



HOTĂRÂREA NR.157

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 30 m.p., situat în intravilanul conform Planului Urbanistic General al satului Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, amplasat în tarlăua 0, parcela 2047/10/3/1, cu număr cadastral 99429, aparținând domeniului public al comunei

Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași, întrunit în ședință ordinară, în data de 27 iunie 2024, la convocarea primarului comunei Miroslava, județul Iași.

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.c), alin.(6) lit.a), art.302-art.331 coroborat cu art.362 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.5 alin.(1) lit.a), art.28 alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, 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.3062/12.06.2024;

-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.3063/12.06.2024;

Ținând seama de:

-Planul de amplasament și delimitare a imobilului-teren în suprafață de 30 m.p., situat în intravilanul conform Planului Urbanistic General al satului Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, amplasat în tarlăua 0, parcela 2047/10/3/1, cu număr cadastral 99429, Carte Funciară 99429;

-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 nr.2024074/10.06.2024, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR pentru terenul în suprafață de 30 m.p., situat în intravilanul conform Planului Urbanistic General al satului Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, amplasat în tarlăua 0, parcela 2047/10/3/1, cu număr cadastral 99429, Carte Funciară 99429, aparținând domeniului public al comunei, pentru amplasare chioșc/tarabă comercializare produse agricole, în care valoarea minimă anuală a redevenței este stabilită la suma de 478 de lei/an pentru întreaga suprafață;

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,



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, se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 30 m.p., situat în intravilanul conform Planului Urbanistic General al satului Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, amplasat în tarlăua 0, parcela 2047/10/3/1, cu număr cadastral 99429, Carte Funciară 99429, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 30 m.p., situat în intravilanul conform Planului Urbanistic General al satului Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, amplasat în tarlăua 0, parcela 2047/10/3/1, cu număr cadastral 99429, Carte Funciară 99429, aparținând domeniului public al comunei, pentru amplasare chioșc/tarabă comercializare produse agricole.

Art.3.Se aprobă 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 pentru concesionarea terenului în suprafață de 30 m.p., situat în intravilanul conform Planului Urbanistic General al satului Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, amplasat în tarlăua 0, parcela 2047/10/3/1, cu număr cadastral 99429, Carte Funciară 99429, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, conform Anexelor nr.2 și nr.3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4.Se însușește de către Consiliul Local al comunei Miroslava raportul de evaluare imobiliară nr.2024074/10.06.2024, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR pentru terenul în suprafață de 30 m.p., situat în intravilanul conform Planului Urbanistic General al satului Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, amplasat în tarlăua 0, parcela 2047/10/3/1, cu număr cadastral 99429, Carte Funciară 99429, aparținând domeniului public al comunei, conform Anexei nr.4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5.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.6.Se aprobă prețul de pornire la licitație, reprezentând contravaloare redevență, de 478 lei/an pentru întreaga suprafață de 30 m.p., pe baza raportului de evaluare prevăzut la art.3.

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

-Bureuță 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 ;

-Tanasă Gheorghe -consilier local.

Membri supleanți :

-Frunză Florin -consilier local.

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

Art.8.Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de catre concesionar.

Art.9.Se împuternicește domnul Niță Dan, primar al comunei Miroslava, pentru a semna în numele și pe seama Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava contractul de concesiune ce va fi încheiat ulterior conform legii.

Art.10.(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.11.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, consilier juridic și compartimentului achiziții publice, 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, 27 iunie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
IFTIMIE GHEORGHITĂ



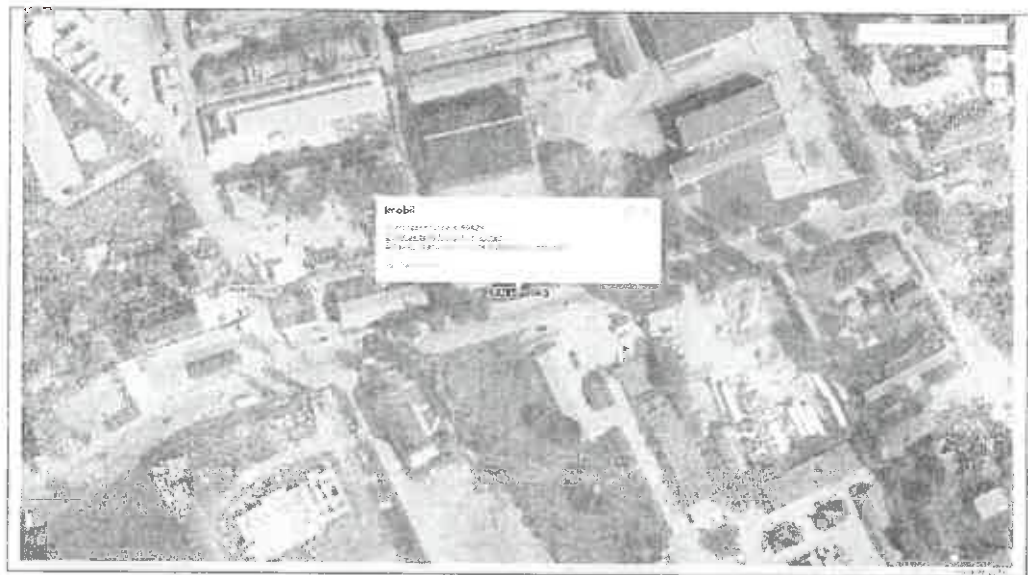
Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al comunei Miroslava
Ancuța-Lenuța URȘANU



RAPORT DE EVALUARE

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

TIP IMOBIL	ADRESA
TEREN INTRAVILAN Suprafata = 30 mp NC 99429, CF 99429/UAT Miroslova	SAT MIROSLAVA, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI



PROPRIETAR	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PRIVAT
CLIENT	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PRIVAT
UTILIZATOR DESEMNAT	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PRIVAT

10 iunie 2024



SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Catre,

Comuna MIROSLAVA

Vă rog să aveți amabilitatea de a primi raportul de evaluare conform Ordinului de incepere servicii de evaluare emis de Comuna Miroslava – Birou Achizitii Publice..

Obiectul raportului de evaluare il reprezinta terenul intravilan in suprafata de 30 mp, situat pe in satul Miroslava, comuna Miroslava, avand numar cadastral 99429, inscris in Cartea Funciara 99429/UAT Miroslava, judetul Iasi, care se afla in proprietatea comunei Miroslava – domeniul privat.

Scopul raportului de evaluare il reprezinta informarea beneficiarului, in vederea luarii deciziei de concesionare/inchiriere, in acest sens, estimandu-se valoarea de piata, redeventa anuala si chiria minima obtenabila.

Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare, este valabila la data evaluarii adica, la data de 10.06.2024 si se aplica intregii proprietati evaluate, orice divizare sau dezmembrare a acestora modificand aceste valori.

Inspectia imobilului s-a efectuat in data de 10.06.2024, in prezenta reprezentantului beneficiarului. Elaborarea evaluarii nu a fost influentata de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale si nici un interes prezent sau de perspectiva 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).

In elaborarea raportului de evaluare au fost folosite abordarile considerate adecvate, pe baza tipului proprietatii, a criteriilor de selectare a valorii si a recomandarilor Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de Asociatia Națională a Evaluatorilor din România.

Scrisoarea de transmitere este însoțită de raportul de evaluare întocmit la data de 10 iunie 2024, în formă scrisă.

Data evaluării este 10 iunie 2024 și este data la care se aplică opinia asupra valorii.



2

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 30 mp, sat Miroslava, 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-	Chiria lunara -€-
TEREN S=30 mp	11.944	2.400	478	96	40	8

Cu stima,

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



Iasi,
10.06.2024

Mentiuni:

- * Cursul de schimb la data de 10.06.2024 este **4.9765 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
- * Valoarea nu este afectata de TVA
- * Valoarea include cotele parti indivize aferente spatiului si dreptul de a utiliza terenul
- * Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- * Valoarea este subiectiva; valoarea este o predictie; Evaluarea este o indicatie asupra unei valori.



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.....	



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 luați în calcul toți factorii care au influență 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.

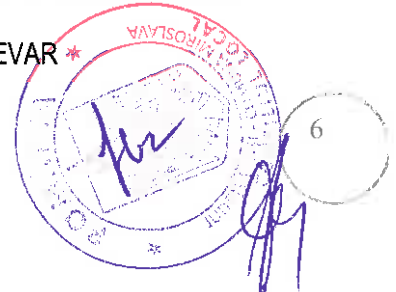
Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său, și doar pentru scopul precizat în el.

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



SINTEZA EVALUARII

Evaluator	<ul style="list-style-type: none">● 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				
Obiectul evaluatii	<table border="1"><thead><tr><th>TIP PROPRIETATE</th><th>ADRESA</th></tr></thead><tbody><tr><td>TEREN INTRAVILAN Suprafata = 30 mp NC 99429, CF 99429/UAT Miroslava</td><td>SAT MIROSLAVA, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI</td></tr></tbody></table>	TIP PROPRIETATE	ADRESA	TEREN INTRAVILAN Suprafata = 30 mp NC 99429, CF 99429/UAT Miroslava	SAT MIROSLAVA, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI
TIP PROPRIETATE	ADRESA				
TEREN INTRAVILAN Suprafata = 30 mp NC 99429, CF 99429/UAT Miroslava	SAT MIROSLAVA, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI				
Tipul proprietatii	PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP FUNCJAR				
Scopul evaluarii	Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului in vederea initierii procedurii de concesiune/inchiriere				
Drepturile evaluate	Dreptul de proprietate deplin, dobandit prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Miroslava				
Tipul valorii	<p>Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piata astfel :</p> <p>“Valoarea de piată 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”</p> <p>Valoarea de piată presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu am avut în vedere vânzarea forțată.</p> <p>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.).</p> <p>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.</p> <p>Valoarea drepturilor cedate de concedent este estimată ca o valoare diferită de valoarea de piată, baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.</p> <p>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 piată, baza de evaluare va fi valoarea de utilizare. În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piată (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piată.</p> <p>În art.17 din Legea nr.50/1991 se precizeaza ca:</p> <p>“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”.</p>				
Temei legal	Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR *				



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 30 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

Abordari in
evaluare utilizate

ABORDAREA PRIN PIATA

Data evaluarii

10 iunie 2024

Curs de schimb
valutar la data
evaluarii

1 € = 4.9765 lei

Data raportului de
evaluare

10 iunie 2024

Data inspectiei

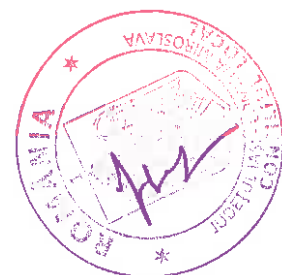
Inspectia terenului a fost efectuata de evaluator, în data de 10 iunie 2024, in prezenta clientului

**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-	Chirie lunara -€-
TEREN S=30 mp	11.944	2.400	478	96	40	8

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



7

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Prezentă evaluare este realizată de Marcutanu 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 într-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 intravilan, cu suprafața de 30 mp, situat în comuna Miroslava, sat Miroslava, judetul Iasi.

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

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/inchiriere. 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

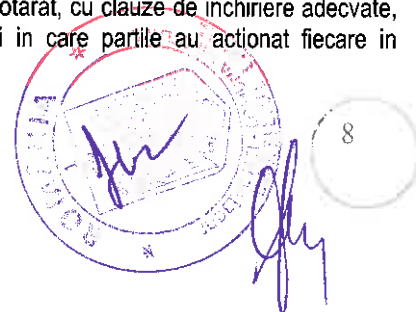
Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piață astfel :

"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.



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 minima 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	10.06.2024
Data raportului de evaluare	10.06.2024
Data inspecției	10.06.2024
Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării	4, 9765 lei / €
Valoarea de piață estimată prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei	

Natura și amploarea activităților evaluatorului 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 :

- Extras de carte funciara.

Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat – Marcutanu Cristina, la data de **10.06.2024**, 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 factive, 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 amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

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



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 conceptele 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 proprietății 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 verificator, 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 Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 30 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetului Iasi

(etapele parcurse)

- 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 estimata in 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 oportuna 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 intravilan, situat în comuna Miroslava, sat Miroslava, județul Iasi, și are următoarele caracteristici :

ACTIV	Categoria de folosinta	Suprafata -mp-	Identificare cadastrala	Utilitatile amplasamentului	Imprejurimi
TEREN INTRAVILAN	-	30.00	NC 99429 CF 99429/UAT Miroslava	Nu sunt	Terenul nu este imprejmuit

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

Evaluarea s-a făcut în ipoteza LIBER DE SARCINI.

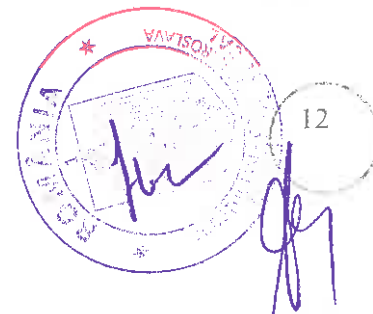
Descrierea juridica

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	OBSERVAȚII
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 conform documentelor puse la dispoziție de client.
Drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia	Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nuda proprietar) și un terț cărui i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea)	NU ESTE CAZUL
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

În concluzie, COMUNA MIROSLAVA, a intrat în fapt și în drept în stăpânirea imobilului conform documentelor mai sus-menționate și are dreptul deplin asupra acestui teren.

Identificare activelor. Identificare cadastrală și faptică.



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 30 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

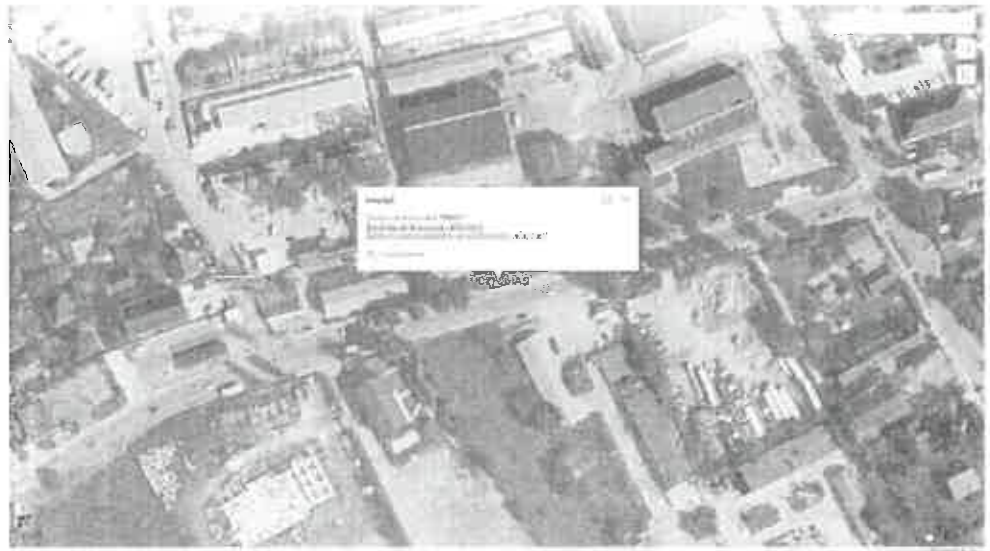
Cu ocazia inspectiei efectuate in data de 10 iunie 2024, impreuna cu reprezentantul clientului, am constatat ca imobilul este situat in sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi. Pe baza numerelor cadastrale, identificarea proprietatii a putut fi efectuata suplimentar, pe site-ul ANCP.

Rangul localitatii

Satul 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 national - Sectiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicata in M.Of.nr. nr. 408/24 iul. 2001.

Descrierea zonei de amplasare

Zona in care este amplasata proprietatea este una rezidentiala, fiind situata alaturi de alte proprietati imobiliare acelasi tip, din intravilanul localitatii Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi.



Descrierea accesului



Coordonate GPS 47 1213886,27 5542199

Accesul la teren se face din strada asfaltata, cu auto sau pietonal.



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 30 mp. sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

Descrierea terenurilor

Terenul este situat in intravilanul satului Miroslava, judetul Iasi si are urmatoarele caracteristici :

- suprafata adecvata utilizării curente;
- suprafata terenului este 30 mp.
- este neimprejmuit
- are forma regulata, dreptunghiulara
- nu se cunoaste POT si CUT, deoarece nu am avut la dispozitie certificatul de urbanism
- nu exista constructiile edificate pe acest teren
- nu are amenajari, ameliorari, imbunatatiri, extinderi, racorduri si accesorii, toate lucrarile necesare construirii de case
- are acces la strada, la rețeaua de telefonie, gaz, apa, canalizare si electricitate
- nu este traversat (la suprafata sau subteran) de conducte magistrale (apa, gaz metan, petrol, etc.), de rețele de electricitate sau pentru alte utilitati publice,
- nu se afla in zona protejata, zona de interes arheologic sau rezervatie naturala
- nu face parte din categoria monumentelor istorice sau a bunurilor de patrimoniu cultural, neexistand niciun impediment care sa afecteze transmisiunea deplinei proprietati sau a stapanirii neingradite si folosirii.
- proprietarul declara ca imobilul nu a facut obiectul constituirii vreunui dezmembramant al dreptului de proprietate (uzufruct, uz, servitute, superficie, etc).

Descrierea zonei

Analiza datelor despre zona si vecinatati

Proprietatea imobiliara este situata in sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi.

Comuna Miroslava este situata în partea centrală a județului Iași, în nordul Podișului Bârladului, fiind plasată la limita sud- vestică a Municipiului Iași, 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 Iași. Accesul feroviar poate fi asigurat, de asemenea, și prin intermediul Gării Lețcani, situată la o distanță de aproximativ 14 km de satul Miroslava. În ceea ce privește accesul prin intermediul căilor aeriene, comuna Miroslava se află la o distanță de circa 15 km de Aeroportul Internațional Iași.

Concluziile analizei zonei și vecinătății

Avantaje:

- zonă metropolitană, rezidențială
- 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 edificate cladiri.

Identificarea eventualelor bunuri mobile

In evaluare nu sunt incluse bunuri mobile sau elemente care sa fie asimilabile bunurilor mobile.

Identificarea componentelor non-imobiliare

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



- 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

Piața imobiliară
specifică
proprietății
evaluate

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

Aceasta este o proprietate imobiliară de **tip funciar, situată în intravilanul satului Miroslava, comuna Miroslava, județul Iasi – 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 limitrofă a satului 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 rezidențial și agricol** vecinătățile reprezentând atât proprietăți rezidențiale de **tip case de locuit, proprietăți comerciale de tip magazine, precum și terenuri agricole.**

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 cât și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare

Caracteristica de piață mediu există 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 există din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor comerciale și 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

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; slab există, cu număr de tranzacții în scădere
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI
- Dezvoltarea pieței rezidențiale, în special pentru imobilele noi
- Creșterea prețurilor la carburanți, energie electrică și gaze naturale conduc la creșterea materialelor de construcții, implicit la creșterea imobilelor
- Creditarea în scădere pentru achiziționarea de existent vechi

REZULTA: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau existent. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

Fapte curente

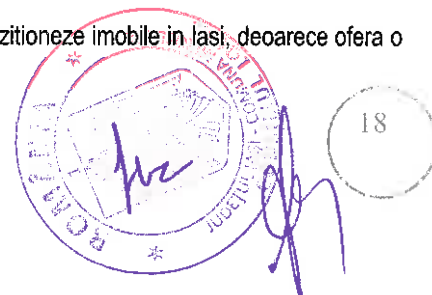
Piața imobiliară din Miroslava, județul Iasi, poate varia în funcție de mai mulți factori, inclusiv cererea și oferta de proprietăți rezidențiale și comerciale, infrastructura locală, dezvoltarea economică și tendințele generale din piața imobiliară din regiune.

Zona Miroslava este cea mai cunoscută zonă de locuit din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare mari din Iasi. Situată în centrul județului Iasi, la nord de podisul Barladului și pe malul drept al raului Bahlui, se învecinează cu municipiului Iasi în sud-vest.

Infrastructura dezvoltată, cu soseaua de centură a Iasului care o străbate - DN28D, ce se intersectează în cu soseaua DJ248A, comuna Miroslava a beneficiat de o dezvoltare spectaculoasă în ultimii 10 ani.

Chiar și așa, deși ultra populată, se bucură de prezența unui cadru natural important - Padurea Uricani, ce este considerată arie protejată foriestieră pentru exemplarele de arbori deosebiți pe care îi detine: gorun, stejar pedunculat și tei argintiu.

Zona Miroslava este foarte atractivă în căutările clienților ce vor să achiziționeze imobile în Iasi, deoarece oferta o



varietate intre locuite de tip apartament, dar si case si vile, fiind practic lipita ca si granite de municipiul Iasi. Asadar, plaja vasta de nevoi locative ale clientilor interesati de piata imobiliara din Iasi, poate fi acoperita cu brio de oferte imobiliare disponibile la vanzare in zona Miroslava.

Piata imobiliara din zona Miroslava ofera o posibilitati fara precedent de achizitie, datorita diversitatii tipurilor de imobile disponibile in piata imobiliara din aceasta zona.

Aici poti achizitiona o varietate de apartamente, case si terenuri, atat revanzari de la persoana fizica si cat si in complexe rezidentiale nou construite.

Zona Miroslava a beneficiat de o explozie de proiecte imobiliare care s-au dezvoltat, in ultimii 10 ani, transformandu-se intr-o zona cu un mix echilibrat de spatii locative, de toate tipurile si dimensiunile.

Ofertele imobiliare aduc diversitate clientilor potentiali cumparatori, intr-un cadru natural deosebit, avand posibilitatea sa investeasca in acesta zona atat intr-un apartament, cat si intr-o casa sau teren.

Raportul calitate – pret a clasat zona Miroslava intr-o zona preferata de achizitie in proiecte imobiliare noi, fiind in topul preferintelor clientilor. Cu bugete rezonabile poti investi in proiecte imobiliare coerente, ce ofera facilitati locuitorilor, pentru a fi intr-adevar un beneficiu in viata locuitorilor zonei.

Daca doresti liniste si natura, dar in acelasi timp sa fii aproape de tot ceea ce iti este necesar, fie ca puncte de interes, fie ca retea de servicii, atunci zona Miroslava poate fi o varianta buna de investitie in imobiliare.

Dezvoltarea imobiliara din zona a adus in **comuna Miroslava** investitii importante in infrastructura social – economica din partea agentilor economici publici si privati.

Dezvoltarea imobiliara facuta cu responsabilitate de catre dezvoltatorii din zona au adus noi beneficii extra locuitorilor ei.

Infrastructura rutiera buna, complexe comerciale importante, scoli si gradinite private, retea de servicii private.

Amintim conceptul Family Market by Iulius Grup, un concept nou comercial in Iasi, ce este plasat in comuna Miroslava si care a atras cu prezenta sa agenti economici importanti privati nationali si internationali.

Alte elemente care pot sta la baza luarii deciziei de a face investitii in comuna Miroslava, sunt:

- Infrastructura rutiera buna, cu doua benzi pe sensul de mers: DN248
- Supermarketuri, scoli, gradinite publice si private: Family
- Farmacii
- parcuri de agrement pentru petrecerea timpului liber
- transport în comun Autobuz: 23
- 7km distanta fata de Palas Mall Iasi.

Zona Miroslava se invecineaza cu zone ca **CUG, Galata** ce face din acesta un cartier bine plasat si foarte bine pozitionat pentru locuitorii lui, chiar daca ofera liniste si este ferit de agitatia zonei urbane, chiar daca este in stransa legatura cu vibratia orasului.

Proiecte imobiliare prezente in zona Miroslava:

Spatii locative de tip apartamente sunt listate ca oferte in categoria ansambluri rezidentiale in site-ul oficial al **agentiei imobiliare Inter Imobiliare**, regasind aici cu precadere, oferte imobiliare aflate la revanzare, direct de la persoane fizice. Insa, pe zona de case si vile noi, avem o multitudine de variante cu predare in viitor. Detaliile pentru fiecare oferta in parte din zona Miroslava le veti gasi mentionate la fiecare listare in parte.

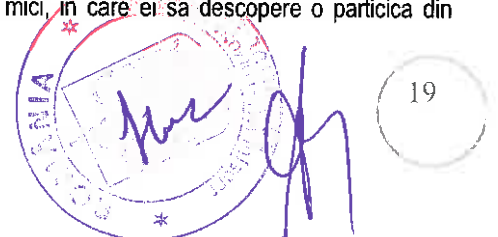
Intre proiectele rezidentiale noi, cu spatii locative disponibile la vanzare, mentionam:

Green Garden Residence 3: reprezinta un amplu ansamblu rezidential de vile individuale. Fiecare vila are o suprafata de 117mp, ce este desfasurata pe doua niveluri (parter si etaj), si este compartimentata astfel: 3 dormitoare, bucatarie, living, 2 bai, 1 balcon si 2 terase. De asemenea fiecare vila are in proprietate si o suprafata de aprox 400mp de teren in cota exclusiva.

La Plop Residence: reprezinta un amplu proiect de case in Miroslava cu acces direct din Sos. Iasi - Voinesti. Intreg complexul residential este compus din 30 de case noi complet finisate, racordate la toate utilitatile (electricitate, gaz, apa, fosa septica), acces privat betonat, acest lucru facandu-le usor accesibile.

Smart House: Ansamblul este localizat in Miroslava - Valea Ursului, cu acces asfaltat si face parte dintr-un proiect rezidential de 25 de case noi. Ansamblul rezidential este amplasat la 2 km de soseaua de centura si 9 km de zona Palas - Podu Ros, cu vedere spre padurea Uricani.

NEK Residence: cuprinde in total 36 de case, situate in zona Vorovesti, pe soseaua Iasi - Voinesti. Recent reabilitata, soseaua se afla la doar 200 metri de cartier. Accesul spre punctele de interes ale orasului se face rapid, atat cu masina, cat si cu mijloacele de transport in comun. In plus, curtea ofera un cadru perfect pentru relaxare in zilele calduroase, dar si un loc de joaca pentru cei mici, in care ei sa descopere o particica din



natura.

Cartierul Vienez: Nou complex de 60 de case din Valea Ursului - Vorovesti. Accesul spre punctele de interes ale orasului se face rapid, atat cu masina, cat si cu mijloacele de transport in comun. In plus, curtea ofera un cadru perfect pentru relaxare in zilele calduroase, dar si un loc de joaca pentru cei mici, in care ei sa descopere o particica din natura.

Zorilor Residence: vei gasi un complex exclusivist format din 5 vile individuale, foarte aproape de strada principala, racordate la toate utilitatile orasului (apa de la reseaua orasului, gaz, curent electric si canalizare oras), compusa din living spatios, 3 dormitoare, bucatarie, dressing si terasa incalzita cu incalzire in pardoseala.

Algina Residence: Aflat intr-un loc ferit de aglomeratia urbana, cu acces facil la strada asfaltata. Cartierul este format din 30 de vile unifamiliale, ce ofera potentialilor cumparatori conditii deosebite de locuit: finisaje de cea mai buna calitate, teren generos, cu parcare pentru 2 masini si un stil arhitectural care pune in valoare fiecare vila.

Analiza cererii

Cererea pentru un bun sau serviciu este existenta de utilitate si este afectata de raritate. Cererea mai este influentata si de dorinta si de fortele care creeaza si stimuleaza dorinta. Deși atractia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitata, dorinta este restrictiionata 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 centrala a localitatii.
- **Procentajul de proprietari și chiriași** – proprietățile noi din zona analizată sunt libere in 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 înregistreaza o constanta incurajata de veniturile populatiei 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 in 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 analiza 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 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 / 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 zona și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

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, mărin și mai mult surplusul.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Datorită înăspririi 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 proprietati imobiliare din diferite alte posibile care, prin compararea costurilor si a beneficiilor rezultate, se dovesteste a fi cea mai profitabila si mai buna din punct de vedere competitiv. Este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de forțele competitive de pe piata, forte care fundamentează si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea justa, analiza de cea mai buna utilizare identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor)
- posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei)
- 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.

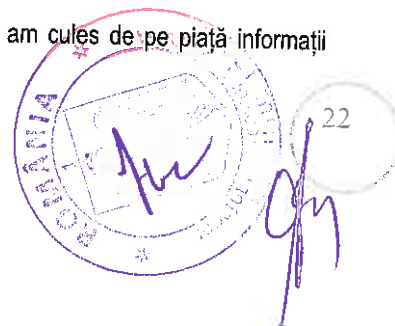
Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Aproape orice clădire poate fi demolată (excepție pot fi cele din patrimoniu) și aceasta se face când ea nu mai adaugă valoare terenului.

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 geografica municipiul Bucuresti.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza 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.

Testarea
continuării
utilizării
existente a
proprietății ca
fiind construită

Testarea continuării utilizării existente a proprietății ca fiind construită, presupune următoarele:

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă d.p.d.v legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită.

Având în vedere scopul evaluării și tipul proprietății utilizarea existentă (conform documente de proprietate și conform inspecție) este implicit permisă din punct de vedere legal (juridic) și fizic. In acest caz, se aplica.

Testarea
modificării
utilizării
existente a
proprietății ca
fiind construită

Testarea modificării utilizării existente a proprietății ca fiind construită, presupune următoarele:

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a pieței, studierea productivității proprietății, poate arata ce schimbări ale utilizării existente sunt posibile fizic și permise legal.

CMBU se bazează pe modul în care trebuie exploatată proprietatea prin clădirea sa, pentru a maximiza beneficiile sau venitul pe care îl produce.

Având în vedere scopul evaluării, schimbări ale utilizării existente nu sunt posibile fizic și nici permise din punct de vedere legal. In acest caz, se aplica.

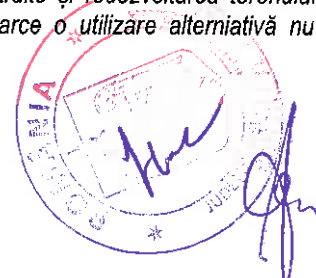
Testarea
demolării
proprietății ca
fiind construită
și a
redevoltării

Testarea demolării proprietății ca fiind construită și a redevoltării, presupune următoarele:

Demolarea poate fi considerată forma extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă (minus costurile de demolare și de reconstruire a terenului), decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adică CMBU a terenului construit este de proprietate rezidențială (utilizare prezentă).

Având în vedere scopul evaluării, demolarea proprietății construite și redevoltarea terenului nu sunt posibile fizic și nici permise din punct de vedere legal, deoarece o utilizare alternativă nu este, la momentul evaluării permisă. In acest caz, se aplica.



Concluzii și
corelații ale
analizei CMBU
și a celei de
piață

Pentru imobilul supus evaluării se apreciază ca cea mai bună utilizare este cea existentă.

4. EVALUAREA

Pentru estimarea valorii s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea pe baza listei de informații solicitate clientului – lista mijloacelor fixe (număr de inventar, denumire mijloc fix, valoare de inventar, amortizare, conform evidenței scriptice existente, suprafețe construite și desfășurate, etc.);
- discuții 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 activităților curente desfășurate pe amplasament și al activităților anterioare;
- starea fizică;
- modul de exploatare;
- inspecția efectuată în teren și verificarea practică a concordanței 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**

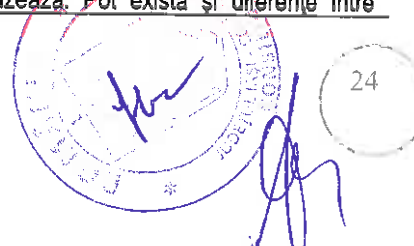
ABORDAREA PRIN COST

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 PIAȚA

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 piața a fost aplicată, existând oferte de piața și tranzacții cu active asimilabile, care să prezinte o valoare de piața 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.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piața utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piața se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a abordării prin piața este aceea că valoarea de piața 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 pereche 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:

- ➊ Analizarea informațiilor de pe piața referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute 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;
- ➋ 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 ziarele/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 Supratata = 30 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi-miroslava/teren-constructii-de-vanzare-X3V4130CD?lista=309631024&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4248376181>

Parcele teren pt case. Trans Anapet Miroslava.!

Miroslava, Muzeni

32.000 € + TVA

Finanțare: 72% Rata fixă. Simulează credit

Alexandru COPTU

0741 558 783

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



ALEXANDRU COPTU 0741558783

COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi-miroslava/teren-constructii-de-vanzare-X9511302J?lista=309631024&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4248376181>

Teren intravilan Miroslava, 600mp, cu utilitati, pret negociabil

Miroslava, Muzeni

29.500 €

Finanțare: 72% Rata fixă. Simulează credit

Alexandru Nechifor

PREMIER GRUP IMOBILIARE

0745 084 039

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Teren intravilan, Miroslava, 600mp, cu utilitati, pret negociabil



ANDREI 0749751100



COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta-teren-500-mp-miroslava-str-diminetii-autorizatie-fundatie-1Dywnn.html?_gl=1*1k7vjqi*_ga*MTg2ODY9ODc0MC4xNzEyNDI0MzM1*_ga_NK3K3T1FT5*MTeXODAzNjU4OS4xMj4wLjE3MTgwMzY1ODkuMC4wLj

storia

Terenuri de vânzare > Iasi > Miroslava > Teren 500 mp Miroslava, str. Diminetii autorizatie, fundatie

Adrian
Agent
0769 587 021

42 000 €
84 Gm²
Propune un pret

PANZ estimat
1.095 RON /luna

Avans
31.185 RON (15%)

Perioada imprumutului
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

ANDREI 0769587021

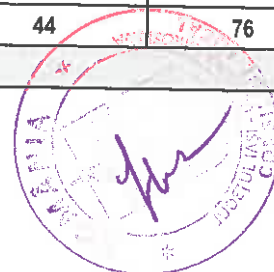
- Verificarea informatiilor pentru acuratetea acestora privind reflectarea unor situatii de piata nepartinitoare, astfel incat comparabilele utilizate sa fie cat mai credibile. Comparabilele au **fost verificate prin apel telefonic**, obtinandu-se informatii suplimentare in cazul unor comparabile si estimandu-se si un procent/nivel de negociere al ofertelor, in functie de discutiile avute.
- Selectarea celei mai relevante unitati de comparatie de pe piata, astfel incat sa se poata defini si identifica un criteriu de comparatie, care sa explice comportamentul pietei (in cazul analizat criteriul analizat este **pretul total (euro)**);
- Identificarea diferentelor dintre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, in ceea ce priveste toate elementele de comparatie adecvate. S-au identificat anumite diferente intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au fost specificate in cadrul grilei de comparatie. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – piata cash/credit.
- Ajustarea pretului fiecarei proprietati comparabile pentru a egaliza diferentele dintre acestea si proprietatea subiect. Pentru a estima semnificatia relativa a diferentei dintre elemente s-au utilizat **tehnici cantitative**. **Tehnicile cantitative sunt utilizate pentru a determina ajustarile cantitative ale preturilor/ofertelor de vanzare. Acestea sunt aplicate sub forma de procentaj sau valoric. Analizele cantitative utilizate in cadrul estimarii valorii proprietatii subiect au fost: analiza pe perechi de date, analiza ape grupe de date, analiza unor date secundare/suplimentare si ajustari aferente costului (pentru anumite elemente de comparatie).** Ajustarile efectuate sunt prezentate in cadrul grilei de comparatie, prezentata mai jos:



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 30 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

GRILA DE PIATA TEREN

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARATIE	PROPRIETATE SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
	LOCALITATEA	MIROSLAVA	MIROSLAVA TRANS ANAPET	MIROSLAVA	MIROSLAVA STR.DIMINETII
	DATA OFERTEI	IUNIE 2024	IUNIE 2024	IUNIE 2024	IUNIE 2024
	SUPRAFATA - mp -	30	400	600	500
	PRET VANZARE - € -		32000	29500	42000
	PRET VANZARE - €/mp -		80	49	84
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare		-10%	-10%	-10%
	Valoare		-8.00	-4.92	-8.40
	Pret ajustat		72	44	76
	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: -10% - C1, -10% - C2 si -10% - 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 disponibilității 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 palierul valorice ale zonei.					
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
	Drepturi de proprietate transmise	DEPLINE	DEPLINE	DEPLINE	DEPLINE
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		72	44	76
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		72	44	76
Nu sunt necesare ajustari					
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Conditii de finantare	Cash/credit	Cash/credit	Cash/credit	Cash/credit
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		72	44	76
Nu sunt necesare ajustari					



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 30 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

4	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vanzare	NORMALE	normale	normale	normale
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0	0	0
	Pret ajustat		72	44	76
Nu sunt necesare ajustari					
5	CONDITII DE PIATA				
	Conditii de piata	IUNIE 2024	IUNIE 2024	IUNIE 2024	IUNIE 2024
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		72	44	76
Nu sunt necesare ajustari					
9	LOCALIZARE				
	LOCALIZARE	CORNESTI	MIROSLAVA TRANS ANAPET	MIROSLAVA	MIROSLAVA STR.DIMINETII
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		72	44	76
Nu sunt necesare ajustari					
7	DESTINATIA (UTILIZARE TEREN)				
MARIMEA SUPRAFETEI					
	SUPRAFATA - mp -	30	400	600	500
	Ajustare		5.6%	8.6%	6.3%
	Valoare		4.00	3.78	4.73
	Pret ajustat		76	48	80
Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect. Se aplica o ajustare de +/-1.5% pentru fiecare 100 mp diferenta. De ex. corectie C1=1.5%*(400-30)=5.55%					
2	ACCES LA TEREN /// FRONT STRADAL (ml)				
	ACCES LA TEREN FRONT STRADAL (m)	30	16	20	25
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		76	48	80
Nu sunt necesare ajustari, deoarece sunt aproximativ egale					
ACCES					
	ACCES	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		76	48	80
Se ajusteaza C2 si C3 cu +15% diferenta recunoscuta de piata pentru acces					
POSSIBILITATI DE DEZVOLTARE/AVIZE/POT					



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 orientată 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 câte de 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 proprietății (proprietate imobiliara de tip funciar) cea mai pretabila și 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 chirile este mai slaba si mai putin relevante decat in cazul vanzarilor, piata tranzactiilor fiind activa in zona analizata (piata fiind una a cumparatorului 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 informatiilor.



HARTA



Stamp: **CONSILIU LOCAL MIROSLAVA**
Date: **10.05.2017**
Signature: *[Handwritten Signature]*

35