



HOTĂRÂREA NR.215

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 219.316 m.p., situat în extravilan comuna Miroslava, județul Iași, având număr cadastral 98218, Carte Funciară nr.98218, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, județul Iași, situat în extravilan sat Brătuleni, în scopul înființării unui parc fotovoltaic

Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.3, art.4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art.7 alin.(2) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- art.108 lit.b), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.b), lit.c), alin.(4) lit.f), alin.(6) lit.a), art.301-art.329 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

-referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr.5198/16.10.2023;

-raportul întocmit de către Birou investiții&achiziții publice-șef birou din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, județul Iași și înregistrat sub nr.5199/16.10.2023;

Ținând seama de:

-Extrasul de Carte funciară pentru informare, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, în baza cererii nr.150017/17.08.2023, pentru imobilul teren, identificat cu număr cadastral 98218;

-Studiul de oportunitate, documentația de atribuire și caietul de sarcini întocmite de către de către Birou investiții&achiziții publice-șef birou din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, județul Iași;

-Raportul de evaluare imobiliară (atașat în sinteză) nr.2023057/16.10.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR din cadrul S.C. QUANTA.MAC S.R.L., pentru terenul în suprafață de 219.316 m.p., situat în extravilan comuna Miroslava, județul Iași, având număr cadastral 98218, Carte Funciară nr.98218, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, județul Iași, în scopul înființării unui parc fotovoltaic, în care valoarea minimă anuală a redevenței este stabilită la suma de 43.560 lei (echivalentul a 8773 euro, la un curs BNR de schimb valutar lei/euro, de 1 euro=4,9654 lei);

Având în vedere că, prin concesionarea terenului mai sus prezentat, se vor aduce venituri la bugetul local al comunei Miroslava prin plata redevenței stabilită în urma procedurii de licitație publică deschisă, la nivelul instituției fiind înregistrate solicitări în acest scop,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate organizate în cadrul Consiliului Local al comunei Miroslava, județul Iași,



În conformitate cu:

-prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.133 alin.(1), art.139 alin.(3) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local al comunei Miroslava aprobă concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 219.316 m.p., situat în extravilan comuna Miroslava, județul Iași, având număr cadastral 98218, Carte Funciară nr.98218, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, județul Iași, situat în extravilan sat Brătuleni, în scopul înființării unui parc fotovoltaic.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate, documentația de atribuire și caietul de sarcini conform Anexelor nr.1, nr.2 și nr.3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește de către Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași raportul de evaluare imobiliară (atașat în sinteză) nr.2023057/16.10.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR din cadrul S.C. QUANTA.MAC S.R.L., pentru terenul în suprafață de 219.316 m.p., situat în extravilan comuna Miroslava, județul Iași, având număr cadastral 98218, Carte Funciară nr.98218, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, județul Iași, în scopul înființării unui parc fotovoltaic, conform Anexei nr.4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă durata contractului de concesiune de 10 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune de către părți, cu posibilitatea prelungirii duratei prin act adițional, în condițiile legii.

Art.5. Se aprobă prețul de pornire la licitație, reprezentând contravaloare redevență, de 43.560 lei/an pentru întreaga suprafață de 219.316 m.p., pe baza raportului de evaluare prevăzut la art.3.

Art.6. Ulterior concesiunii terenului, concesionarul, în calitate de beneficiar al proiectului, are obligația respectării cu celeritate a prevederilor art.5 alin.(3), alin.(7), art.5¹ alin.(1) lit.a), alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor privind concesionarea prin licitație publică deschisă privind imobilul menționat la art.1, în următoarea componență:

-Burcuță Elena- șef birou Investiții& Achiziții Publice—Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava ;

-Butiuc Maria- consilier-compartiment financiar- contabil, buget, salarizare – Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava ;

-Manea Anișoara—consilier juridic-Birou investiții&achiziții publice—Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava ;

-.....- reprezentant D.G.R.F.P. Iași ;

-David Andrei-Ilie -consilier local.



Membri supleanți :

-**Coțofană Constantin**-consilier local.

-Stavarachi Răzvan - consilier- compartiment financiar- contabil, buget, salarizare – Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava.

Art.8.(1) Împotriva prezentei hotărâri, se poate formula plângere prealabilă în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul-administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Instanța competentă pentru soluționarea contestației formulată în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași-Secția contencios administrativ și fiscal.

Art.9.Prezenta hotărâre se va comunica, prin grija secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, domnului primar al comunei Miroslava-Niță Dan, Biroului achiziții publice&investiții: șef birou, compartimentului achiziții publice-consilier juridic, compartimentului patrimoniu, compartimentului cadastru&fond funciar, compartimentului urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, Instituției Prefectului județului Iași, iar un exemplar se va afișa la afișierul local și pe site-ul instituției: www.primariamiroslava.ro: Monitorul Oficial Local, la secțiunea Hotărârile autorității deliberative.

Miroslava, astăzi, 26 octombrie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
GHENGHEA SILVIU-IONUȚ**



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al comunei Miroslava
Ancuța-Lenuța URSANU

COMUNA
MIROSLAVA

Consiliul Local



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.215/26.10.2023			
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 ²	26.10.2023	
2	Comunicarea către primar ²⁾	26.10.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	26.10.2023	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾⁺⁵⁾	26.10.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾	-	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	26.10.2023	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: ¹⁾ Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție." ²⁾ Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului." ³⁾ Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local ai comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . . ⁴⁾ Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei." ⁵⁾ Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect." ⁶⁾ Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică." ⁷⁾ Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."			

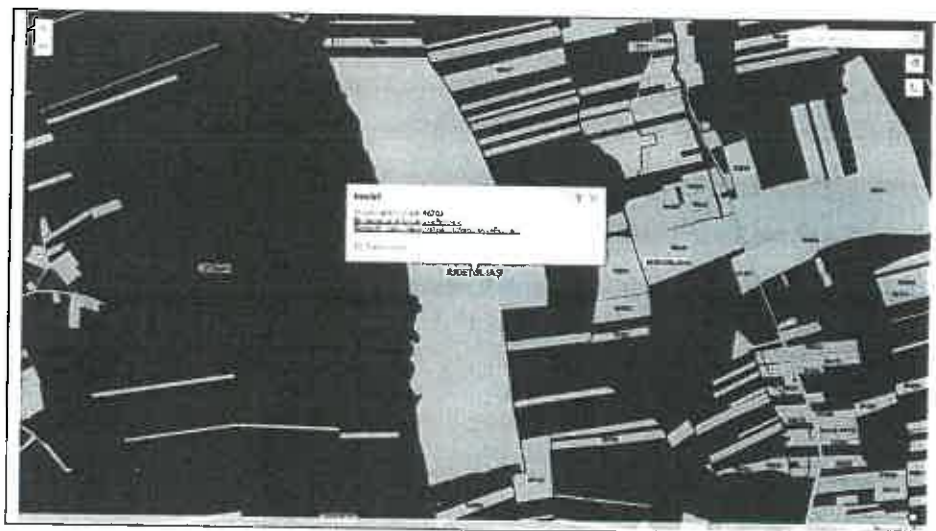
NR. 2023057/16.10.2023



RAPORT DE EVALUARE

intocmit pentru informarea beneficiarului in scopul initierii procedurii de concesiune sau inchiriere

TIP IMOBIL	ADRESA
TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp Categoria de folosinta "neproductiv" si "pasune" NC 98218, CF 98218	COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI



PROPRIETAR	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PUBLIC
CLIENT	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PUBLIC
UTILIZATOR DESEMENAT	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PUBLIC

16 octombrie 2023



SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Catre,

Comuna MIROSLAVA

Vă rog să aveți amabilitatea de a primi raportul de evaluare care face obiectul Ordinului de serviciu emis de Primaria Miroslava.

Obiectul raportului de evaluare îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 219316 mp, categoria "neproductiv" și "pășune", situat pe în extravilanul comunei Miroslava, număr cadastral 98218, înscris în Cartea Funciara 98218/UAT Miroslava, județul Iași, care se află în proprietatea comunei Miroslava – domeniul public.

Scopul raportului de evaluare îl reprezintă informarea beneficiarului, în vederea luării deciziei de concesionare/inchiriere, în acest sens, estimându-se valoarea de piață, redevența anuală și chiria minimă obținabilă.

Valoarea de piață estimată în prezentul raport de evaluare, este valabilă la data evaluării adică, la data de 16.10.2023 și se aplică întregii proprietăți evaluate, orice divizare sau dezmembrare a acestora modificând aceste valori.

Inspectia imobilului s-a efectuat în data de 12.10.2023, în prezența reprezentantului beneficiarului. Elaborarea evaluării nu a fost influențată de nici un factor generat de obligații materiale sau morale și nici un interes prezent sau de perspectivă al evaluatorului asupra bunului evaluat.

Raportul de evaluare prezintă succint premisele, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, precum și procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului.

S-a evaluat dreptul de proprietate descris detaliat în cadrul raportului, având ca suport documentația pusă la dispoziție de proprietar (fără a se efectua investigații sau verificări suplimentare).

În elaborarea raportului de evaluare au fost folosite abordările considerate adecvate, pe baza tipului proprietății, a criteriilor de selectare a valorii și a recomandărilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Scrisoarea de transmitere este însoțită de raportul de evaluare întocmit la data de 16 octombrie 2023, în formă scrisă.

Data evaluării este 16 octombrie 2023 și este data la care se aplică opinia asupra valorii.



SINTEZA EVALUARII

- Evaluator**
- **QUANTA.MAC SRL** – CUI 38732607, avand autorizatia de membru corporativ ANEVAR nr.0835, sediul social in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, judetul Iasi, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr.J22/136/2018 prin
 - **MARCUTANU CRISTINA** – evaluator EI, EPI si EBM, membru ANEVAR, legitimatia 17850, cu domiciliul fiscal in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, telefon 0720434721

- Utilizatori desemnati**
- **COMUNA MIROSLAVA** – cu sediul in sat Miroslava, str. Constantin Langa nr.93, comuna Miroslava, judetul Iasi, CUI 4540461

TIP PROPRIETATE	ADRESA
TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp NC 98218, CF 98218	COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI

- Tipul proprietatii** **TEREN EXTRAVILAN** categoria de folosinta **"neproductiv" si "pasune"**

- Scopul evaluarii** Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului in vederea initierii procedurii de concesiune sau inchiriere

- Drepturile evaluate** Dreptul de proprietate deplin, dobandit prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Miroslava nr.27/10.08.1999.

- Tipul valorii**
- Avand in vedere scopul evaluarii, s-a constatat ca oportuna este estimarea valorii de piata, a chiriei de piata obtinabile si a redeventei lunare, care sunt definite mai jos.
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piata astfel : **"Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."**
- Valoarea de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participarea si actioneaza in mod liber. Nu am avut in vedere vanzarea forzata.
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).
- Chiria de piata** este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- Valoarea drepturilor cedate de concedent este estimata ca o valoare diferita de valoarea de piata, baza de evaluare fiind **valoarea de utilizare**.
- Avand in vedere ca valoarea proprietatii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinta cedat pe durata contractului si valoarea terminala, iar prima dintre cele doua valori este diferita de valoarea de piata, baza de evaluare va fi valoarea de utilizare. In schimb, evaluarea drepturilor primite de concesiionar se face in baza datelor de piata (veniturile obtinabile din exploatarea proprietatii) si deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piata.
- In art.17 din Legea nr.50/1991 se precizeaza ca:



CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Sunt îndeplinite cerințele de calificare profesională și am experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma care îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Au fost luate în calcul toți factorii care au influențat asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința mea, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

S-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor proprietăți identice sau similare cu cele care fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietății evaluate la data efectuării inspecției și la data evaluării.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor precizate în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor din România și poate fi expertizat (la cerere) și verificat ori de câte ori este necesar.

Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său, și doar pentru scopul precizat în el.

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



CUPRINS

CERTIFICAREA VALORII	
SINTEZA EVALUARII	
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	
Identificarea evaluatorului	
Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	
Scopul lucrarii.....	
Identificarea activului supus evaluarii.....	
Tipul Valorii	
Data evaluarii	
Data inspectiei si documentarea necesara	
Natura si sursa informatiilor utilizate	
Restrictii de utilizare, difuzare si publicare	
Ipoteze si ipoteze speciale	
Declaratie de conformitate cu SEV	
2. PREZENTAREA DATELOR.....	
Identificarea proprietatii.....	
Descrierea juridica	
Observatii	
Sarcini/servituti	
Utilizarea actuala.....	
Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare	
Descriere teren.....	
Descriere Constructie.....	
Tip apartament	
Finisaje.....	
Instalatii/Utilitati	
Suprafete.....	
Modificari - neconformitati	
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
Generalitati.....	
Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	
Prezentare generala zona.....	
Analiza ofertei	
Analiza cererii.....	
Echilibrul pietei	
Descrierea raportului de evaluare	
4. EVALUAREA.....	
Cea mai buna utilizare (CMBU)	
Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita.....	
Abordari utilizate	
Abordarea prin piata	
Abordarea prin venit.....	
5. ANALIZA REZULATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
6. ANEXE.....	



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

O indicatie a valorii de piata, a redeventei minime anuale si a chiriei lunare minime obtenabile, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-	Valoare redeventa anuala -lei-	Valoare redeventa anuala -€-	Chiria lunara -lei-	Chirie lunara -€-
TEREN S=219316 mp	1.088.992	219.316	43.560	8.773	3.630	731

Cu stima,

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



Iasi,
16 octombrie 2023

Mentiuni:

- * Cursul de schimb la data de 16.10.2023 este 4.9654 lei/€
- * Declar ca nu-mi asum raspunderea pentru defectele ascunse, daca acestea sunt prezente la data inspectiei.
- * Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare anexa



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

"Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a Consiliului judetean, a Consiliului General al municipiului Bucuresti sau a Consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Temei legal Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR

Abordari in evaluare utilizate **ABORDAREA PRIN PIATA**

Data evaluarii **16 octombrie 2023**

Curs de schimb valutar la data evaluarii **1 € = 4.9654 lei**

Data raportului de evaluare **16 octombrie 2023**

Data inspectiei **Inspectia terenului a fost efectuata de evaluator, în data de 12 octombrie 2023, in prezenta clientului.**

REZULTATUL EVALUARII

O indicatie a valorii de piata, a redeventei minime anuale si a chiriei lunare minime obtenabile, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-	Valoare redeventa anuala -lei-	Valoare redeventa anuala -€-	Chiria lunara -lei-	Chiria lunara -€-
TEREN S=219316 mp	1.088.992	219.316	43.560	8.773	3.630	731

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de Marcuțanu Cristina – evaluator EI, EPI și EBM, membru titular ANEVAR, legitimația 17850, cu sediul social în municipiul Iasi, str. I. Creanga nr. 99, bl. C1, ap. 14, judetul Iasi, tel. 0720434721, adresa email cmarcutanu@gmail.com.

Evaluatorul nu are nici o legatura de subordonare sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu clientul, menita sa influenteze intr-un fel sau altul valoarea justa. Asadar, evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

La data elaborării prezentului raport evaluatorul este autorizat, are competența și abilitățile tehnice adecvate întocmirii acestuia, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa. Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; aceasta nu include obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

Beneficiarul și proprietarul raportului de evaluare este COMUNA MIROSLAVA, care dorește să cunoască valoarea de piață a imobilului aflat în patrimoniu. În acest scop, am încheiat contractul de prestări servicii de evaluare.

Utilizatorii desemnați ai acestui raport de evaluare este:

● COMUNA MIROSLAVA

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv clientului și conține informații adecvate doar necesităților lui.

Identificarea activelor supuse evaluării

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară funciara de tip teren extravilan, cu suprafața de 219316 mp, situat în comuna Miroslava, judetul Iasi.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, dobândit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Miroslava nr. 27/10.08.1999.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza LIBER DE SARCINI.

Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul informării clientului în vederea inițierii procedurii de concesiune/închiriere. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Tipul valorii

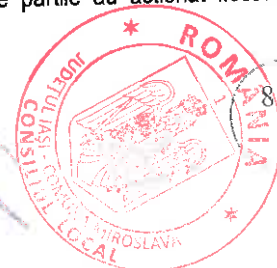
Având în vedere scopul evaluării, s-a constatat că oportuna este estimarea valorii de piață, a chiriei de piață obținabile și a redevenței lunare, care sunt definite mai jos.

Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piață astfel :
"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu am avut în vedere vânzarea forțată.

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

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

Valoarea drepturilor cedate de concedent este estimată ca o valoare diferită de valoarea de piață, baza de evaluare fiind **valoarea de utilizare**.

Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, baza de evaluare va fi valoarea de utilizare. În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piață.

În art.17 din Legea nr.50/1991 se precizează ca:

"Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărâre a Consiliului județean, a Consiliului General al municipiului București sau a Consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Data evaluării
Data raportului de evaluare
Data inspecției
Curs valutar

Data evaluării	16.10.2023
Data raportului de evaluare	16.10.2023
Data inspecției	12.10.2023
Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării	4,9654 lei / €
Valoarea de piață estimată prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei	

Natura și
amplasarea
activităților
evaluatoarelor și
oricare limitări
ale acestora

În vederea întocmirii acestui raport de evaluare, evaluatorul a avut acces la :

- **cu ocazia inspecției proprietății evaluate**, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile. Orice neconcordanțe apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferențelor;
- **în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate**, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante
- **în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport**, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție următoarele documente :

- **NU ESTE CAZUL**

Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat – Marcutani Cristina, la data de **12.10.2023**, împreună cu reprezentantul clientului. Fotografii atașate reprezintă situația de la data inspecției curente. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului de carte funciara primit și a celorlalte documente avute la dispoziție. Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces), au fost analizate toate documentele avute la dispoziție, etc.

Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

- **NU ESTE CAZUL.**

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării. Documentația avută la dispoziție și amplasarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

- În cadrul capitolelor de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

Sursele de informații utilizate, sunt:

Natura și sursa

- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, emise de ANEVAR
- "Evaluarea Proprietății Imobiliare" editată de APPRAISAL INSTITUTE (traducere ANEVAR)



**informațiilor avute
în vedere în
elaborarea
raportului de
evaluare**

- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric" Editura Matrix Rom, decembrie 2021
- „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale”- Cornelii Șchiopu, Editura IROVAL 2010
- "Indicii de actualizare costuri" Cornelii Șchiopu, Editura IROVAL 2022, 1 august 2022 -1 august 2023
- Presa de specialitate și participanții la piața imobiliară și a construcțiilor locale
- Informații relevante culese de către evaluator, de la persoane fizice participante sau neparticipante la piața imobiliară/construcțiilor
- Fișa de inspecție a proprietății în detaliu
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 99/2013, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin HG nr. 353/2012;
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Adrese web : www.mfinante.ro, www.anevar.ro, olx.ro, storia.ro, imobiliare.ro

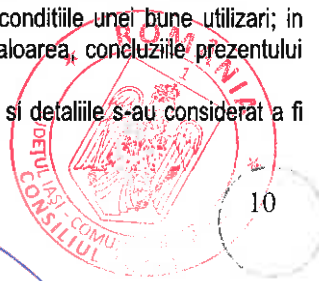
Documentele si informatiile puse la dispozitie de client, sunt:

- Încheiere și Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.154720/22.08.2022 emis de OCPI-BCPI Iasi
- Referat de admitere nr.154720/22.08.2022 emis de OCPI-BCPI Iasi
- Extras de plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobil numar cadastral 96703/UAT Miroslava
- Extras de Carte Funciara nr.150017/17.08.2023 emis de OCPI-BCPI Iasi
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr.137078/26.07.2023
- Act de dezmembrare autenticat sub nr.1823/11.08.2023 emis de AL Dascalu Stefurac
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

**Ipoteze
semnificative și
ipoteze speciale
semnificative**

Ipotezele semnificative, sunt urmatoarele:

- Toate informațiile legate de proprietate au fost furnizate de către client;
- Informații suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte și de încredere. Se considera că nu a fost omisă în mod deliberat nici o informație relevantă și care a fost disponibilă;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii datelor furnizate de client sau de alte persoane;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost în concordanță cu datele disponibile la data evaluării.
- Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.
- Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține COMUNEI MIROSLAVA- DOMENIUL PUBLIC.
- Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:
 - Posesia – de a stăpâni,
 - Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
 - Dispoziția – de a dispune de bun.
- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare;
- Prezentul raport de evaluare nu exprimă nicio opinie cu privire la condițiile unei bune utilizări; în cazul în care analize ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport își pierd valabilitatea;
- Nu s-au efectuat măsurători ale bunului analizat. Toate dimensiunile și detaliile s-au considerat a fi corecte și se bazează pe informațiile furnizate de beneficiar;



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru contaminari sau efecte asupra mediului.
- Evaluatorul a luat in considerare factorii care influenteaza valoarea la momentul evaluarii si de care el a avut cunostinta; modificarea acestora in timp poate duce la modificarea valorii de piata.

Ipotezele speciale semnificative, sunt:

- Nu au fost identificate ipoteze special semnificative

Clauza de confidentialitate

Acest raport a fost realizat numai pentru scopul declarat si pentru uzul beneficiarului si este confidential pentru acesta si pentru consilierii sai (desemnati).

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare, in totalitate sau parti din acesta, sau orice referire la continutul sau nu pot fi folosite sau incluse intr-un document publicat, circulara sau lucrare si nici publicate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara. Orice reproducere este nula de drept si de fapt si recomandam sa nu fie luata in considerare.

Responsabilitatea fata de terti

Evaluatorul a realizat prezentul raport cu competenta si avand cunostintele necesare si nu accepta responsabilitatea pentru acesta si concluziile sale decat fata de beneficiar; Evaluatorul nu accepta nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta; Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Standardele generale

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) – pentru definițiile și concepțiile pe care se bazează acest raport
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) în acord cu prevederile
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) - obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării - conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, acolo unde a fost necesară abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enunțat ipoteze speciale semnificative, care au fost asumate de către destinatarul raportului de evaluare, și au devenit parte integrantă din instrucțiunile evaluării
- Orice valori estimate in prezentul raport se aplica proprietatii imobiliare ca intreg;
- Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului cand o asemenea alocare a fost prevazuta in raport;
- Valorile prezentate in acest raport nu pot fi folosite in legatura cu alta evaluare sau pentru alte scopuri decat cele mentionate.

Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul Standard, s-au enunțat ipoteze speciale. Raportul de evaluare este supus verificării conform Standardului de evaluare SEV 400-Verificarea evaluării. Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluator autorizați persoane fizice care dețin specializarea *Verificarea evaluării* (VE), dovedită cu parafa de vericator, conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare *Verificatori* sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează certificarea din raportul de verificare împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Modificări ale termenilor de referință ai evaluării

Nu a fost cazul

2. PREZENTAREA DATELOR

Procedura de evaluare (etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru, adoptate de către ANEVAR.

Identificarea activelor

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară funciara de tip teren extravilan, situat în comuna Miroslava, județul Iasi și are următoarele caracteristici :

ACTIV	Categoria de folosinta	Suprafata -mp-	Identificare cadastrala	Imprejurimi
TEREN EXTRAVILAN	"pasune"	208725	CAD.98218 CF 98218/UAT Miroslava T20 parcela 827 (trece si prin A774) T18 parcelele 775/1/10-776/1/10	Terenul nu este imprejmuit
	"neproductiv"	10591	CAD.98218 CF 98218/UAT Miroslava Tarla 20 parcelele 801, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810	

Terenul propus pentru concesiune face parte din suprafața totală de teren de 791550 mp (79.1550 ha).

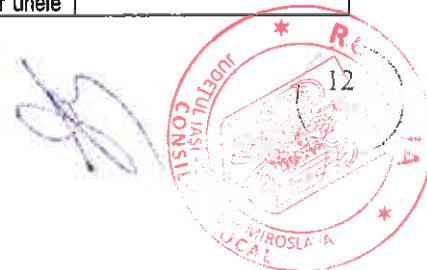
Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, dobândit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Miroslava nr. 27/10.08.1999.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza LIBER DE SARCINI.

Descrierea juridica

Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția. Cele trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare sunt:

Tip de drept	Elemente definitorii ale dreptului conform SEV	OBSERVATII
Dreptul deplin asupra unui bun imobil (teren, construcție) definit	Titularul, în virtutea acestui drept este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (posesia, folosința și dispoziția) și, totodată, este îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate	Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, dobândit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Miroslava nr. 27/10.08.1999.
Drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor	Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nuda proprietar) și un terț căruia i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele	NU ESTE CAZUL



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia	dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea)	
Dreptul de servitute	Reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute	NU ESTE CAZUL

In concluzie, COMUNA MIROSLAVA, a intrat in fapt si in drept in stapanirea imobilului conform HCL 27/10.08.1999, are dreptul deplin asupra acestui teren.

Identificare activelor. Identificare cadastrală și faptică.

Cu ocazia inspectiei efectuate in data de 12 octombrie 2023, impreuna cu reprezentantul clientului, am constatat ca imobilul este situat in extravilanul comunei Miroslava, judetul Iasi. Pe baza numerelor cadastrale, identificarea proprietatii a putut fi efectuata suplimentar, pe site-ul ANCP.

Utilizarea actuala

La data inspectiei, terenul era liber.

Rangul localității

Comuna Miroslava este de importanta locala, cu influenta potentiala la nivel judetean, fiind localitate de **rang IV**, conform art. 2 (2) din Legea nr.351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicata in M.Of.nr. nr. 408/24 iul. 2001.

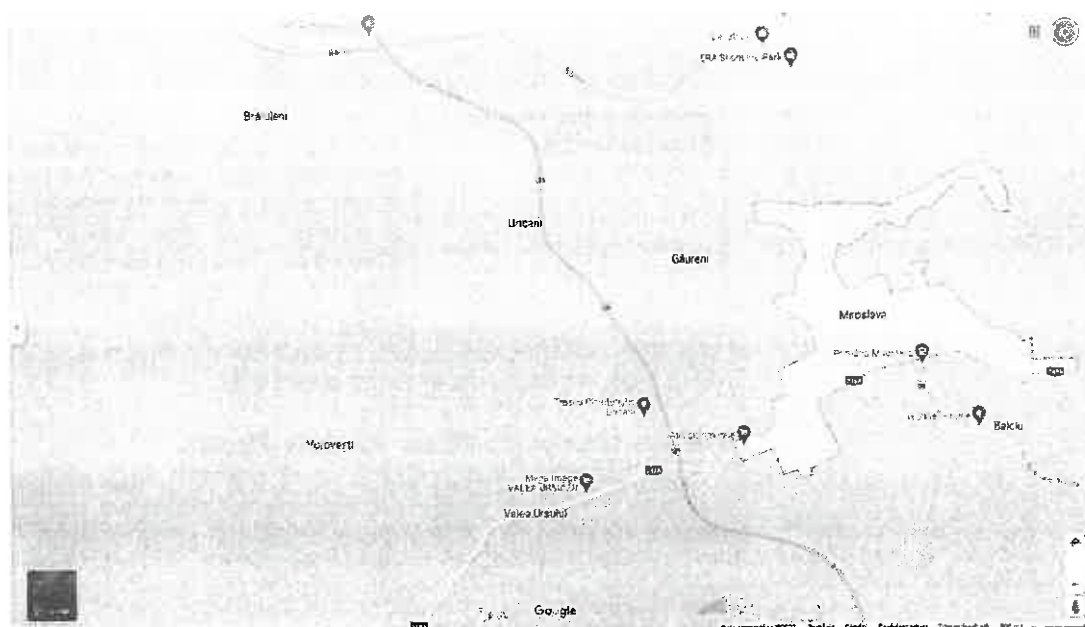
Descrierea zonei de amplasare

Zona în care este amplasată proprietatea este una nerezidentială, fiind situată alături de alte proprietăți imobiliare aceleși tip, din extravilanul comunei Miroslava, județul Iași.



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

Descrierea
accesului



Coordonate GPS 47 1487154,27 488046

Accesul la teren se face din drum comunal, cu auto sau pietonal.

Descrierea
terenurilor

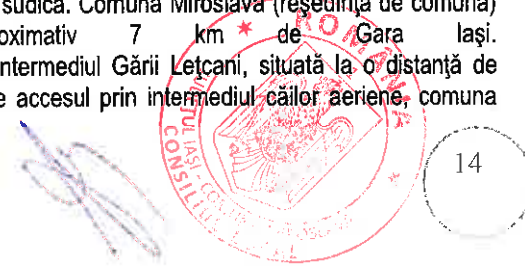
Terenul este situat în extravilanul comunei Miroslava, județul Iasi și are următoarele caracteristici :

- ❶ categoria de folosință "neproductiv" și "pasune"
- ❷ suprafață adecvată utilizării curente;
- ❸ suprafața terenului este 219316 mp
- ❹ este neîmprejmuit
- ❺ are forma neregulată
- ❻ nu se cunoaște POT și CUT, deoarece nu am avut la dispoziție certificatul de urbanism
- ❼ nu există construcții edificate pe acest teren
- ❽ nu are amenajări, ameliorări, îmbunătățiri, extinderi, racorduri și accesorii, sau alte lucrări premergătoare construirii de case
- ❾ are acces la drum comunal și la rețeaua de electricitate
- ❿ nu este traversat (la suprafața sau subteran) de conducte magistrale (apa, gaz metan, petrol, etc.), de rețele de electricitate sau pentru alte utilități publice,
- ⓫ nu se află în zona protejată, zona de interes arheologic sau rezervatie naturală
- ⓬ nu face parte din categoria monumentelor istorice sau a bunurilor de patrimoniu cultural, neexistă niciun impediment care să afecteze transmiterea deplinei proprietăți sau a stăpânirii neîngradite și folosirii.
- ⓭ proprietarul declară că imobilul nu a făcut obiectul constituirii vreunui dezmembramant al dreptului de proprietate (uzufuct, uz, servitute, suprafață, etc), însă face obiectul cedării folosinței (arendare, comodat, **concesiune**, închiriere, etc) și că nu s-au făcut pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare pentru acesta.

Descrierea
zonei
Analiza datelor
despre zona și
vecinătăți

Proprietatea imobiliară este situată în extravilanul comunei Miroslava, județul Iasi.

Comuna Miroslava este situată în partea centrală a județului Iasi, în nordul Podișului Bârladului, fiind plasată la limita sud-vestică a Municipiului Iasi, la 47°08' latitudine nordică și 27°29' longitudine estică. Miroslava este situată la 30 km de Râul Prut (limita estică a județului), pe care se află frontiera Uniunii Europene și granița dintre România și Republica Moldova. Față de limita vestică a județului, comuna Miroslava se află la 40 km față de limita vestică, 25 km față de limita sudică. Comuna Miroslava (reședința de comună) este situată la o distanță de aproximativ 7 km de Gara Iasi. Accesul feroviar poate fi asigurat, de asemenea, și prin intermediul Gării Letcani, situată la o distanță de aproximativ 14 km de satul Miroslava. În ceea ce privește accesul prin intermediul căilor aeriene, comuna



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafața = 219316 mp, comuna Miroslava, județul Iași

Miroslava se află la o distanță de circa 15 km de Aeroportul Internațional Iași.

**Concluziile
analizei zonei și
vecinătății**

Avantaje:

- zonă metropolitană, nerezidențială
- acces auto

Dezavantaje

- zonă cu "concurență" crescută pe utilizări similare cu proprietatea evaluată

APRECIERE GENERALĂ

Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un oarecare avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă

**Descrierea
construcțiilor**

Pe teren, nu se afla edificat clădiri.

**Identificarea
eventualelor
bunuri mobile**

În evaluare nu sunt incluse bunuri mobile sau elemente care să fie asimilabile bunurilor mobile.

**Identificarea
componentelor
non-imobiliare**

Cu ocazia inspecției nu au fost identificate componente non-imobiliare.

**Date privind
impozitele și
taxele**

Pentru imobilul analizat, nu se datorează la bugetul local al comunei Miroslava, un impozit care a fost stabilit de Consiliul Local, în conformitate cu Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data evaluării.

**Istoric,
incluzând
vânzările
anterioare și
ofertele sau
cotațiile
curente**

COMUNA MIROSLAVA, a intrat în fapt și în drept în stăpanirea imobilului conform HCL 27/10.08.1999.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextual puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Analiza productivitatii

Județul Iași a atras în ultimii ani câțiva mari jucători industriali, grație parcului industrial din comuna Miroslava, și vrea să se dezvolte semnificativ în aceeași direcție în următorii patru ani. În județ sunt acum operaționale două parcuri industriale realizate de autorități locale, ambele la Miroslava. Următoarea zonă de dezvoltare este Lețcaniul, la 12 km de municipiul Iași, unde Consiliul Județean va lansa o licitație de lucrări în primăvara acestui an, cu fonduri atrase de la Guvern. La Lețcani funcționează un parc agro-industrial realizat de CJ și un parc logistic privat.

Parcurile industriale funcționale deja sau care sunt în pregătire au o suprafață totală de aproape 200 hectare. Pe termen scurt, localitățile avute în vedere de către administrația județeană sunt Lețcani, Holboca, Dumești, Podu Iloaiei și Deleni.



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

Primul parc industrial din Iași a fost înființat de Primăria comunei Miroslava, la circa 8 km de municipiul reședință de județ. Parcul are 46 hectare, iar gradul de ocupare este de 100%. Proiectul a fost dezvoltat în jurul fabricii Delphi (actualul BorgWarner). Parcul are acces direct la șoseaua de centură, arteră care face legătura cu principalul drum de intrare în Iași: drumul european E583.

În parc sunt peste 60 de rezidenți: unele fabrici sunt finalizate, în timp ce altele sunt în construcție. Domeniile de activitate ale companiilor care au investit aici sunt diverse: fabricarea betonului, automate de cafea, tipografii, producția de vopsele, constructori de drumuri și autostrăzi, producția de echipamente pentru spălătorii „self service”, produse farmaceutice, producție publicitară, fabricarea de structuri metalice, distribuția de mașini unelte CNC, producție nasturi, textile sau fabricarea berii.

„În principiu, facilitățile pe care le acordăm sunt cele din legea 186/2013 privind înființarea parcurilor industriale. Poate cea mai importantă facilitate este scutirea de la impozitul pe clădiri. În plus, rezidenții beneficiază de investițiile făcute de către Primăria Miroslava în ceea ce privește infrastructura și utilitățile, investiții de ordinul milioane de euro. Suprafețele sunt închiriate pe perioade de la 25 la 49 de ani, dar rezidentul poate opta pentru cumpărarea terenului la momentul în care este finalizată investiția”, a declarat pentru Economidia.ro directorul parcurilor industriale din Miroslava, Dorel Codină.

El a adăugat că, la acest moment, investițiile atrase prin angajamentul luat de către rezidenți, cu hale construite sau în curs de construcție/autorizare, se ridică la peste 200 milioane euro. Parcul industrial din Miroslava a început licitațiile pentru închirierea suprafețelor în anul 2016.

În cazul investițiilor de amploare, rezidenții economisesc fonduri importante în urma scutirii plății impozitului pe clădiri: valoarea scutirii la plată poate fi mai mare față de redevența pe care o plătește la Primărie în baza contractului de folosință a terenului. De exemplu, la o investiție de un milion de euro realizată pe un teren de 1 ha, scutirea de taxe ajunge la 15.000 euro/an, în timp ce redevența anuală este de 9.000 euro (0,9 euro/mp/an). În schimb, comunitatea locală beneficiază de fonduri indirecte de pe urma exploatarea parcului, principală sursă fiind impozitul pe venit. De asemenea, un parc industrial înseamnă crearea de locuri de muncă și, în general, o dezvoltare sustenabilă a comunei.

Parcul Miroslava I cuprinde în special companii din țară, o parte dintre acestea relocând afacerile din alte zone, dar există și companii cu acționarat străin (circa 10%).

În ceea ce privește infrastructura rutieră, Primăria Miroslava a realizat o rețea nouă de drumuri în întreg parcul. În prezent, autoritatea locală are în desfășurare o licitație în valoare de 8,4 milioane lei (fonduri guvernamentale) pentru realizarea a încă 3,5 km de drum, respectiv opt tronsoane din incintă sau limita parcului, sectoare care vor asigura conectarea tuturor amplasamentelor la rețeaua existentă. Pe unele amplasamente încă nu a început construcția de hale, dar toate sunt închiriate.

Odată cu succesul primului parc de 46 ha, Miroslava a lansat un al doilea parc, într-o zonă din vecinătate, în spatele fabricii Antibiotice. Parcul II are 25 hectare, iar primul rezident este producătorul german Mennekes: compania a finalizat construirea unei fabrici (producția de cabluri pentru încărcarea vehiculelor electrice) și are planuri pentru a doua (stații de încărcare pentru vehicule electrice). Nemții au ajuns la Iași acum câțiva ani după ce, inițial, au deschis sediul social la Cluj și au căutat oportunități în vestul țării. În cele din urmă, au investit peste 11 milioane euro în parcul de lângă Iași.

„Avem o listă de așteptare cu 50 companii interesate să investească în parcurile industriale din Miroslava. Nu excludem varianta unei extinderi a actualelor parcuri, dar, în primă fază, vrem să finalizăm toate lucrările inițiate”, a precizat Dorel Codină.

Potrivit acestuia, unele probleme au fost și din cauza pandemiei: limitarea numărului de persoane în spații închise nu a făcut posibilă organizarea de noi licitații pentru închirierea suprafețelor.

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

Pentru Parcul II Miroslava, în luna februarie 2021, Consiliul Local a aprobat o investiție de 7,2 milioane lei pentru modernizarea unui drum de 1,1 km: artera, proiectată la 4 benzi, face legătura între drumul european E583 și centura de sud a Iașului. Drumul tranzitează limita estică a parcului industrial și asigură acces rapid pentru Mennekes și ceilalți rezidenți care vor construi în această zonă.

Sursa: <https://economedia.ro/analiza-re-industrializarea-iasului-mari-companii-private-isi-muta-productia-in-parcurile-industriale-din-judet-dupa-modelul-de-succes-al-comunei-miroslava-imagini-video-din-drona.html#:~:Y8YVi31BvM8>

Miroslava este cea mai bogată comună din județ și se numără printre primele din țară.

Câteva cifre relevante din bugetul comunei Miroslava:

- dezvoltarea afacerilor din comuna limitrofă a Iașului aduc la bugetul local peste 26 milioane lei doar din cotele impozitului pe venit
- impozitele și taxele pe proprietate aduc venituri de circa 10 milioane lei
- concesiunile și închirierile făcute de Primărie generează un venit de 2,6 milioane lei
- subvențiile acordate de la bugetul de stat pentru proiectele în derulare (inclusiv europene) ajung la circa 26 milioane lei, prin intermediul unor programe precum AFIR, PNI, AFM, PNRR și POR

Față de anul trecut, bugetul estimat este cu **44% mai mare**.

Potrivit proiectului de buget publicat de primărie, cheltuielile totale vor fi de peste **90 milioane lei**, în condițiile în care investițiile reprezintă aproape jumătate din această sumă.

Câteva din investițiile pe care Miroslava vrea să le facă în acest an, în condițiile în care cheltuielile sunt estimate la circa 45 milioane lei:

- reabilitarea de școli și refacerea de străzi
- realizarea unei baze sportive la Uricani
- amenajarea unui parc de agrement în Horpaz
- înființarea unei centru de colectare prin aport voluntar a deșeurilor
- extinderea rețelilor de apă și canalizare
- modernizarea sistemului de iluminat
- amenajarea de stații pentru transport public
- extinderea rețelei de energie electrică
- realizarea de centrale fotovoltaice: Primărie, la sala de sport și la ferma Uricani
- construirea unui pod peste Bahlui pentru acces la Parcul Industrial II

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

În vederea identificării pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul de proprietăți.

Aceasta este o proprietate imobiliară de **tip funciar, situată în extravilanul comunei Miroslava, județul Iași – zona metropolitană**.

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori, în general persoane fizice cu venituri peste medii.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de **tip funciar** o piață a cărei **arie geografică** se poate defini ca fiind **zona vestită a comunei Miroslava**. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este o **zona cu caracter nerezidențial** vecinătățile reprezentând alte terenuri neproductive, agricole și pasuni.

Riscurile evaluării

Riscul creditării

Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor



populației și firmelor precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt conduce la scăderea numărului de tranzacții cat și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare

Caracteristica de piață mediu existe pe acest segment va îngreuna un eventual existen de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției existe din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor comerciale si de birouri.

Aceste tipuri de riscuri existent afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței existent a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Concluzii

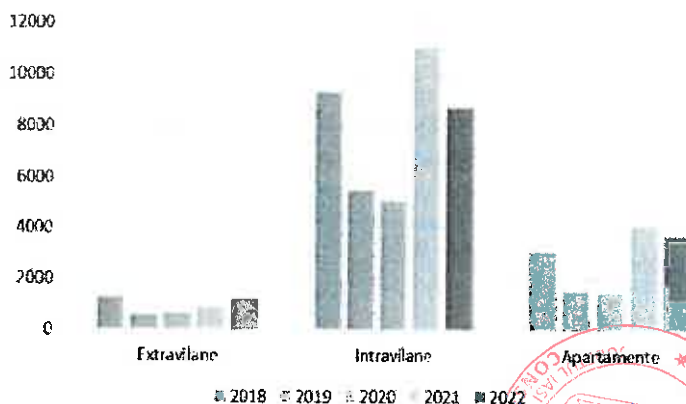
- Incertitudinile și riscurile legate de actualele previziuni economice rămân ridicate, datorită menținerii contextului geopolitic actual privind războiul din Ucraina și a sancțiunilor asociate acestuia, cu efecte nefavorabile în special asupra economiilor europene, cât și a presiunilor asupra prețurilor produselor energetice și a unor materii prime.
- Deși perturbările pe lanțurile de aprovizionare se așteaptă să se mențină și pe parcursul anului 2023, persistența acestora pe o perioadă mai îndelungată de timp devine un risc pentru evoluția economiei mondiale.
- Perturbările cauzate de război în cazul importurilor de energie din Rusia au înrăutățit perspectivele de creștere, în special pentru zona euro și pot provoca prejudicii suplimentare.
- În cazul menținerii unor prețuri mai mari pentru o perioadă mai lungă de timp, există riscul reducerii ritmului de creștere economică, al comprimării marjelor de profit și al erodării puterii de cumpărare. Totodată, inflația este alimentată și de canalele de transmitere a costurilor ridicate de la producător în prețurile finale la consumator. De asemenea, prețurile mari ale bunurilor din import pun presiune suplimentară pe contul curent
- Pe de altă parte sunt premise și pentru o creștere economică peste așteptări susținute de materializarea mai rapidă a reformelor și investițiilor prevăzute din fonduri europene, în special în PNRR, cu un impact pozitiv în atenuarea șocurilor globale.

Fapte curente

Piața imobiliară din județul Iași din primul semestru al anului **2022** este **similară** cu cea din anul **2018**, în ceea ce privește volumul de tranzacții, indiferent la care categorie ne referim: **terenuri (extravilane, agricole sau neagricole, sau intravilane, cu sau fără construcții)** și **apartamente**.

În perioada analizată de **APIX.ro**, **vârful a fost atins în anul 2021**, după ce anii **2019 și 2020 au fost dezastruoși** din acest punct de vedere: în 2019 a fost o scădere brutală, de aproape 50%, față de anul precedent. Anul 2020, **primul an pandemic**, a menținut piața la indicatorii slabi din 2019, pentru ca, în 2021, să fie înregistrată o „**explozie**” a vânzărilor. Anul acesta, vânzările sunt **mai slabe** ca anul trecut, dar comparabile cu anul **2018**, indiferent de indicator.

Vânzări semestrul I din an



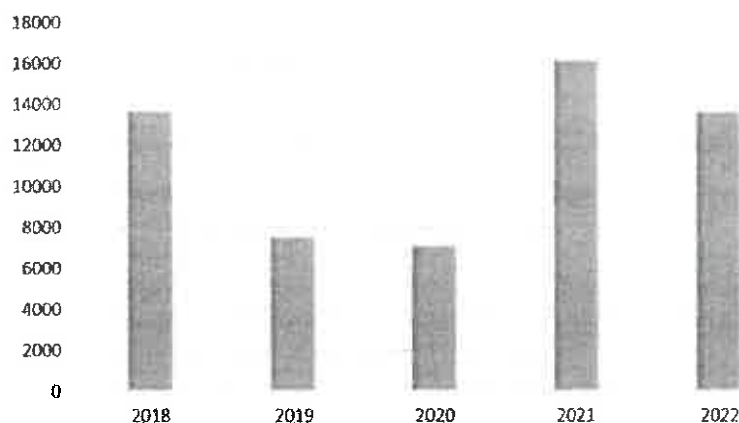
[Signature]



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

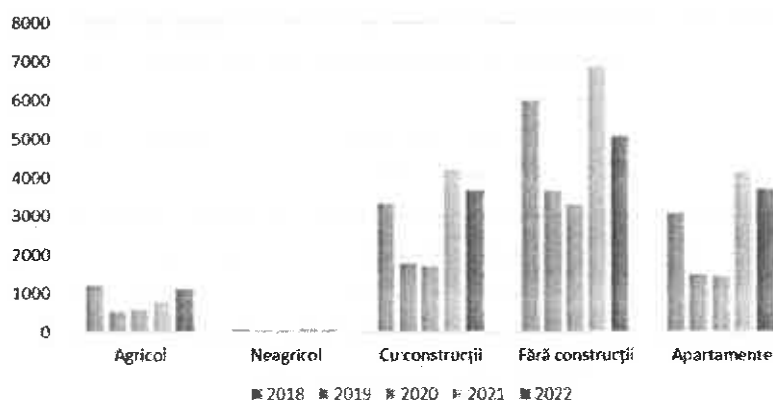
Acest grafic, prelucrat de APIX.ro, arată evoluția vânzărilor pe trei mari categorii: terenuri extravilane, terenuri intravilane și apartamente. După cum se poate observa, cele mai multe tranzacții implică terenurile intravilane. Tendința din vânzările de apartamente în perioadele analizate s-a manifestat și în cazul celorlalte categorii de tranzacții. Astfel, volumul de tranzacții din semestrul I al acestui an este dublu față de 2019 și 2020, dar mai mic față de cel din anul 2021.

Total tranzacții imobiliare semestrul I din an



Grafic care arată că vârful tranzacțiilor imobiliare – pe semestrul I – a fost în anul 2021

Vânzări semestrul I din an



Acest grafic ne arată evoluția vânzărilor pe fiecare categorie în cazul căreia Autoritatea de cadastru publică date statistice (date prelucrate și grafic realizat de APIX.ro)

Potrivit datelor autorității naționale, în județul Iași, în primul semestru al anului curent au avut loc aproape **13.600** de tranzacții imobiliare, cu **16%** mai puțin față de anul 2021, respectiv:

- peste **3.700** de **apartamente** au fost înstrăinate, scădere de **10%**
- peste **5.000** de **terenuri intravilane fără construcții** au fost vândute, scădere de **27%**
- peste **3.600** de **terenuri intravilane cu construcții** au făcut obiectul unor contracte de vânzare, scădere de **13%**
- aproape **60** de **terenuri extravilane neagricole** și-au găsit alți proprietari, scădere de **37%**
- peste **1.100** de **terenuri extravilane agricole** au fost vândute, indicator în cazul căruia a fost o înregistrată o **creștere** față de perioada similară de aproape **40%**

În județul Iași, debutul de an 2022 a fost unul cu mai puține tranzacții (1.766) în luna ianuarie și ceva mai multe în cea de-a doua lună din an, respectiv 2.005, adică cu +13,53% mai multe tranzacții față de prima lună din an.

În ceea ce privește prețurile, capitala Moldovei a pornit anul cu o medie de 1.271 de Euro/mp, și o creștere

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

notabilă de +5,83% față de anul trecut, și asta în contextul în care piața încă nu se confrunta cu vreo presiune sau urgență de a investi în imobiliare.

Conform surselor oficiale, în prima lună de la declanșarea războiului din Ucraina, adică în luna martie 2022, a crescut exploziv numărul de tranzacții cu +41,49%, fiind înregistrate 2.837 de tranzacții, în timp ce prețurile au scăzut cu -7,4%, până la valoarea de **1.177 de Euro/mp**.

Graba de a încheia tranzacții la aflarea veștii despre invazia Rusiei în Ucraina a avut ca efect, o lună mai târziu, creșterea prețurilor cu +10,37%, până la **1.299 de Euro/mp, urmată de scăderea numărului de tranzacții cu -31,54% față de luna precedentă**, respectiv la 1.942 tranzacții.

În lunile de vară, prețurile au rămas ridicate, la valoarea de 1.287 de Euro pe mp, iar numărul de tranzacții a fost, în mod surprinzător, constant. Concretizându-se 2.238 de tranzacții în luna iunie și 2.273 de tranzacții în luna iulie.

Doar în luna august, prețurile la apartamentele de vânzare au avut o scurtă corecție cu -8,47% față de luna precedentă, până la valoarea de 1.178 de Euro/mp, iar din septembrie prețurile și-au reluat creșterea, cu +7,3% față de luna precedentă, la 1.264 de Euro/mp.

Iașul a încheiat luna noiembrie cu mai puține tranzacții: 1.876 de imobile vândute, cu -13,59% decât în luna precedentă și prețuri record pentru Iași, în medie de 1.328 de Euro/mp.

(sursa: <https://www.blitz.ro/blog/retrospectiva-pietei-imobiliare-la-nivel-national-pe-anul-2022/>)

Analiza cererii

Cererea pentru un bun sau serviciu este există de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată și de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta în sens negativ cererea pentru astfel de bunuri.

Factorii care influențează cererea sunt :

- **Locația** – proprietatea analizată este într-o zonă rezidențială. Atutul proprietății analizate este că se află în zona centrală a localității.
- **Procentajul de proprietari și chiriași** – proprietățile noi din zona analizată sunt libere în mare parte.
- **Raritatea** afectează atractivitatea zonei: distanța față de proprietățile vecine (influență pozitivă)

Concluzii privind Cererea solvabila existenta pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila înregistrează o constantă incurajată de veniturile populației și existența programelor de finanțare bancară, chiar dacă necesită un avans mai mare;
- **Cererea pentru închiriere** – există cerere deoarece în ultimii ani s-a format un trend de închiriere de case de către persoanele cu venituri mari. Persoanele care dau spre închiriere aceste existent sunt cele care au investit în imobiliare și obțin venituri din chirii.
- **Potențialii cumpărători** – cererea solvabila vine în principal din partea persoanelor fizice cu venituri mari, care au o funcție de conducere sau joburi bine cotate, persoanele întoase din străinătate dar și cei cu venituri medii care pot accesa un credit imobiliar.
- **Disponibilitatea facilităților**. În zonă se regăsesc magazine-supermarketuri, unități de învățământ, cabinet medicale private, parcuri de joacă și mijloace de transport;
- **Standarde de calitate**: în principal sunt căutate case noi, dar nici cele cu câțiva ani vechime nu sunt de dat la o parte, deoarece sunt renovate aproape complet marea majoritate.

Analiza ofertei

Pentru analizarea ofertei, a fost necesară inventarierea proprietăților care intră în competiție cu proprietatea existent. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente și clădirile aflate în construcție care vor intra pe piață.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. Terenul este un bun limitat, iar terenul aflat într-o zonă destinată unei anumite folosințe poate reprezenta o ofertă insuficientă dacă percepția privind necesitatea lui se accentuează. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu existent rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, existența va duce la creșterea ofertei.

Datele au fost culese prin diferite modalități:

- Inspectarea în teren;
- Consultarea autorizațiilor de construire (emise sau în baza cărora se construiește), planurilor

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

- urbanistice și rapoartelor privind zonele competitive;
- Discuții cu cei implicați în dezvoltarea și întocmirea planurilor orașului;
- Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt prezentați mai jos:
- Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
 - Volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare;
 - Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
 - Costurile de construcție și dezvoltare;
 - Proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
 - Ocuparea de către existent l față de ocuparea de către chiriași;
 - Cauzele și numărul locurilor neocupate;
 - Conversia spre utilizări alternative;
 - Condițiile și circumstanțele economice existen;
 - Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
 - Impactul standardelor de construcție, al reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

O parte din ofertele de teren identificate la vanzare, sunt prezentate mai jos:

Localizare	Suprafata (mp)	Pret (euro/mp)	Acces	Forma	Topografie	Utilitati	Sursa	Contact
E85 – 2 KM DE METRO EXTRAVILAN	140780	7	Drum asfaltat	neregulata	inclinat	La distanta de proprietate	https://www.storia.ro/oferta/teren-14-1-ha-2-km-de-metro-e85-pacurari-IDsgn/	SOLUTII IMOBILIARE ROMANIA 0752833337
PROSELNICI EXTRAVILAN	17000	5	Drum pietruit	neregulata	inclinat	La distanta de proprietate	https://www.storia.ro/oferta/teren-1-7-ha-extravilan-miroslava-IDQMR	Blitz 0332444177
URICANI EXTRAVILAN	5000	24	Drum asfaltat+ pietruit	regulata	plan	La distanta de proprietate	https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-5000-mp-uricani-IDuQeo.html	Blitz 0332444177
VALEA URSULUI EXTRAVILAN	20000	12	Drum pietruit	neregulata	inclinat	La distanta de proprietate	https://www.storia.ro/oferta/deal-pentru-investitie-20000mp-teren-vaia-ursului-IDwP4W	SYK IMOBIL 0731422988
SOS.IASI-VOINESTI INTRAVILAN	10000	11	Drum pietruit	neregulata	inclinat	La distanta de proprietate	https://www.storia.ro/oferta/and-1-ha-teren-intravilan-miroslava-IDwBrW	CRISTINA 0740184997
IASI – ALBITA RADUCANENI ARABIL	50000	1	Drum pietruit	neregulata	inclinat	La distanta de proprietate	https://www.storia.ro/oferta/teren-50-ha-compact-deschidere-sosea-iasi-albita-IDwRXE	ADY AGENTIE 0769587021
MIROSLAVA TEREN ARABIL PENTRU PARC FOTOVOLTAIC	250000	1	Drum pietruit	neregulata	inclinat	Linia de inalta tensiune de 110 KV trece peste proprietate	https://www.storia.ro/oferta/ocesionez-teren-pentru-parc-fotovoltaic-IDwNRq	SOLUTII IMOBILIARE ROMANIA 0752833337
SCHITU DUCA AGRICOL PENTRU PARC FOTOVOLTAIC	100000	1	Drum pietruit	neregulata	inclinat	Linia de medie tensiune trece peste proprietate	https://www.storia.ro/oferta/teren-10-ha-compact-deschidere-140ml-la-drum-schitu-duca-IDwHBD	Blitz 0332444177

Se observa ca in perioada analizata, preturile variaza intre 1 si 12 euro/mp.

Relatia dintre cerere si oferta

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. În cazul anumitor piețe, cum sunt cele care se caracterizează printr-o economie foarte specializată, oferta răspunde mai încet condițiilor cererii aflate în schimbare. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, măbind și mai mult surplusul. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Datorită înăsprii acordării unui credit imobiliar va exista o discrepanță între cerere și ofertă, ceea ce va duce către un blocaj al tranzacțiilor. Echilibrul între cerere și ofertă va exista în cazul locuințelor mai vechi, al căror preț e posibil să scadă mai accentuat.

Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

Concluzia ce se desprinde din analiza echilibrului pieței, la nivelul zonei analizate, este că acest tip de proprietăți sunt căutate mai mult spre vânzare decât spre închiriere. Eventualii cumpărători așteaptă o scădere mai mare a prețurilor, dar în mod cert ofertanții dacă nu sunt presați de eventuale credite luate pentru a construi, nu vor scădea prețurile, astfel că nu sunt premisele pentru o creștere sau pentru o scădere a pieței.

Concluzii

După analiza cererii și ofertei putem spune că există o piață a cumpărătorului.

Tendințele identificate pe piața imobiliară a acestui an sunt:

- Crește progresiv dobânda la creditele ipotecare
- Scade accesibilitatea achiziționării locuințelor prin credit
- Cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, vor fi primii afectați
- Construcțiile noi vor fi în continuare preferate la achiziție
- Creșterea cererii de apartamente va încetini
- Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde
- Cresc într-un ritm crescut prețurile solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor, dar și a întârzierii livrărilor
- Scade oferta existentă în piața secundară
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Considerente privind cea mai bună utilizare

Prin analiza celei mai bune utilizari se identifica acea varianta de utilizare a unei proprietăți imobiliare din diferite alte posibile care, prin compararea costurilor și a beneficiilor rezultate, se dovedește a fi cea mai profitabilă și mai bună din punct de vedere competitiv. Este un concept fundamental pe piața imobiliară fiind conturată de forțele competitive de pe piața, forte care fundamentează și valoarea de piață. Pentru a estima valoarea justă, analiza de cea mai bună utilizare identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

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 teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

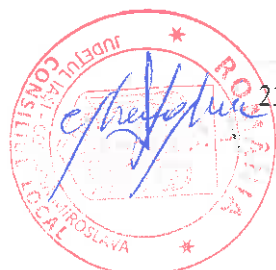
- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

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

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal (legalitatea investiției propuse, posibilitățile de obținere a avizelor și autorizațiilor)
- posibilă fizic (posibilitatea realizării investiției în contextul caracteristicilor terenului, poluării mediului, regimului urbanistic al zonei)

[Signature]



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

- fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului)
- maxim productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor)

**Cea mai buna
utilizare a
terenului liber**

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Aproape orice clădire poate fi demolată (excepție pot fi cele din patrimoniu) și aceasta se face când ea nu mai adaugă valoare terenului.

Reglementările referitoare la construcțiile din patrimoniu fac uneori imposibilă demolarea și prin urmare un regim fiscal special poate duce la creșterea valorii lor, păstrând utilizarea actuală ca fiind cea mai bună utilizare.

Există două moduri pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, și anume:

- estimarea valorii separate a terenului;
- identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona geografică municipiul Iasi.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe b conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

**Cea mai buna
utilizare a
terenului
construit**

Avand in vedere analiza efectuata anterior, se constata ca cea mai buna utilizare a terenului este construirea unei locuinte sau a unui spatiu comercial.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

**Concluzii și
corelații ale
analizei CMBU
și a celei de
piață**

Pentru imobilul supus evaluării se apreciază ca cea mai buna utilizare este cea existenta.



4. EVALUAREA

Pentru estimarea valorii s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea pe baza listei de informatii solicitate clientului – lista mijloacelor fixe (număr de inventar, denumire mijloc fix, valoare de inventar, amortizare, conform evidenței scriptice existente, suprafețe construite și desfășurate, etc.);
- discutii purtate cu reprezentantul societății cu privire la:
 - ✓ identificarea și corelarea mijloacelor fixe existente în evidențele contabile și materialele existente la societate (planuri de amplasament, documentație cadastrală și de proprietate);
 - ✓ regimul de exploatare pentru fiecare mijloc fix (teren și construcții);
- specificul activitatilor curente desfășurate pe amplasament și al activitatilor anterioare;
- starea fizică;
- modul de exploatare;
- inspectia efectuată în teren și verificarea practică a concordantei situației din teren cu informațiile din documentele furnizate;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorilor de piață;

Abordările utilizate

- pentru evaluarea proprietății imobiliare a fost utilizată **abordarea prin piață**.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Abordarea prin cost este relevantă în special pentru activele noi, cu date de punere în funcțiune recente, caz în care se pot estima în mod adecvat deprecierea acumulată, precum și pentru activele pentru care se poate estima o valoare de piață a terenului aferent, sau pentru activele specializate. Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății evaluate (teren), abordarea prin cost nu s-a putut aplica.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat. Activul analizat este o proprietate imobiliară reprezentând o proprietate rezidențială de tip funciar, imobil care, în mod obișnuit prezintă piața la vânzare în zona analizată. Astfel, abordarea prin piață a fost aplicată, existând oferte de piață și tranzacții cu active asimilabile, care să prezinte o valoare de piață în sensul celei prezentate în SEV 2022.



ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului. Având în vedere că obiectul evaluării este proprietate rezidențială de tip funciar, unde nu există o piață a închirierilor, abordarea prin venit nu a putut fi aplicată.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piață referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vandute recente, sunt oferite la vânzare sau se afla sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzările/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similari;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, **ofertele de vânzare de terenuri similare din zona studiată existente în zărele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie**

Proprietățile comparabile selectate sunt prezentate mai jos.



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-50-ha-comnact-deschidere-aceea-iasi-albita-IDwRXF>

[illegible]

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-10-ha-compact-deschidere-140ml-la-drum-schitu-duca-100hbd>

https://www.storia.ro/oferta/teren-10-ha-compact-deschidere-140m-l-a-drum-schitu-duca-100hrb

storia Imobiliare, Autoturisme, Amplasamente agricole, Construcții, Piese, Căminare, Căminare de lemn AI Contul meu Adauga oferta

BLITZ BLITZ - Agentiile noastre

Imobiliare la 1000 Teren de vânzare în lot în Schitu-Duca în Dumbrăvești/Garzi în Teren 10 ha compact deschidere 140m la drum Schitu-Duca



BLITZ
Agentie
0332 444 177

14.07.2020

+40 0332 444 177

Alege motivul pentru contact

Introdu mesajul tau

07/2020

Adresa telefonului este date este S.C. GLN Online Services S.R.L. (Domeniu) mai mult

280 000 €
3 €/m²

Propune un preț

Vizualizare imagine

Fatoase calculatorul de credite

Salvezi anunțul

BLITZ 0332444177

♡ Salveji anupul

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/concesionez-teren-pentru-parc-fotovoltaic-IDwNRq>

The screenshot shows a real estate listing on the website 'storia.ro'. The main image is a photograph of a solar farm with rows of solar panels under a cloudy sky. The text on the page includes the website name 'storia', the title 'CONCESIONEZ teren pentru PARC FOTOVOLTAIC', and contact information for 'SOLUTII IMOBILIARE ROMANIA' with the phone number '0752 833 337'. There are also buttons for 'Propune un pret' and 'Salvezi anunțul', and a small calculator link.

SOLUTII IMOBILIARE 0752833337

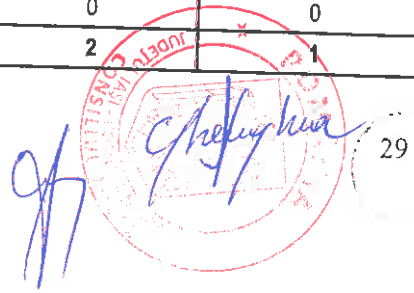
- Verificarea informațiilor pentru acuratețea acestora privind reflectarea unor situații de piață nepartinitoare, astfel încât comparabilele utilizate să fie cât mai credibile. Comparabilele au **fost verificate prin apel telefonic**, obținându-se informații suplimentare în cazul unor comparabile și estimându-se și un procent/nivel de negociere al ofertelor, în funcție de discuțiile avute.
- Selectarea celei mai relevante unități de comparație de pe piață, astfel încât să se poată defini și identifica un criteriu de comparație, care să explice comportamentul pieței (în cazul analizat criteriul analizat este **prețul total (euro)**);
- Identificarea diferentelor dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în ceea ce privește toate elementele de comparație adecvate. S-au identificat anumite diferențe între proprietățile comparabile și proprietatea subiect, diferențe care au fost specificate în cadrul grilei de comparație. Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash/credit.
- Ajustarea prețului fiecărei proprietăți comparabile pentru a egaliza diferențele dintre acestea și proprietatea subiect. Pentru a estima semnificația relativă a diferenței dintre elemente s-au utilizat **tehnici cantitative. Tehnicile cantitative sunt utilizate pentru a determina ajustările cantitative ale prețurilor/ofertelor de vânzare. Acestea sunt aplicate sub forma de procentaj sau valoric. Analizele cantitative utilizate în cadrul estimării valorii proprietății subiect au fost: analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date, analiza unor date secundare/suplimentare și ajustări aferente costului (pentru anumite elemente de comparație). Ajustările efectuate sunt prezentate în cadrul grilei de comparație, prezentată mai jos:**



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

GRILA DE PIATA TEREN

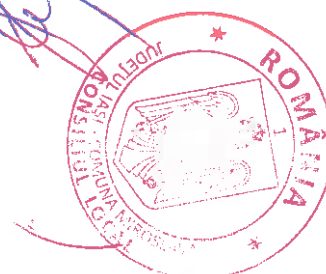
GRILA DE PIATA TEREN					
Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARATIE	PROPRIETATE SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
	LOCALITATEA	MIROSLAVA	RADUCANENI	SCHITU DUCA	MIROSLAVA
	DATA OFERTEI	OCTOMBRIE 2023	OCTOMBRIE 2023	OCTOMBRIE 2023	OCTOMBRIE 2023
	SUPRAFATA - mp -	219316	500000	100000	250000
	PRET VANZARE - € -		600000	280000	250000
	PRET VANZARE - €/mp -		1	3	1
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare		-25%	-20%	-5%
	Valoare		-0.30	-0.56	-0.05
	Pret ajustat		1	2	1
	Explicatii ajustari	In vederea verificarii comparabilelor, am sunat la numerele de telefon specificate in cele trei anunturi de vanzare si am obtinut urmatoarele discount-uri: -25% - C1, -20% - C2 si -5% - C3.	la un nivel sub media zonei datorită prețului unitar solicitat mai apropiat de un nivel tranzacționabil și reducerilor anterioare deja aplicate	la un nivel peste media zonei din cauza prețului unitar solicitat peste marjele de tranzacționare ale zonei și disponibilitatii mai ridicate în negociere	la nivelul mediu de negociere din zonă, pentru tipul de proprietate
Ajustările sunt conforme marjei de negociere din piață. Se aplică ofertelor expuse spre vânzare și variază în funcție de perioada expunerii pe piață, de abilitățile de negociere ale ambelor părți, precum și în funcție de nivelul de tranzacționare și palierele valorice ale zonei.					
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
	Drepturi de proprietate transmise	DEPLINE	DEPLINE	DEPLINE	DEPLINE
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		1	2	1
Nu sunt necesare ajustari					
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0	0	0
	Pret ajustat		1	2	1
S-au ajustat toate comparabilele cu -20% deoarece nu au restrictii legale. Subiectul are drept de preemtiune, avand edificata o casa de locuit, pe terenul concesionat.					
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Conditii de finantare	Cash/credit	Cash/credit	Cash/credit	Cash/credit
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		1	2	1



 29

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

Nu sunt necesare ajustari					
4	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vanzare	NORMALE	normale	normale	normale
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0	0	0
	Pret ajustat		1	2	1
Nu sunt necesare ajustari					
5	CONDITII DE PIATA				
	Conditii de piata	OCTOMBRIE 2023	OCTOMBRIE 2023	OCTOMBRIE 2023	OCTOMBRIE 2023
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		1	2	1
Nu sunt necesare ajustari					
9	LOCALIZARE				
	LOCALIZARE	MIROSLAVA	RADUCANENI	SCHITU DUCA	MIROSLAVA
	Ajustare		-30%	-30%	0%
	Valoare		-0.27	-0.67	0.00
	Pret ajustat		1	2	1
S-au ajustat comparabilele C1 si C2 cu -30% deoarece terenurile sunt amplasate intr-o localitate si pozitie mult mai buna decat subiectul. Terenul evaluat se afla la o distanta foarte mare fata de centrul comunei.					
7	CARACTERISTICI FIZICE				
	MARIMEA SUPRAFETEI				
	SUPRAFATA - mp -	219316	500000	100000	250000
	Ajustare		10%	-10%	0%
	Valoare		0.06	-0.16	0.00
	Pret ajustat		1	1	1
Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece suprafatele lor sunt mai mari si mai dificil de tranzactionat decat proprietatea subiect. Ajustarea a fost determinata pe baza analizei datelor secundare. In piata sunt cautate in primul rand parcele de cca 500-1.000 m², datorita pretului total necesar a fi platit, dorit la un nivel cat mai scazut, conform puterii de cumparare actuale. Din acest motiv, pentru parcelele mai mari se observa diferente de valoare, in exprimarea pretului pe metrul patrat, in sensul ca acesta scade pe masura ce parcela creste, cererea fiind limitata de suma totala necesara a fi platita pe imobil si de o limita rezonabila a unui investitor, care dupa dezvoltare, sa marcheze un profit minim acceptabil. S-a ajustat C1 cu +10% deoarece suprafata este de doua ori mai mare decat subiectul si C2 cu -10%, deoarece are suprafata cu aproape jumatate mai mica decat subiectul.					
	ACCES LA TEREN /// FRONT STRADAL (m)				
	ACCES LA TEREN FRONT STRADAL (m)	250	300	200	140
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		1	1	1
Nu sunt necesare ajustari, deoarece sunt aproximativ egale					
	ACCES				
	ACCES	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

O indicatie a valorii de piata utilizand abordarea prin piata, a proprietatii imobiliare de tip funciar, situata in extravilanul comunei Miroslava, judetul Iasi, este :

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S = 219316 mp	1.088.992	219.316

CALCULUL REDEVENTEI

Avand in vedere conditiile de piata imobiliara actuale, contextual economic si resursele financiare reduse ale firmelor si persoanelor fizice, precum si suprafetele mari disponibile, ar putea fi o solutie viabila concesionarea cladirii in vederea realizarii unor investitii in zona, daca acestea sunt premise legal.

Luand in considerare durata de recuperare a investitiilor imobiliare si caracteristicile imobilului, se considera o durata maxima de recuperare de 25 ani a valorii de piata.

In aceste conditii, nivelul minim al redeventei determinat in conditiile Legii nr.50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a fost calculat avandu-se in vedere valoarea de piata si o perioada de recuperare de 25 ani.

Asadar :

$$V_{\text{redeventa minima}} = 1088992 \text{ lei}/25 \text{ ani} = 43560 \text{ lei, echivalentul a } 8773 \text{ euro/an}$$

CALCULUL CHIRIEI MINIME OBTENABILE

Datorita faptului ca nu exista o piata activa si coerenta a inchirierii de cladiri cu destinatie medicala, este greu de estimat o rata de capitalizare specifica. Din acest motiv, in mod uzual, aceasta estimare se face in conditii similare determinarii redeventei (pretului concesionarii) daca terenul este concesionat conform Legii nr. 50/1991.

Luand in considerare durata de recuperare a investitiilor imobiliare si caracteristicile imobilului, se considera o durata maxima de recuperare de 25 ani a valorii de piata.

In aceste conditii, nivelul minim al redeventei determinat in conditiile Legii nr.50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a fost calculat avandu-se in vedere valoarea de piata si o perioada de recuperare de 25 ani.

Astfel :

$$V_{\text{chirie minima unitara}} = (1088992 \text{ lei}/25 \text{ ani}) : 219316 \text{ mp} = 0.20 \text{ lei/an/mp, echivalentul a } 0.04 \text{ euro/an/mp}$$



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

	Pret ajustat		1	1	1
Nu sunt necesare ajustari					
POSSIBILITATI DE DEZVOLTARE/AVIZE/POT					
	AVIZE/POT	NU	NU	NU	NU
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		1	1	1
Nu sunt necesare ajustari					
TOPOGRAFIE					
	TOPOGRAFIE - mp -	INCLINAT	INCLINAT	INCLINAT	INCLINAT
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		1	1	1
Nu sunt necesare ajustari					
CONSTRUCTII DEMOLABILE PE TEREN					
	CONSTRUCTII DEMOLABILE PE TEREN	LIBER	LIBER	LIBER	LIBER
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0	0	0
	Pret ajustat		1	1	1
Nu sunt necesare ajustari					
8	UTILITATI DISPONIBILE				
	UTILITATI	Linia de medie tensiune trece peste proprietate	Linia de medie tensiune trece peste proprietate	Linia de inalta tensiune trece peste proprietate	Linia de medie tensiune trece peste proprietate
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare Ajustare		0	0.00	0.00
	Pret ajustat		1	1	1
Nu sunt necesare ajustari					
9	DESTINATIA (UTILIZARE TEREN)				
	CEA MAI BUNA UTILIZARE-destinatie legala permisa	NEPRODUCTIV/ PASUNE	AGRICOL	AGRICOL	AGRICOL
	Ajustare		-5%	-5%	-5%
	Valoare Ajustare		-0.03	-0.07	-0.05
	Pret ajustat		1	1	1
S-au ajustat toate comparabilele cu -5% deoarece calitatea terenului este mult mai buna decat cea a subiectului, care este un teren neproductiv, degradat					
AJUSTARI					
	Ajustare totală bruta (EURO)		0.67	1.46	0.10
	Ajustare totală bruta (%)		1.82	2.09	1.11
INDICATIE VALORICA TOTALA					
	VALOARE ESTIMATĂ TEREN -euro-	219316	1 euro/mp	219316 EUR	
	VALOARE ESTIMATĂ TEREN -LEI-	1 EURO=4.9654 LEI		1088992 lei	



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

Reconcilierea rezultatelor constituie analiza rezultatelor obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere. La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparație, este orientarea spre piață

Criteriile prin care s-a ajuns la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Asadar :

	PROPRIETATE IMOBILIARA
Adecvarea	Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Prin acest criteriu, evaluatorul judecă câtde pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței. Având în vedere tipul proprietatii (proprietate imobiliara de tip funciar) cea mai pretabila si adecvata abordare este prin piata .
Precizia	Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai slaba si mai putin relevante decat in cazul vanzarilor, piata tranzactiilor fiind activa in zona analizata (piata fiind una a comparatorului la momentul actual).
Cantitatea de informații	Informatiile privind inchirierile sunt mai putin numeroase avand in vedere ca proprietatea evaluata este un teren si investitia intr-un astfel de imobil se face in general pentru a fi utilizat de catre proprietari (piata din Romania fiind caracterizata de procentul ridicat al proprietarilor de terenuri). Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii au fost studiate în raportcu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (proprietate imobiliara de tip funciar) și scopul evaluării (tranzactionarea), este comparatia directa – analiza cantitativa din cadrul abordării prin piata . Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.



CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, precum si rationamentul profesional, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma abordarii prin piata.

O indicatie a valorii de piata, a redeventei minime anuale si a chiriei lunare minime obtenabile, este:

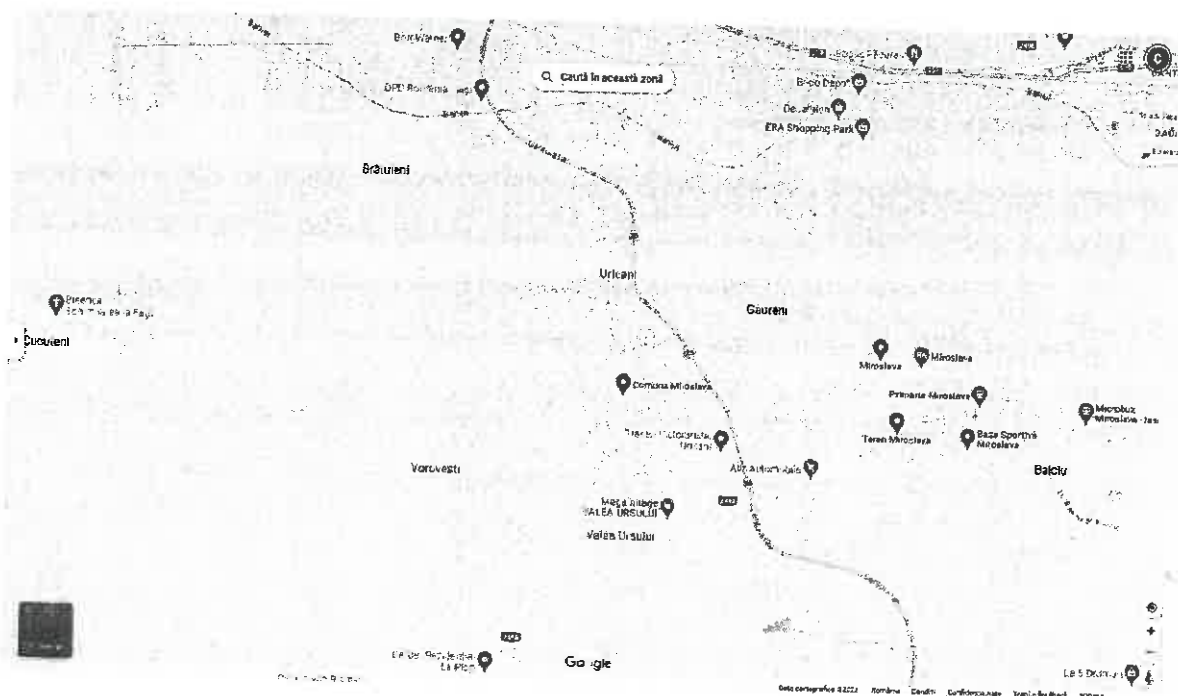
Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-	Valoare redeventa anuala -lei-	Valoare redeventa anuala -€-	Chiria lunara -lei-	Chirie lunara -€-
TEREN S=219316 mp	1.088.992	219.316	43.560	8.773	3.630	731

Mărcuțanu Cristina
Evaluator EI, EPI, EBM



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroslava, judetul Iasi

HARTA



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 219316 mp, comuna Miroszlava, judetul Iasi

