice actualizare preț catalog	7,3061	conf Buletin Informativ CET	Curs	5,0898 lei/€
Indice actualizare IPC	1			
Indice actualizare curs valutar	1,0018			

Valoarea de înlocuire brută actualizată la data evaluării	263.041 lei
---	-------------

Deprecieri fizice prin metoda duratei de viata utile ramase (Aplicare Normative GE032-97 si P135/1995)

Element	Stare actuală	Durata normală de viață	An PIF	Vârsta fizică	An rep capitale	Vârsta actualiz.	Durata estimată ramasă	Vârsta utilă estimată totală	Uzura fizică estimată (%)
Rezistență									
Infrastruct	bună	100	1982	44	1982	44	56	100	44,00%
Suprastruct	bună	100	1982	44	1982	44	56	100	44,00%
Anvelopă								Medie	44,00%
Acoperiș	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Tenc. Ext	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Tenc. Int	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Finisaje								Medie	95,65%
Pardoseli	satisf	20	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Zugrăveli	satisf	10	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Tâmpl ext	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Tâmpl int	satisf	40	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Instalații								Medie	95,65%
Inst. Electr	satisf	30	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Inst. Term	satisf	30	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
Inst. Sanit	satisf	30	1982	44	1982	44	2	46	95,65%
								Medie	95,65%

Pondere subansamble constructive (conf P135/95)

	Rezistentă	Anvelopa	Finisaje	Instalații
Pondere	40%	17%	25%	18%
Valoare alocată	105.216	44.717	65.760	47.347
depreciere fizică estimată	44,00%	95,65%	95,65%	95,65%
Valoare depreciere	46.295	42.773	62.901	45.289
Valoare rămasă	58.921	1.944	2.859	2.059
Valoare rămasă totală	65.783 lei (înainte de deprecieri funcționale și economice)			

Deprecieri funcționale	0 lei
Deprecieri economice	6.578 lei 10%

(Condiții de piață, costuri publicitate și tranzacționare, comisioane etc)

Valoarea de înlocuire netă la data evaluării	59.205 lei
	11.611 €

Concluzii

La data evaluării 23.03.2026

În opinia evaluatorului și ținând cont de scopul evaluării, valoarea justă pentru obiectivul:

Apartamentul nr.8 et.2 in bloc rural P+2E			sat Andrieseni	Comuna Andrieseni, jud. Iasi
este de:	59.205 Lei			
	11.611 €			

4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței/chiriei minime anuale

Având în vedere faptul că imobilul evaluat este amplasat într-o zonă cu slabă dezvoltare imobiliară, iar informațiile de piață privind închirierea acestui tip de imobile sunt irelevante, estimarea valorii veniturilor din concesiunare/închiriere nu poate fi realizată prin metode de piață comparative.

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunării nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: *"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"*.

$$V = R \times N$$

V_t =valoarea imobilului actuală (valoarea de piață)

R=redevența

N=numărul de ani (25 ani)

Valoarea minimă a redevenței este de :

Redevența anuală pentru imobil (venit obtenabil din închiriere/concesiunare) = V_p / f

Imobil (apartament)	Su= 35,10 mp					
Valoare de piață	59.205 lei					
Perioada recuperare (ani)	25		11.611 €			
Redevența/Rentă anuală	2.368,19	lei/an	67,47	lei/mp/an	5,6225	lei/mp/an
	464,45	€/an	13,23	€/mp/an	1,1027	€/mp/an

4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

	Abordarea prin PIAȚĂ	Abordarea prin VENIT
credibilitate	Bună	Bună
relevanta	Bună	Rezonabilă
adecvare	Bună	rezonabilă

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață și redevența/chiria minimă** a proprietății imobiliare (**apartament cu 2 camere, etajul 1 bloc P+2E sat Andrieșeni**) este la data evaluării (23.03.2026):

$V_{\text{apartament}} = 59.205 \text{ lei (11.611 €)}$

$V_{\text{concesiune/închiriere minimă anuală}} = 2.368,19 \text{ lei/an (464,45 €/an)}$

$197,35 \text{ lei/lună (38,70 €/lună)}$

$5,6225 \text{ lei/mpAu/lună (1,1027 €/mpAu/lună)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport;
- Valoarea este o predicție și o opinie subiectivă asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă.
- Valoarea nu este influențată de T.V.A., reprezintă o valoare finală (include TVA)

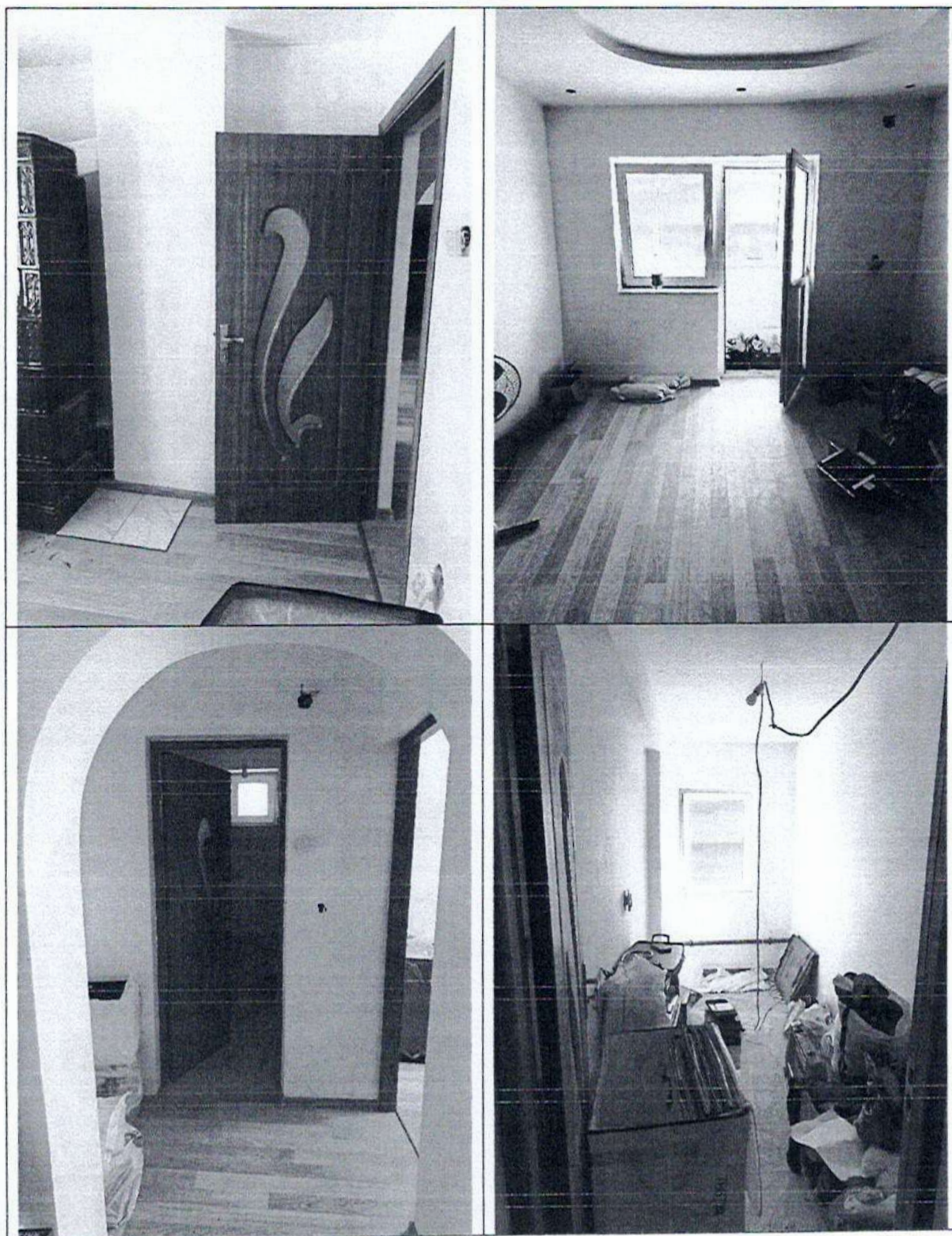
Evaluator Autorizat ANEVAR

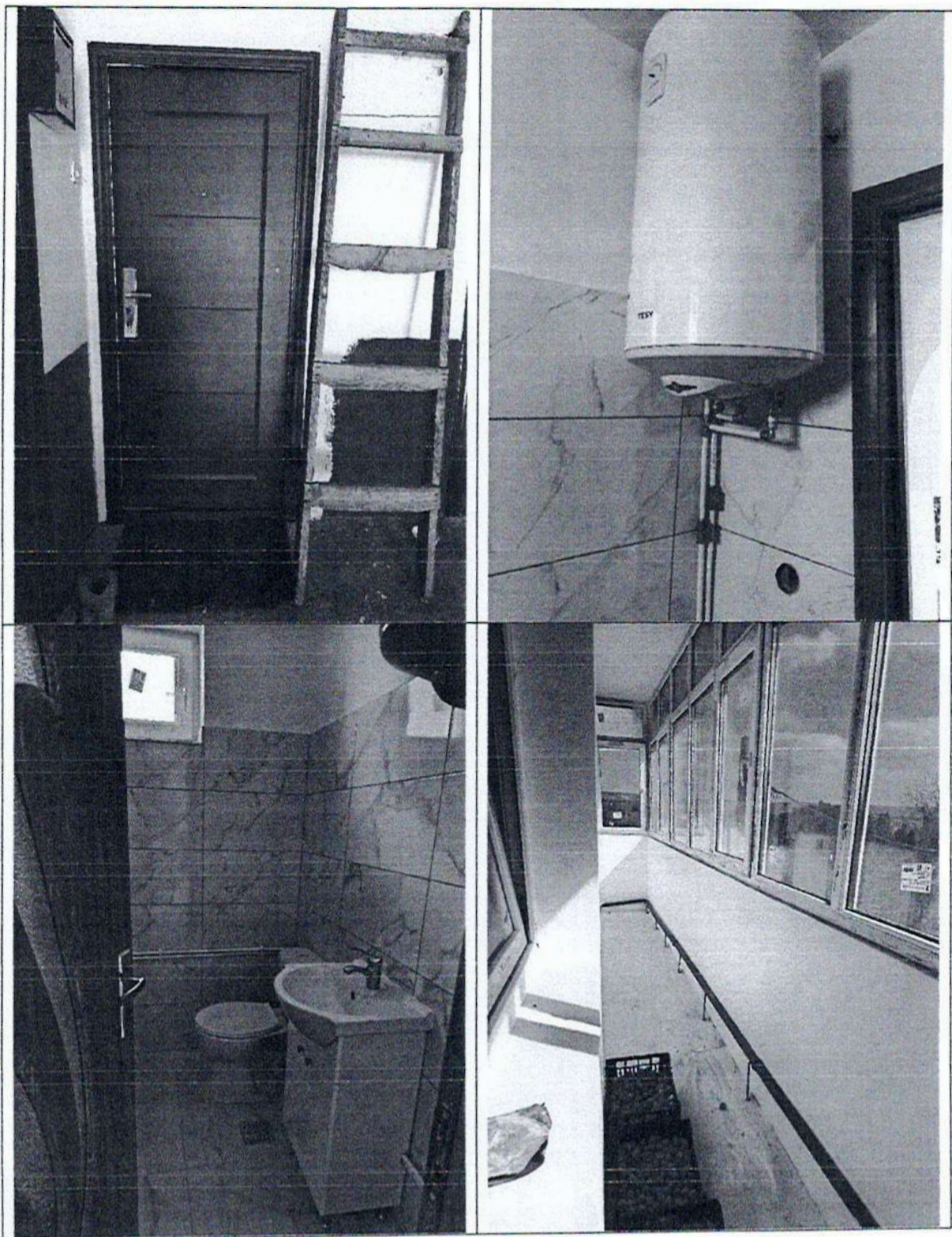
Ing. Ionuț Costin



5.Anexe

5.1. Fotografii ale imobilelor evaluate





5.2. Documente

ANEXA NR. 18

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

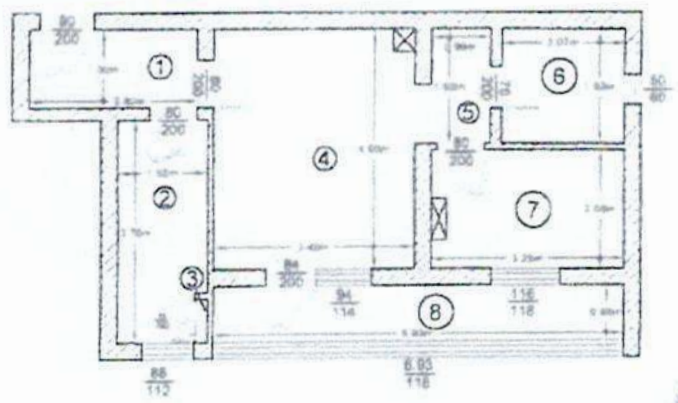
Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa mobilului	
60456	333	Intravilan sat Andrieseni 1CC-1(1129/1) bl. sc. etj 2 ap 8 jud. Iasi	

Cartea Funcara colectiva nr	60456-C1	UAT	UAT ANDRIESENII
Cod unitate individuala (UI)	60456-C1	CF individuala	

60456-C1-U3

Observatii: Cota indiviza 33.3 %. Colă teren 39.02 mp







Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	3.7
2	Bucătărie	5.5
3	Debara	0.1
4	Camera	13.6
5	Hol	1.9
6	Baie	4.0
7	Camera	6.3
Suprafata utila = 35.1 mp		
8	Balcon	6.0
Suprafata totala = 41.7 mp		
PFA FARCAS RADU CONSTANTIN		Data
Executant:		Digitally signed by Radu-Constantin Farcas CN: un=Radu-Constantin Farcas, ou=Radu-Constantin Farcas c=RO, o=FARCAS-SPECIALIST CADASTRU GEODEZIE SI CARTOGRAFIE Reason: PO IS F nr 012/2021, categoria C Locat: Date: 2028.01.26 10:59:02.00
Receptionat:		Data
(semnatura, data)		
Andrei Drujescu Digitally signed by Andrei Drujescu Date: 2026.01.26 11:21:49 +02'00'		



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 60456-C1-U3 Andrieseni

Nr. cerere	8272
Ziua	19
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare

100199514885



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Iasi, UAT Andrieseni, Loc. Andrieseni, Et. 2, Ap. 8, Intravilan sat Andrieșeni, com Andrieseni, jud Iasi, bl.-,sc.-, etj.2, ap. 8

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60456-C1-U3	-	35,1	33.3 %	39.02 mp	Aparatamentul este compus din două camere, 1 balcon și dependințe. Suprafață utilă de 35.1 mp. Suprafață totală de 41.7 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8272 / 19/01/2026		
Act Administrativ nr. 26, din 18/09/2011 emis de 3. Consiliul Local Andrieseni- Hotararea nr. 26 din 18.09.2011; Act Administrativ nr. 6018, din 15/12/2025 emis de 4. Primaria Andrieseni - Adeverinta de rol nr. 6018 din 15.12.2025; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 19/01/2026 emis de Farcas Radu Constantin		
1. Documentatie -prima inscriere UI- ET2 AP 8; Act Administrativ nr. 6020, din 15/12/2025 emis de 5. Primaria Andrieseni - Certificat fiscal nr. 6020 din 15.12.2025;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA ANDRIEȘENI, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Iasi, UAT Andrieseni, Loc. Andrieseni, Et. 2, Ap. 8, Intravilan sat Andrieseni, com Andrieseni, jud Iasi, bl.-,sc.-, etj.2, ap. 8

Parti comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	60456-C1-U3	-	35.1	33.3 %	39.02 mp	Aparamentul este compus din doua camere, 1 balcon si dependinta, Suprafata utila de 35.1 mp, Suprafata totala de 41.7 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

10-02-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Adrian Apostol

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil-apartament nr.3, cu 2 camere, situat în bloc P+2E, etajul 1, cu Su=38,40 mp, balcon 2,6 mp, înscris în CF 60456-C1-U4, sat Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași, aparținând domeniului privat al comunei Andrieșeni

1. OBIECTUL VANZARII

1.1 Îl constituie imobil-apartament nr.3, cu 2 camere, situat în bloc P+2E, etajul 1, cu Su=38,40 mp, balcon 2,6 mp, cotă indiviză spații comune ale blocului nespecificate ca suprafață, în cotă de 33,3%, cotă indiviză teren în folosință 39,02 mp, înscris în CF 60456-C1-U4, sat Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași

1.2 Imobilul situat la adresa de mai sus aparține domeniului privat al comunei Andrieșeni, fiind situat în intravilanul acestuia, în conformitate cu H.C.L. nr. 54/30.06.2025. Imobilul este înscris în CF nr. 60456-C1-U4.

1.3. Conform extrasului de carte funciară imobilul are destinația de apartament.

1.4. Apartamentul dispune de următoarele utilități: rețele de apă, canalizare, energie electrică, bransarea la acestea făcându-se pe cheltuiala ofertantului câștigător.

2. Oportunitatea realizării vânzării

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului în discuție sunt următoarele:

- a) Prevederile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 311, art. 363 alin. (1), (2), (4), alin. (5)-(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Dispozițiile art. 5 și urm. din Regulamentul privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Andrieșeni, aprobat prin H.C.L. nr. 69/30.07.2026;
- c) Dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

3.1. ELEMENTE DE PRET

3.1 Prețul minim de pornire al licitației (fără TVA) stabilit în conformitate cu Raportul de evaluare, parte integrantă la prezentul proiect de hotărâre este de **11.863 Euro** pentru imobilul vândut.

3.2 Prețul vânzării va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct. 2.1. și se va achita în termen de 30 de zile de la data încheierii procesului verbal de vânzare.

3.3. Ofertantul câștigător se obligă la plata cheltuielilor privind întocmirea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și de înscriere în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător. De asemenea, cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală, raportul de evaluare, vor fi suportate de cumpărător, urmând a fi incluse în prețul de vânzare al imobilului, menționat în contractul de vânzare-cumpărare.

3.4 Modul de achitare a prețului vânzării cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de vânzare, întocmit de către BNP la care se va perfecta vânzarea-cumpărarea.

4. CONDIȚII GENERALE DE PARTICIPARE

4.1. Conform prevederilor art. 363, alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, orice persoană interesată de participarea la procedura licitației va trebui să constituie o garanție, în cuantum de 10% din prețul total de pornire, stabilit conform raportului de evaluare (**11.863 Euro, fără TVA**), respectiv suma de 1.186,30. euro, depusă în lei, la cursul oficial al BNR comunicat la data depunerii.

4.2. Garanția de participare se constituie prin ordin de plată instrument ce se prezintă în original, în cuantumul și pentru perioada de valabilitate a ofertei.

Contul în care se va depune garanția licitației este , CIF - 4540704.

4.3. Perioada de valabilitate a garanției licitației va fi cel puțin egală cu perioada minimă de valabilitate a ofertei. Perioada de valabilitate a ofertei se întinde până la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv perioada prevăzută pentru rezolvarea eventualelor contestații, respectiv 90 de zile calendaristice de la data depunerii ofertei.

4.4. Garanția de participare se reține, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când se află în oricare din următoarele situații:

a) își retrage oferta, în perioada de valabilitate a acesteia (90 de zile de la data depunerii ofertei, dată prevăzută în anunț, și până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare);

b) oferta sa, fiind declarată câștigătoare, refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

4.5. În cazul în care proprietarul terenului se află în situația de a anula procedura de licitație, fie din cauză ca au fost depuse oferte neconforme, sau dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura licitației, sau dacă este imposibilă încheierea contractului, garanția de participare se restituie, la cerere, după expirarea termenului de depunere a contestațiilor cu privire la această decizie.

A) Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

5. CONDIȚIILE PE CARE TREBUIE SĂ LA ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

5.1. Ofertele se vor întocmi în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5.2. Reguli privind oferta:

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. (16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

La licitație pot participa persoane fizice/juridice române, care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

A) Au achiziționat caietul de sarcini și au achitat garanția licitației, în cuantumul specificat.

B) Au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire.

C) Au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.

D) Nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Andrieșeni, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

5.3. Plicul exterior va conține următoarele documente:

• **PERSOANE FIZICE**

1) Copie act de identitate;

- 2) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al comunei. Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediu;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 4) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 5) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 6) Dovada constituirii taxei de participare la licitație;
- 7) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare;
- 8) Certificatul de cazier judiciar;
- 9) Formularele solicitate

• PERSOANE JURIDICE

- 1) Copie certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante. **Certificat constatator** de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, respectiv că societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment, certificat eliberat de ONRC cu cel mult 30 de zile înainte de data organizării licitației publice;
- 2) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al comunei. Persoanele juridice din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de sediu;
- 4) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 5) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;
- 6) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 7) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 8) Dovada constituirii taxei de participare la licitație;
- 9) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.
- 10) Certificatul de cazier judiciar pentru societate, asociații și administratorii societății;
- 11) Formularele solicitate

Plicul interior va conține oferta de preț propriu-zisă, va fi inscripționat cu denumirea ofertantului, precum și cu adresa/sediul social al acestuia.

6.1. MODUL ȘI LOCUL DE ÎNREGISTRARE AL DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE

Persoanele înscrise la licitație vor numerota, semna, ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și vor înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă. Organizatorul licitației nu va purta nicio răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge dacă acest lucru nu este îndeplinit. Pentru păstrarea principiului competitivității, care guvernează procedura licitației, orice persoană poate depune o singură ofertă.

Vor fi descalificați participanții ale căror structuri de conducere/patronat/acționar/asociații au legătură între ele.

Documentele de calificare solicitate prin anunț și prin prezentul caiet de sarcini, vor fi depuse într-un plic sigilat, la sediul Primăriei Comunei Andrieșeni, Registratura Generală.

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

- numele ofertantului și domiciliul/sediul acestuia;
- denumirea licitației pentru care se depune oferta;
- mențiunea A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ___, ORA _____

Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică este necesară calificarea a cel puțin două oferte.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ESTE PREȚUL CEL MAI MARE OFERIT, APLICAT LA OFERTA CARE ÎNDEPLINEȘTE TOATE CERINȚELE DE SELECȚIE ȘI CALIFICARE.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către participanți, inclusiv prețul de pornire.

Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară în cursul desfășurării licitației, comisia poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care se vor consemna în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

7.1. Impotriva modului de organizare și desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații care se depun la CIC, în condițiile stabilite de Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată cu modificările și completările ulterioare, în termen de maxim 24 de ore (sau în prima zi lucrătoare) de la data luării la cunoștință a rezultatului licitației, respectiv data încheierii procesului verbal de adjudecare și în condițiile în care a fost semnat procesul verbal de adjudecare de către contestator.

7.2. (1) Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop prin dispoziția primarului comunei Andrieșeni, în termen de 48 ore, de la înregistrare, prin admiterea sau după caz respingerea ei.

(2) Comisia de soluționare a contestațiilor va lucra în prezenta tuturor membrilor săi, iar deciziile comisiei vor fi adoptate cu votul majorității membrilor săi.

(3) Fiecare dintre membrii comisiei va beneficia de câte un vot.

(4) Membrii comisiei și supleanții, au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor lor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

7.3. (1) Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi înaintată în termen de 1 zi lucrătoare spre avizare Primarului Comunei Andrieșeni.

(2) În cazul în care contestația este fondată, comisia de soluționare a contestațiilor, prin hotărâre, va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(3) După avizarea de către primar, hotărârea va fi comunicată contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile de la data avizării.

(4) În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație se deosebește alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației. În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație licitația va fi anulată, procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

7.4. Împotriva Hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanța competentă în temeiul Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

8. DISPOZIȚII FINALE

8.1. Prezentul Caiet de sarcini se completează cu **Regulamentul privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Andrieșeni**, aprobat prin **H.C.L. Andrieșeni nr. 69/30.07.2026**, precum și cu dispozițiile legale în vigoare.

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil-apartament nr.8, cu 2 camere, situat în bloc P+2E, etajul 2, cu Su=35,10 mp, balcon 6,6 mp, înscris în CF 60456-C1-U3, sat Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași, aparținând domeniului privat al comunei Andrieșeni

1. OBIECTUL VANZARII

1.1 Îl constituie imobil-apartament nr.8, cu 2 camere, situat în bloc P+2E, etajul 2, cu Su=35,10 mp, balcon 6,6 mp, cotă indiviză spații comune ale blocului nespecificate ca suprafață, în cotă de 33,3%, cotă indiviză teren în folosință 39,02 mp, înscris în CF 60456-C1-U3, sat Andrieșeni, comuna Andrieșeni, județul Iași,

1.2 Imobilul situat la adresa de mai sus aparține domeniului privat al comunei Andrieșeni, fiind situat în intravilanul acestuia, în conformitate cu H.C.L. nr. 26 din 18.09.2011. Imobilul este înscris în CF nr. 60456-C1-U3.

1.3. Conform extrasului de carte funciară imobilul are destinația de apartament.

1.4. Apartamentul dispune de următoarele utilități: rețele de apă, canalizare, energie electrică, bransarea la acestea făcându-se pe cheltuiala ofertantului câștigător.

2. Oportunitatea realizării vânzării

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului în discuție sunt următoarele:

a) Prevederile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 311, art. 363 alin. (1), (2), (4), alin. (5)-(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

b) Dispozițiile art. 5 și urm. din Regulamentul privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Andrieșeni, aprobat prin H.C.L. nr. 69 din 30.07.2026;

c) Dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

3.1. ELEMENTE DE PRET

3.1 Prețul minim de pornire al licitației (fără TVA) stabilit în conformitate cu Raportul de evaluare, parte integrantă la prezentul proiect de hotărâre este de **11.611 Euro** pentru imobilul vândut.

3.2 Prețul vânzării va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct. 2.1. și se va achita în termen de 30 de zile de la data încheierii procesului verbal de vânzare.

3.3. Ofertantul câștigător se obligă la plata cheltuielilor privind întocmirea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și de înscriere în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător. De asemenea, cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală, raportul de evaluare, vor fi suportate de cumpărător, urmând a fi incluse în prețul de vânzare al imobilului, menționat în contractul de vânzare-cumpărare.

3.4 Modul de achitare a prețului vânzării cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de vânzare, întocmit de către BNP la care se va perfecta vânzarea-cumpărarea.

4. CONDIȚII GENERALE DE PARTICIPARE

4.1. Conform prevederilor art. 363, alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, orice persoană interesată de participarea la procedura licitației va trebui să constituie o garanție, în cuantum de 10% din prețul total de pornire, stabilit conform raportului de evaluare (**11.611 Euro, fără TVA**), respectiv suma de **1.161,10 euro**, depusă în lei, la cursul oficial al BNR comunicat la data depunerii.

4.2. Garanția de participare se constituie prin ordin de plată instrument ce se prezintă în original, în cuantumul și pentru perioada de valabilitate a ofertei.

Contul în care se va depune garanția licitației este _____, CIF - 4540704.

4.3. Perioada de valabilitate a garanției licitației va fi cel puțin egală cu perioada minimă de valabilitate a ofertei. Perioada de valabilitate a ofertei se întinde până la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv perioada prevăzută pentru rezolvarea eventualelor contestații, respectiv 90 de zile calendaristice de la data depunerii ofertei.

4.4. Garanția de participare se reține, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când se află în oricare din următoarele situații:

a) își retrage oferta, în perioada de valabilitate a acesteia (90 de zile de la data depunerii ofertei, dată prevăzută în anunț, și până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare);

b) oferta sa, fiind declarată câștigătoare, refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

4.5. În cazul în care proprietarul terenului se află în situația de a anula procedura de licitație, fie din cauză ca au fost depuse oferte neconforme, sau dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura licitației, sau dacă este imposibilă încheierea contractului, garanția de participare se restituie, la cerere, după expirarea termenului de depunere a contestațiilor cu privire la această decizie.

A) Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

5. CONDIȚIILE PE CARE TREBUIE SĂ LA ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

5.1. Ofertele se vor întocmi în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5.2. Reguli privind oferta:

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. (16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

La licitație pot participa persoane fizice/juridice române, care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

A) Au achiziționat caietul de sarcini și au achitat garanția licitației, în cuantumul specificat.

B) Au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire.

C) Au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.

D) Nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Andrieșeni, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

5.3. Plicul exterior va conține următoarele documente:

• **PERSOANE FIZICE**

1) Copie act de identitate;

- 2) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al comunei. Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediu;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 4) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 5) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 6) Dovada constituirii taxei de participare la licitație;
- 7) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare;
- 8) Certificatul de cazier judiciar;
- 9) Formularele solicitate

• PERSOANE JURIDICE

- 1) Copie certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante. **Certificat constatator** de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, respectiv că societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment, certificat eliberat de ONRC cu cel mult 30 de zile înainte de data organizării licitației publice;
- 2) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al comunei. Persoanele juridice din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de sediu;
- 4) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 5) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;
- 6) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 7) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 8) Dovada constituirii taxei de participare la licitație;
- 9) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.
- 10) Certificatul de cazier judiciar pentru societate, asociații și administratorii societății;
- 11) Formularele solicitate

Plicul interior va conține oferta de preț propriu-zisă, va fi inscripționat cu denumirea ofertantului, precum și cu adresa/sediul social al acestuia.

6.1. MODUL ȘI LOCUL DE ÎNREGISTRARE AL DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE

Persoanele înscrise la licitație vor numerota, semna, ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și vor înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă. Organizatorul licitației nu va purta nicio răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge dacă acest lucru nu este îndeplinit. Pentru păstrarea principiului competitivității, care guvernează procedura licitației, orice persoană poate depune o singură ofertă.

Vor fi descalificați participanții ale căror structuri de conducere/patronat/acționar/asociați au legătură între ele.

Documentele de calificare solicitate prin anunț și prin prezentul caiet de sarcini, vor fi depuse într-un plic sigilat, la sediul Primăriei Comunei Andrieșeni, Registratura Generală.

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

- numele ofertantului și domiciliul/sediul acestuia;
- denumirea licitației pentru care se depune oferta;
- mențiunea A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA __, ORA _____

Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică este necesară calificarea a cel puțin două oferte.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ESTE PREȚUL CEL MAI MARE OFERIT, APLICAT LA OFERTA CARE ÎNDEPLINEȘTE TOATE CERINȚELE DE SELECȚIE ȘI CALIFICARE.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către participanți, inclusiv prețul de pornire.

Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară în cursul desfășurării licitației, comisia poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care se vor consemna în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

7.1. Impotriva modului de organizare și desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații care se depun la CIC, în condițiile stabilite de Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată cu modificările și completările ulterioare, în termen de maxim 24 de ore (sau în prima zi lucrătoare) de la data luării la cunoștință a rezultatului licitației, respectiv data încheierii procesului verbal de adjudecare și în condițiile în care a fost semnat procesul verbal de adjudecare de către contestator.

7.2. (1) Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop prin dispoziția primarului comunei Andrieșeni, în termen de 48 ore, de la înregistrare, prin admiterea sau după caz respingerea ei.

(2) Comisia de soluționare a contestațiilor va lucra în prezenta tuturor membrilor săi, iar deciziile comisiei vor fi adoptate cu votul majorității membrilor săi.

(3) Fiecare dintre membrii comisiei va beneficia de câte un vot.

(4) Membrii comisiei și supleanții, au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor lor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

7.3. (1) Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi înaintată în termen de 1 zi lucrătoare spre avizare Primarului Comunei Andrieșeni.

(2) În cazul în care contestația este fondată, comisia de soluționare a contestațiilor, prin hotărâre, va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(3) După avizarea de către primar, hotărârea va fi comunicată contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile de la data avizării.

(4) În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație se deosebește alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației. În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație licitația va fi anulată, procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

7.4. Împotriva Hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanța competentă în temeiul Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

8. DISPOZIȚII FINALE

8.1. Prezentul Caiet de sarcini se completează cu **Regulamentul privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Andrieșeni**, aprobat prin **H.C.L. Andrieșeni nr. 69 din 30.07.2026**, precum și cu dispozițiile legale în vigoare.