



HOTĂRÂREA NR.194

privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă și a prețului de vânzare a terenului în suprafață de 34 m.p., situat în sat Valea Adâncă, tarlăua 65, identificat cu număr cadastral 98028, aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr.98028 Miroslava

Consiliul Local al comunei Miroslava, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art.120 și art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- b) art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții;
- c) art.3, art.5 lit.dd), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.311, art.317, art.338- art.341, art.363 alin.(1), alin.(2), alin.(4), alin.(6), alin.(7) coroborat cu art.334-art.336 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- d) art.5 alin.(1) lit.a), art.29 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.4489/18.09.2023;
 - raportul întocmit de către Biroul investiții&achiziții publice-șef birou din aparatul de specialitate al primarului comunei Miroslava și înregistrat sub nr.4490/18.09.2023;
 - studiul de oportunitate, caietul de sarcini și documentația de atribuire, întocmite de către șef birou din cadrul Biroului investiții&achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Miroslava;
- Ținând seama de:
- Extrasul de Carte Funciară pentru Informare, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, conform cerere nr. 108582/12.06.2023;
 - prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Miroslava, județul Iași nr.91/27.04.2023 privind modificarea, completarea și actualizarea inventarului domeniului privat al comunei Miroslava, ca urmare a trecerii în domeniul privat a unor bunuri, inclusiv a terenului în suprafață de 34 m.p., situat conform Planului Urbanistic General în intravilan extins sat Valea Adâncă, tarlăua 65, identificat cu număr cadastral 98028, înscris în Cartea Funciară nr.98028 Miroslava;
 - Raportul de evaluare imobiliară nr.2023069/31.07.2023, întocmit de către evaluator EI, EPI, EBM, membru ANEVAR pentru terenul în suprafață de 34 m.p., situat în sat Valea Adâncă, tarlăua 65, identificat cu număr cadastral 98028. aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr.98028 Miroslava, prin care s-a estimat valoarea de piață a terenului, valoare care va sta la baza stabilirii prețului de pornire la licitație publică deschisă, ce urmează a fi organizată, în condițiile legii;
 - Fișa mijlocului fix, potrivit căreia, terenul în suprafață de 34 m.p. are număr de inventar 3138 și o valoare de inventar de 1,00 lei,

Având în vedere că:

- la nivelul instituției noastre, s-au înregistrat cereri prin care se solicită cumpărarea unei suprafețe în zona de referință;
- urmare a efectuării unor deplasări în teren de către reprezentanți ai compartimentului cadastru&fond funciar din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, s-a identificat terenul în



suprafață de 34 m.p., situat în sat Valea Adâncă, tarlăua 65, identificat cu număr cadastral 98028, aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr.98028 Miroslava;

-încasarea prețului de vânzare a terenului reprezintă venit la bugetul local al comunei;

În conformitate cu:

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

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

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

în temeiul art.133 alin.(1), art.139 alin.(1), alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local Miroslava, județul Iași aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, conform art.363 coroborat cu dispozițiile art.334-art.346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a terenului în suprafață de 34 m.p., situat în sat Valea Adâncă, tarlăua 65, identificat cu număr cadastral 98028, aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr.98028 Miroslava.

Art.2.Se aprobă raportul de evaluare imobiliară nr.2023069/31.07.2023, întocmit de către evaluator EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, pentru vânzarea prin licitație publică deschisă a terenului prevăzut la art.1, conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Se aprobă Studiul de oportunitate, caietul de sarcini și documentația de atribuire privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă și a prețului de vânzare a terenului în suprafață de 34 m.p., situat în sat Valea Adâncă, tarlăua 65, identificat cu număr cadastral 98028, aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr.98028 Miroslava, conform Anexelor nr.2, nr.3, nr.4, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4.Se aprobă prețul minim de pornire la licitația publică deschisă pentru vânzare de 5033 lei, pentru suprafața de 34 m.p, pornind de la prețul determinat (valoarea de piață) prin raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat și aprobat de către Consiliul Local al comunei Miroslava (*n.r. nr.2023069/31.07.2023*).

Art.5.Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor privind licitația publică deschisă a terenului menționat la art.1, în următoarea componență:

-Burcuță Elena-șef birou, 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;

- **Magdici Augustin**-consilier local.

Membri supleanți:

- **Rusu Emanuel-Daniel**- consilier local.

-**Stavarachi Răzvan**-consilier, compartiment financiar- contabil, buget, salarizare-Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava;

-**Țapu Sardariu Adrian**-șef birou, Birou Tehnic-Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava.

Art.6. (1) Se mandatează primarul comunei Miroslava, domnul Niță Dan, pentru a semna în numele și pentru Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași, contractul de vânzare-cumpărare ce va fi încheiat uletiro, în formă autentică, la birou notarial.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare ce va fi încheiat la biroul notarial, în condițiile legii, va fi ulterior însușit în ședința de consiliu local, în vederea modificării, completării și actualizării inventarului domeniului privat al comunei Miroslava.

(3) Prețul de vânzare va fi achitat de către cumpărător, în întregime, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și va fi virat direct la bugetul local al comunei Miroslava, în contul bancar al vânzătorului deschis la Trezoreria Iași.

Art.7.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Biroul investiții&achiziții publice-șef birou și compartimentul achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei 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 va fi comunicată, prin grija secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, domnului primar-Niță Dan, Biroului investiții&achiziții publice-șef birou, compartimentului achiziții publice, compartimentului patrimoniu, compartimentului cadastru&fond funciar, compartimentului urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava și Instituției Prefectului Județului Iași pentru exercitarea controlului de legalitate, 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, 28 septembrie 2023

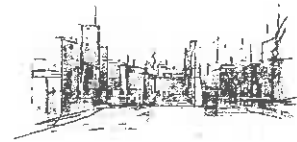
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
GHENGHEA SILVIU-IONUȚ



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



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.194/28.09.2023			
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 <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată ²	28.09.2023	
2	Comunicarea către primar ²⁾	28.09.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	28.09.2023	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾⁺⁵⁾	28.09.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾	28.09.2023	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	28.09.2023	
<p>Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:</p> <p>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."</p> <p>²⁾ Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."</p> <p>³⁾ Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . .</p> <p>⁴⁾ Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."</p> <p>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."</p> <p>⁶⁾ Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică."</p> <p>⁷⁾ Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."</p>			



Anexa nr. 1 la H.C.L. Miroslava nr. 194/ 28.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

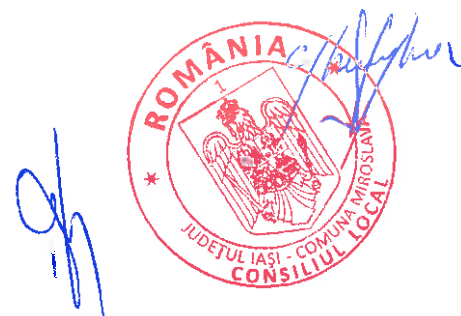
intocmit pentru informarea beneficiarului in scopul initierii procedurii de vanzare

TIP IMOBIL	ADRESA
TEREN Suprafata = 34 mp Categoria de folosinta "arabil" NC 98028, CF 98028	SAT VALEA ADANCA, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI



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

31 IULIE 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 Primaria Miroslava.

Obiectul raportului de evaluare il reprezinta terenul intravilan in suprafata de 34 mp, categoria de "arabil", situ pe in satul Valea Adanca, comuna Miroslava, pe tarlaua 65, parcela 2964/21/10, numar cadastral 98028, insc in Cartea Funciara 98028/UAT Miroslava, judetul Iasi, care se afla in proprietatea comunei Miroslava – domer privat.

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

Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare, este valabila la data evaluarii adica, la data 31.07.2023 si se aplica intregii proprietati evaluate, orice divizare sau dezmembrare a acesteia modificand acele valori.

Inspectia imobilului s-a efectuat in data de 15.07.2023, in prezenta reprezentantului beneficiarului. Elaborari evaluarii nu a fost influentata de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale si nici un interes prez sau de perspectiva al evaluatorului asupra bunului evaluat.

Raportul de evaluare prezintă succint premisele, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, precum 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 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 criteriilor de selectare a valorii si a recomandarilor Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Scrisoarea de transmitere este însoțită de raportul de evaluare întocmit la data de 31 iulie 2023, în formă scrisă

Data evaluării este 31 iulie 2023 și este data la care se aplică opinia asupra valorii.



ROMANIA
Județul Iasi - Comuna Miroslava
CONSILIUL LOCAL

O indicatie a valorii de piata a terenului, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S=34 mp	5.033	1.020

Cu stima,

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



Iasi,
31 iulie 2023

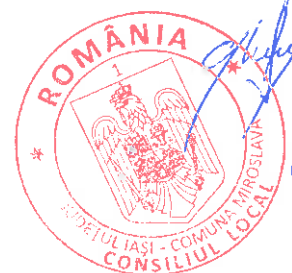
Mentiuni:

- * Cursul de schimb la data de 31.07.2023 este **4.9346 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



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 stabila.....	
Abordari utilizate	
Abordarea prin piata.....	
Abordarea prin venit.....	
5. ANALIZA REZULATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
6. ANEXE.....	



CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunostințelor 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 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 standardelor, 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.

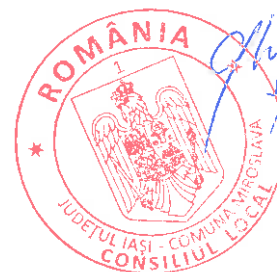
S-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor proprietăți identice sau similare cu cele care fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietății evaluate la data efectuării inspecției și la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

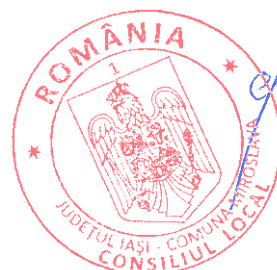
Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său, și doar pentru scopul precizat în el.

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



SINTEZA EVALUARI

Evaluator	<ul style="list-style-type: none"> ● QUANTA.MAC SRL – CUI 38732607, avand autorizatia de membru corporativ ANEVAR nr.04 sediul social in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, judetul Iasi, inregistrata la Of Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr.J22/136/2018 prin ● MARCUTANU CRISTINA – evaluator EI, EPI si EBM, membru ANEVAR, legitimatia 17850, domiciliul fiscal in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, telefon 0720434721 				
Utilizatori desemnati	<ul style="list-style-type: none"> ● COMUNA MIROSLAVA – cu sediul in sat Miroslava, str. Constantin Langa nr.93, com Miroslava, judetul Iasi, CUI 4540461 				
Obiectul evaluatii	<table border="1"> <thead> <tr> <th>TIP PROPRIETATE</th> <th>ADRESA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">TEREN Suprafata = 34 mp Categoria de folosinta "arabil" NC 98028, CF 98028</td> <td style="text-align: center;">SAT VALEA ADANCA, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI</td> </tr> </tbody> </table>	TIP PROPRIETATE	ADRESA	TEREN Suprafata = 34 mp Categoria de folosinta "arabil" NC 98028, CF 98028	SAT VALEA ADANCA, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI
TIP PROPRIETATE	ADRESA				
TEREN Suprafata = 34 mp Categoria de folosinta "arabil" NC 98028, CF 98028	SAT VALEA ADANCA, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI				
Tipul proprietatii	TEREN INTRAVILAN categoria de folosinta "ARABIL"				
Scopul evaluarii	Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului in vederea initierii procedurii vanzare				
Drepturile evaluate	Dreptul de proprietate deplin, dobandit prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Miroslava.				
Tipul valorii	<p>Avand in vedere scopul evaluarii, s-a constatat ca oportuna este estimarea valorii de piata, este def mai jos.</p> <p>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 schimbata la data evaluarii, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinito după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și constrângere."</p> <p>Valoarea de piata presupune un preț negociat pe o piata deschisa și concurențială unde participo acționează în mod liber. Nu am avut în vedere vânzarea forțata.</p> <p>Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cas integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).</p>				
Temei legal	Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR				
Abordari in evaluare utilizate	ABORDAREA PRIN PIATA				
Data evaluarii	31 iulie 2023				



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 34 mp, sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi

Curs de schimb
valutar la data
evaluării 1 € = 4.9346 lei

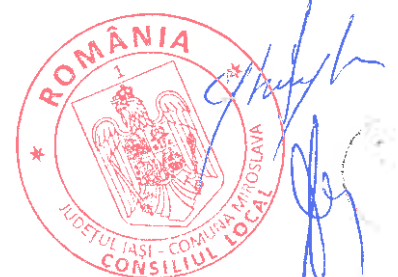
Data raportului de
evaluare 31 iulie 2023

Data inspectiei Inspectia terenului a fost efectuata de evaluator, în data de 15 iulie 2023, in prezenta clientu

REZULTATUL
EVALUARII O indicatie a valorii de piata, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S=34 mp	5.033	1.020

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

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

Evaluatorul nu are nici o legatura de subordonare sau implicare importanta cu subiectul evaluarii și 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 cerut și nici nu a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă față de 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 propria evaluare.

Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat

Beneficiarul și proprietarul raportului de evaluare este COMUNA MIROSLAVA, care dorește să cunoască valoarea de piață a imobilului aflat în patrimoniul său. 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 34 mp, situat în comuna Miroslava, sat Valea Adanca, județul 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 vânzare. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asume 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 și a redevenței lunare, care sunt definite mai jos.

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 schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după 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, ca fiind integrală în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).



Data evaluării
Data raportului de evaluare
Data inspecției
Curs valutar

Data evaluării	31.07.2023
Data raportului de evaluare	31.07.2023
Data inspecției	15.07.2023
Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării	4, 9346 lei / €
Valoarea de piață estimată prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei	

Natura și amploarea activităților evaluatorului și a activităților 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 vizuate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile. neconcordante apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuant valorice a diferențelor;
- **în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a datelor 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 – Marcutanu Cristina, la data de **15.07.2023**, împreună cu reprezentantul clientului. Fotografiiile atașate reprezintă situația de la data inspecției cu care s-a efectuat 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 corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces), au fost analizate 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 în vederea activităților 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, și sursa informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

Sursele de informații utilizate, sunt:

Natura și sursa informațiilor avute în vedere în elaborarea raportului de evaluare

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de ANEVAR
- "Evaluarea Proprietatii Imobiliare" editata de APPRAISAL INSTITUTE (traducere ANEVAR)
- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor locuinte – procentual si valoric" Editura Matrix Rom, decembrie 2021
- „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale”- Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2010
- "Indicii de actualizare costuri" Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2022, 1 august 2022 -1 au 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/constructiilor

- 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 și informațiile puse la dispoziție de client, sunt:

- Încheiere și Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.108582/12.06.2023 emis de OCPI-BCPI Iasi
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipotezele semnificative, sunt următoarele:

- 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 clienți de terte persoane;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost concordante 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 respectând dispozițiile legale.
- Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține COMUNEI MIROSLAVA- DOMENIUL PRIVAT.
- 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 să neexistență 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 prezentei rapoarte își pierd valabilitatea;
- Nu s-au efectuat măsurători ale bunului analizat. Toate dimensiunile și detaliile s-au considerat corecte și se bazează pe informațiile furnizate de beneficiar;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru contaminări sau efecte asupra mediului.
- Evaluatorul a luat în considerare factorii care influențează valoarea la momentul evaluării și de el a avut cunoștința; modificarea acestora în timp poate duce la modificarea valorii de piață.

Ipotezele speciale semnificative, sunt:

- Nu au fost identificate ipoteze speciale semnificative

Clauza de confidențialitate

Acest raport a fost realizat numai pentru scopul declarat și pentru uzul beneficiarului și este confidențial pentru acesta și pentru consilierii săi (desemnați).

Restricții de utilizare, difuzare

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referință la conținutul său nu trebuie folosite sau incluse într-un document publicat, circular sau lucrare și nici publicate fără acordul scris al evaluatorului.



- sau publicare 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 are 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 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 fi proprietate imobiliară
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării - conform prevederilor contractuale și a instrucțiilor 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, devenit parte integrantă din instrucțiunile evaluării
 - Orice valori estimate în prezentul raport se aplica proprietatii imobiliare ca intreg;
 - Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara ca cand o asemenea alocaire 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 cuprindând lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecărilor 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 deținând 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 autoproclamați 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;
 - inspecția 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



- 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 către ANEVAR.

Identificarea activelor

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară funciara de tip teren intravilan, situat în comuna Miroslava sat Valea Adanca, judetul Iasi, si are urmatoarele caracteristici :

ACTIV	Categoria de folosinta	Suprafata -mp-	Identificare cadastrala	Utilitatile amplasamentului	Imprejurimi
TEREN INTRAVILAN	arabil	34.00 mp	CAD.98028 T65 parcela 2964/21/10 CF 98028/UAT Miroslava	Alimentare cu apa gaze naturale, energie electrica, canalizare langa amplasament	Terenul este imprejmuit cu tarusi din lemn

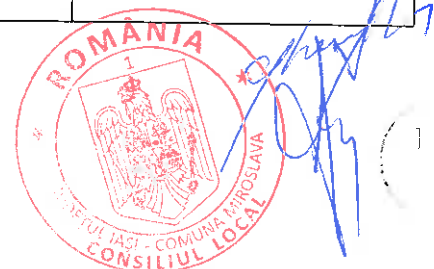
Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, dobândit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Miroslava.

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
Drept 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 documentele mai-sus enumerate.
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 căruia 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



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 34 mp, sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi

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

Identificare activelor. Identificare cadastrală și faptică.

Cu ocazia inspectiei efectuate in data de 15 iulie 2023, impreuna cu reprezentantul clientului, am constatat imobilul este situat in sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi. Pe baza numerelor cadas identificarea proprietatii a putut fi efectuata suplimentar, pe site-ul ANCPI.

Utilizarea actuala

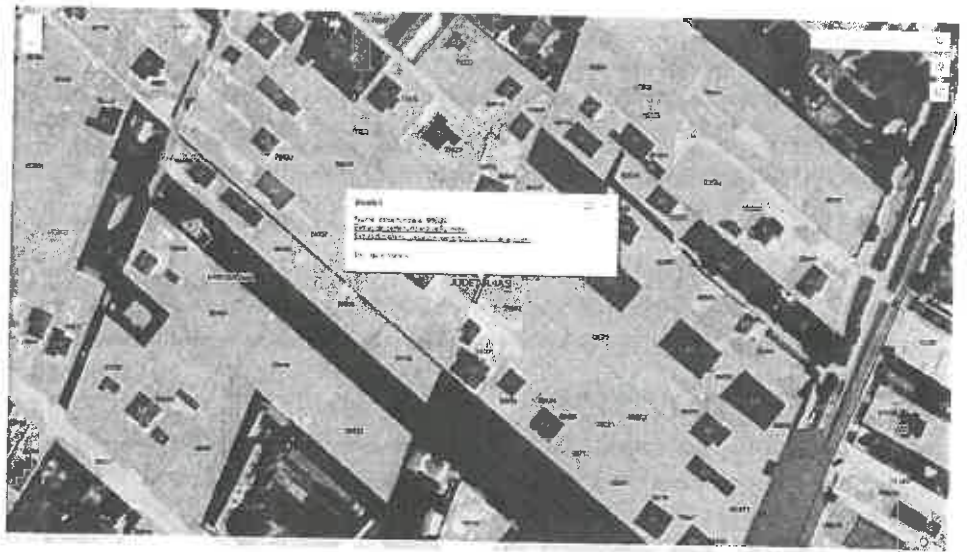
La data inspectiei, terenul era liber.

Rangul localitatii

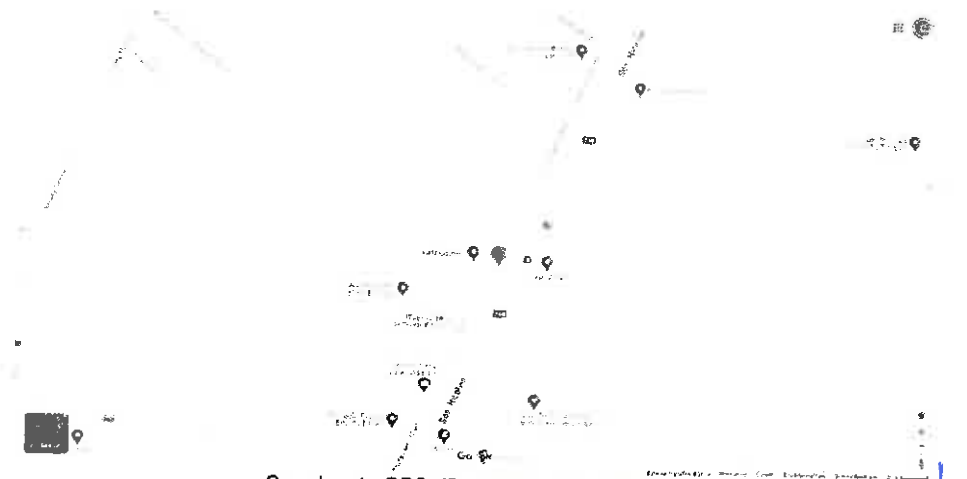
Satul Valea Adanca este de importanta locala, cu influenta potentiala la nivel judetean, fiind localitate de V, conform art. 2 (2) din Legea nr.351 din 6 iulie privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a Rețeaua de loca publicata in M.Of.nr. nr. 408/24 iul. 2001.

Descrierea zonei de amplasare

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



Descrierea accesului



Coordonate GPS 47.1193976,27.5638435
Accesul la teren se face din strada, cu auto sau pietonal.



Descrierea terenurilor

Terenul este situat in intravilanul satului Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi si are urmatoa caracteristici :

- categoria de folosinta "arabil":
- suprafata adecvată utilizării curente;
- suprafata terenului este 34 mp
- este imprejmuit cu tarusi din lemn
- are forma regulata
- nu exista constructii edificate pe acest teren
- 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.) rețele de electricitate sau pentru alte utilitati publice,
- nu se afla in zona protejata, zona de interes archeologic sau rezervatie naturala
- nu face parte din categoria monumentelor istorice sau a bunurilor de patrimoniu cultural, neexistă niciun impediment care sa afecteze transmisiunea deplinei proprietati sau a stapanirii neingradit folosirii.
- proprietarul declara ca imobilul nu a facut obiectul constituirii vreunui dezmembramant al dreptului proprietate (uzufruct, uz, servitute, superficie, etc), insa face obiectul cedarii folosintei (arend comodat, **concesiune**, inchiriere, etc) si ca nu s-au facut pacte de optiune sau promisiuni de vanz pentru acesta.

Descrierea zonei
Analiza datelor despre zona si vecinatati

Proprietatea imobiliara este situata in sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi. Comuna Miroslava este situată în partea centrală a județului Iași, în nordul Podișului Bârladului, fiind plasat limita sud- vestică a Municipiului Iași, la 47°08' latitudine nordică și 27°29' longitudine est. Miroslava este situată la 30 km de Râul Prut (limita estică a județului), pe care se află frontiera Un 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 com este situată la o distanță de aproximativ 7 km de Gara Accesul feroviar poate fi asigurat, de asemenea, și prin intermediul Gării Lețcani, situată la o distanță aproximativ 14 km de satul Miroslava. În ceea ce privește accesul prin intermediul căilor aeriene, com Miroslava se află la o distanță de circa 15 km de Aeroportul Internațional Iași.

Concluziile analizei zonei și vecinătății

Avantaje:

- zonă metropolitană, rezidentială
- acces auto

Dezavantaje

- zonă cu "conurență" 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, se afla edificat o cladire de locuinta cu suprafata construita de 38.00 mp, fara acte.

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.



Date privind
impozitele și
taxele

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

Istoric,
incluzând
vânzările
anterioare și
oferțele sau
cotațiile
curente

COMUNA MIROSLAVA, a intrat in fapt si in drept in stapanirea imobilului conform HCL.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, restricții, între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la 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 acest segment, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici specifice deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditelor care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii joși dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

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



si dezagregare a proprietatii. Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pe 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 Letcaniul, 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 Letcani 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 Letcani, Holboca, Dumbrăvești și Deleni.



Primul parc industrial din Iași a fost înființat de Primăria comunei Miroslava, la circa 8 km de municipiul Iași și de reședința de județ. Parcul are 46 hectare, iar gradul de ocupare este de 100%. Proiectul a fost dezvoltat de firma Delphi (actualul BorgWarner). Parcul are acces direct la șoseaua de centură, arteră care asigură 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. Diverse activități ale companiilor care au investit aici sunt diverse: fabricarea betonului, automate de cafea, tipografie, 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, rezidentul poate opta pentru cumpărarea terenului la momentul în care este finalizată investiția”, a declarat pentru EconoMedia.ro directorul parcurilor industriale din Miroslava, Dorel Codină.

El a adăugat că, la acest moment, investițiile atrase prin angajamentul luat de către rezidenți, cu clădirile 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 b



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 34 mp, sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi

contractului de folosință a terenului. De exemplu, la o investiție de un milion de euro realizată pe un teren ha, scutirea de taxe ajunge la 15.000 euro/an, în timp ce redevența anuală este de 9.000 euro (euro/mp/an). În schimb, comunitatea locală beneficiază de fonduri indirecte de pe urma exploatării parcului, sectoare care vor asigura conectarea tuturor amplasamentelor la rețeaua existentă. Pe u amplasamente încă nu a început construcția de hale, dar toate sunt închiriate.

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

În ceea ce privește infrastructura rutieră, Primăria Miroslava a realizat o rețea nouă de drumuri în întreg pa În prezent, autoritatea locală are în desfășurare o licitație în valoare de 8,4 milioane lei (for guvernamentale) pentru realizarea a încă 3,5 km de drum, respectiv opt tronsoane din incintă sau li parcului, sectoare care vor asigura conectarea tuturor amplasamentelor la rețeaua existentă. Pe u 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 spatele fabricii Antibiotice. Parcul II are 25 hectare, iar primul rezident este producătorul german Menne compania a finalizat construirea unei fabrici (producția de cabluri pentru încărcarea vehiculelor electrice) și planuri pentru a doua (stații de încărcare pentru vehicule electrice). Nemții au ajuns la Iași acum câțiva după ce, inițial, au deschis sediul social la Cluj și au căutat oportunități în vestul țării. În cele din urmă investiți 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. excludem varianta unei extinderi a actualelor parcuri, dar, în primă fază, vrem să finalizăm toate lucr: inițiate”, a precizat Dorei Codină.

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

Pentru Parcul II Miroslava, în luna februarie 2021, Consiliul Local a aprobat o investiție de 7,2 milioane pentru modernizarea unui drum de 1,1 km: artera, proiectată la 4 benzi, face legătura între drumul europ E583 și centura de sud a Iașului. Drumul tranzitează limita estică a parcului industrial și asigură acces r 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-c-modelul-de-succes-al-comunei-miroslava-imagini-video-din-drona.htm#.Y8YVj31ByM8>

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

Câteva cifre relevante din bugetul comunei Miroslava:

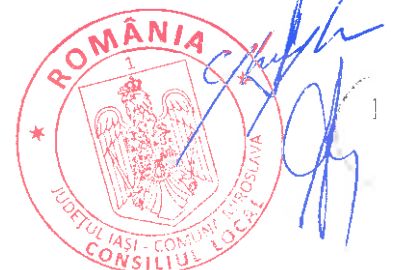
- 1 dezvoltarea afacerilor din comuna limitrofă a Iașului aduc la bugetul local peste 26 milioane lei doar cotele impozitului pe venit
- 2 impozitele și taxele pe proprietate aduc venituri de circa 10 milioane lei
- 3 concesiunile și închirierile făcute de Primărie generează un venit de 2,6 milioane lei
- 4 subvențiile acordate de la bugetul de stat pentru proiectele în derulare (inclusiv europene) ajung la c 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 cond în care investițiile reprezintă aproape jumătate din această sumă.

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

- 1 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 rețelelor 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

Printre cei mai importanti operatori economici de pe teritoriul comunei Miroslava, sunt:

BorgWarner (fosta Delphi Diesel Systems Romania SRL) este cea mai mare companie din județul Iași care sediul social în comuna Miroslava. Potrivit datelor de pe site-ul Ministerului Finanțelor Publice, această întreprindere a înregistrat în anul 2020 o cifră de afaceri de 1,76 miliarde lei. Totodată profitul net al exercițiului financiar a fost de 8,39 milioane lei, BorgWarner deținând 2.228 angajați.

ATI MOTORS SRL este o companie care are sediul în comuna Miroslava, înregistrând în 2020 o cifră de afaceri de 73,83 milioane lei. Deși nu are sediul social în comuna Miroslava, S.C. Metro Cash&Carry SRL are un punct de lucru în această localitate. La nivel național, această companie are un număr de 3523 angajați înregistrând o cifră de afaceri de 6,12 miliarde lei.

Aceeași situație este întâlnită și în cazul Elvila SA, aceasta având doar punct de lucru în Miroslava. La nivel național în această firmă, care are ca domeniu de activitate fabricarea de mobilă, își desfășoară activitatea 2845 salariați, cifra de afaceri fiind de 38,60 milioane lei.

TESS INDUSTRIE SRL este o altă companie cu punct de lucru în comuna Miroslava. În anul 2020, cifra de afaceri înregistrată de această companie este de 550.368 lei. Conform Ministerului Finanțelor Publice 6 persoane lucrează în TESS INDUSTRIE.

Arabesque SRL are, de asemenea, un punct de lucru în comuna Miroslava. Cifra de afaceri din anul 2020 este de 1.921,62 milioane lei, iar profitul net este de 2,09 miliarde lei. La nivel național în această firmă desfășoară activitatea 2845 salariați.

Misavan Trading SRL, cu domeniu de activitate în comerțul cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc, a înregistrat în anul 2020 o cifră de afaceri de 101,37 milioane lei.

National Paints Factories Company SA este o companie de la nivel local, domeniul de activitate al acesteia fiind fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor. În anul 2019 cifra de afaceri a companiei a fost 15,39 milioane lei, iar numărul de salariați este de 81 persoane.

Concord Service Center SRL este o companie importantă de la nivel local, domeniul de activitate al acesteia fiind repararea calculatoarelor și echipamentelor periferice. În anul 2020 cifra de afaceri a companiei a fost 79,60 milioane lei, iar numărul de salariați este de 143 persoane.

Autotransport Nec Impex SRL este o companie de la nivel local, domeniul de activitate al acesteia fiind transporturi rutiere de mărfuri. În anul 2020 cifra de afaceri a companiei a fost 33,55 milioane lei, iar numărul de salariați este de 112 persoane.

Europartner SRL are ca domeniu de activitate lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale. Potrivit datelor Ministerului Finanțelor Publice, această întreprindere a înregistrat în anul 2020 o cifră de afaceri de 33,55 milioane lei. Totodată în cadrul acestei firme își desfășoară activitatea 112 de salariați.

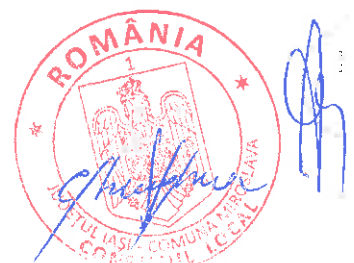
Mennekes Electric SRL este o firmă nou înființată în parcul industrial Miroslava 2 și are ca obiect principal de activitate - fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule. Ținta lor este angajarea a 150 persoane în prima etapă în anul 2021.

**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 intravilanul satului Valea Adanca, comuna 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.



Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietate imobiliara de **tip funciar** o piata a carei **arie geografica** se poate defini ca fiind **zona mediana a satului Valea Adanca**. In analiza acestei pietete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pe tipul de proprietate delimitat.

Riscurile evaluarii

În 2023, preturile imobiliare în România par să crească artificial, pentru a se alinia cu nivelul european (1000-1800 euro/mp). Justificările pentru această creștere includ războiul, inflația și costurile energiei electrice. Totuși, un alt factor care contribuie la această creștere este intenția de a reduce numărul de producători și monopoliza piața materialelor de construcții, arată sursa citată.

Inflația

Inflația reprezintă o problemă majoră în România, afectând puterea de cumpărare a cetățenilor și, implicit, piața imobiliară.

Războiul din Ucraina

Conflictul din Ucraina provoacă probleme majore în Europa privind alimentarea cu gaz. În consecință, este necesară o tranziție de la gaz către alte surse de energie.

Blocajul imobiliar

Piața imobiliară se confruntă cu un blocaj, iar oamenii așteaptă o scădere a prețurilor, similar cu cea din 2009. Deși este posibil că prețurile să scadă, nu vor atinge nivelurile din 2009. Perioada de blocaj poate fi o oportunitate pentru investitorii care doresc să evite păstrarea economiilor în numerar.

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 a 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 existente afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței existente 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 construcție, 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 existentă. Probabilitatea menținerii acestor valori viitor este medie.

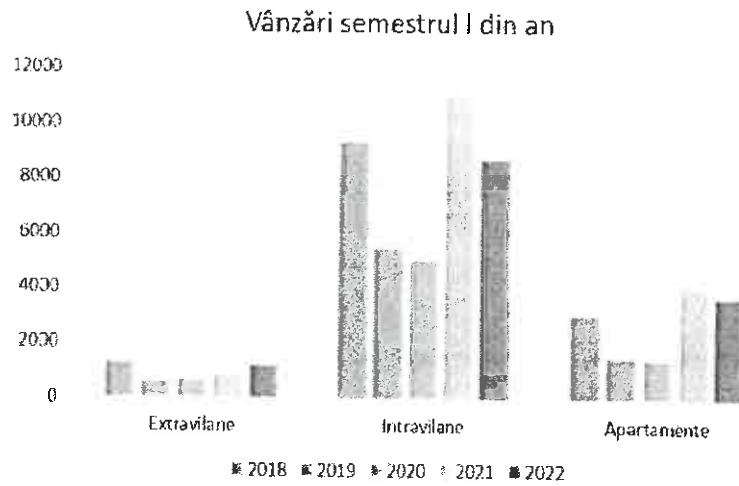
Fapte curente

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 neagricole, sau intravilane, cu sau fără construcții)** și **apartamente**.

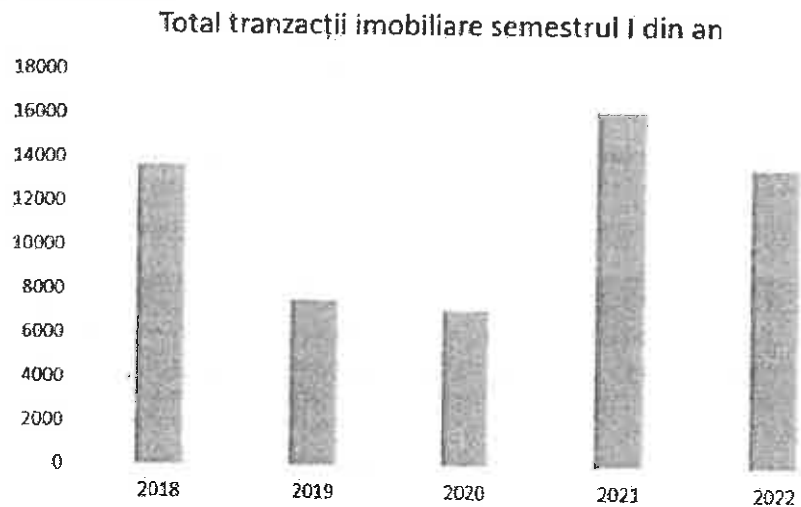
În perioada analizată de **APIX.ro**, **vârful a fost atins în anul 2021**, după ce anii **2019 și 2020 au fost dezastruoși** din acest punct de vedere: în 2019 a fost o scădere brutală, de aproape 50%, față de anul precedent. Anul 2020, **primul an pandemic**, a menținut piața la indicatorii slabi din 2019, pentru ca, în 2021 să se revină la nivelurile din 2018.



să fie înregistrată o „explozie” a vânzărilor. Anul acesta, vânzările sunt **mai slabe** ca anul trecut comparabile cu anul **2018**, indiferent de indicator.



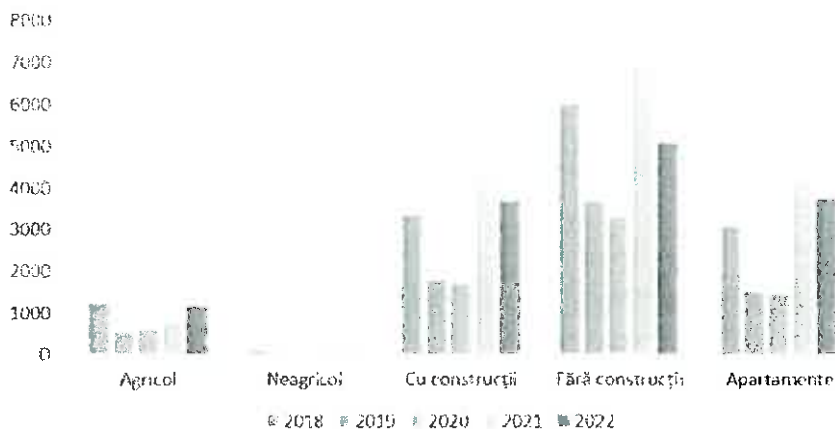
Acest grafic, prelucrat de APIX.ro, arată evoluția vânzărilor pe trei mari categorii: terenuri extravilane, terenuri intravilane și apartamente. După cum se poate observa, cele mai multe tranzacții implică terenurile intravilane. Tendința din vânzările de apartamente în perioadele analizate s-a manifestat 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 mic față de cel din anul 2021**.



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 APIXro)

Potrivit datelor autorității naționale, în județul Iași, în primul semestru al anului curent au avut

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 vânz 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 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 mult în cea de-a doua lună din an, respectiv 2.005, adică cu +13,53% mai multe tranzacții față de prima lună an.

În ceea ce privește prețurile, capitala Moldovei a pornit anul cu o medie de 1.271 de Euro/mp, și o creștere notabilă de +5,83% față de anul trecut, și asta în contextul în care piața încă nu se confruntă 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 crescut exploziv numărul de tranzacții cu +41,49%, fiind înregistrate 2.837 de tranzacții, în timp ce prețurile scăzută 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 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 +1,5% 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 determinată 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 a 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 inregistreaza o constanta incurajata de veni 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 închirier case de către persoanele cu venituri mari. Persoanele care dau spre închiriere aceste existent sunt care au investit în imobiliare și obțin venituri din chirii.
- **Potențialii cumpărători** – cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice cu ve mari, care au o funcție de conducere sau joburi bine cotate, persoanele întoase din străinătate dar ș cu venituri medii care pot accesa un credit imobiliar.
- **Disponibilitatea facilităților.** În zonă se regăsesc magazine-supermarketuri, unități de învățan cabinet medicale private, parcuri de joacă și mijloace de transport;
- **Standarde de calitate:** în principal sunt căutate case noi, dar nici cele cu cațiva ani vechime nu sur 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 propriet existent. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente și clădirile aflate în construcție care vor i pe piață.

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



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 34 mp, sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi

Localizare	Suprafata (mp)	Pret (euro/mp)	Acces	Forma	Topografie	Utilitati	Sursa	Cor
VALEA ADANCA	533	39	Drum pietruit	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-situaat-in-sat-valea-adanca-comuna-miroslava-42-88-m-IDwQHG	Mircea B Ager 0751 01
VALEA ADANCA	473	48	Drum pietruit	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-adanca-IDwo83	Gabr Rasto. Agen 0740 39
VALEA ADANCA	544	59	Drum pietruit	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-544-mp-cu-proiect-as-valea-adanca-ID18on	BLIT Agent 0332 44
VALEA URSULUI	618	54	Drum pietruit	regulata	plan	La limita proprietatii	https://interimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare-iasi/vanzare-teren-618-mp-valea-ursului-149274	Adriana B 0729226
VALEA URSULUI STR.CIPRIAN PORUMBESCU	650	29	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-650mp-2-parcele-valea-ursului-vorovesi-IDvyyo	Sonr Agent 0720 20C
VALEA URSULUI	682	44	Drum pietruit	regulata	plan	La distanta de proprietate	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-valea-ursului-682mp-IDvxyg	Onyx R Estalt Agenti 0750 636
VALEA URSULUI	500	100	Drum asfaltat	regulata	plan	Pe proprietate	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-ursului-toate-utilitatile-IDvvHs	Calin Agenti 0799 021
VALEA ADANCA	600	58	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-iasi-valea-adanca-IDh9FHC.html?	DIANA 0721728
VALEA ADANCA	550	80	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-valea-adanca-550-mp-IDh2iOJ.html?	ANAMAF MATEI 07732772
VALEA ADANCA	473	48	Drum pietruit	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-adanca-IDwo83.html	GABRIE 07403901
VALEA ADANCA	517	50	Drum pietruit	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.olx.ro/d/oferta/valea-adanca-teren-intravilan-in-exclusivitate-pe-strada-scolii-nr-49-IDh1CNx.html?	CRUCEF FAMILY IMOBILIAI 07562731
VALEA ADANCA	575	61	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-576-mp-valea-adanca-IDiQCL.html	BLITZ 03324441

Se observa ca in perioada analizata, preturile variaza intre 39 si 86 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 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, mărind și mai mult surplusul.

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

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

Investiția în imobiliare, este oportuna datorită următoarelor:

Alinierea prețurilor la nivelul european

Tendența de creștere a prețurilor imobiliare în România indică o aliniere la nivelul european. O proprietate din București de 160 mp, construită pe un teren de 300 mp, costa jumătate față de o proprietate similară din altă țară europeană, ceea ce înseamnă că este suficient loc pentru creștere.

Independența energetică prin panouri solare



Proprietatea imobiliară poate oferi independența energetică prin utilizarea panourilor solare, eliminând dependența de utilitățile publice și protejând împotriva costurilor imprevizibile.

Interesul marilor puteri Europene și Americane

România reprezintă un interes major pentru marile puteri europene și pentru America, ceea ce implică o creștere a prețurilor imobiliare. Astfel, investiția în proprietăți poate proteja lichiditățile de inflație.

Cea mai bună investiție: case noi de la dezvoltatori imobiliari

Investiția în case noi, de la dezvoltatori imobiliari serioși, reprezintă cea mai bună opțiune pentru investitori imobiliari. Dezvoltatorii au încă oferte bune la materiale de construcții, datorită negocierilor pentru volum și sunt flexibili în ceea ce privește condițiile de finanțare.

Deși prețul creditelor imobiliare este mare în 2023, datorită creșterii dobânzilor și înăsprirea condițiilor de creditare, acestea pot fi refinanțate în viitor. Astfel, investiția în imobiliare rămâne o oportunitate atractivă pentru investitori, se mai arată în comunicat.

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 prin de eventuale credite luate pentru a construi, nu vor scădea prețurile, astfel că nu sunt premisele pentru 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 a 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 doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional

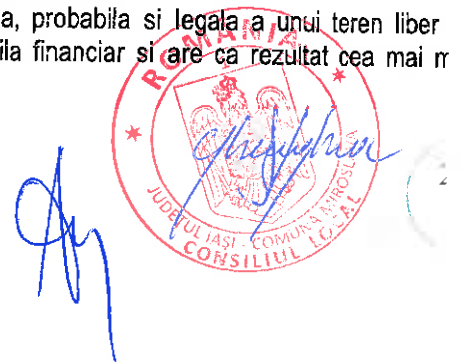
ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Considerente privind cea mai bună utilizare

Prin analiza celei mai bune utilizari se identifica acea varianta de utilizare a unei proprietăți imobiliară din diferitele alte posibile care, prin compararea costurilor și a beneficiilor rezultate, se dovedește a fi cea mai profitabilă și cea mai bună din punct de vedere competitiv. Este un concept fundamental pe piața imobiliară fiind conturată de forțele competitive de pe piață, care îl 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 metodei de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care ca rezultat are 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 me regimului urbanistic al zonei)
- fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuiel, 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 utili: potențiale.

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

Reglementările referitoare la construcțiile din patrimoniu fac uneori imposibilă demolarea și prin urmar regim fiscal special poate duce la creșterea valorii lor, păstrând utilizarea actuală ca fiind cea mai l 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 referit la terenuri libere amplasate în zona geografica municipiul Iasi.

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

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

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

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în 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 constru unei locuinte sau a unui spatiu comercial.

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

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

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

**Testarea
continuării
utilizării
existente a
proprietății ca**

Testarea continuării utilizării existente a proprietății ca fiind construită, presupune urmatoarele: Utilizarea existenta a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisa d.p.d.v legal și fizic posibil cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabila din punct de vedere financiar și este mai profitabilă de o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai buna utilizare a proprietății fiind construită.



fiind construită *Având în vedere scopul evaluării și tipul proprietății (proprietate imobiliară de tip funciar) utilizarea existentă (conform documente de proprietate și conform inspecție) este implicit permisă din punct de vedere legal (juridic) și fizic. În acest caz, nu 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 ca procesului de analiză a pieței, studierea productivității proprietății, poate arata ce schimbări ale utilii 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. În acest caz, nu 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 bună 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. În acest caz, nu se aplica.

Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață Astfel, pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zona și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația actuală care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legală : pentru dezvoltarea prezentă există. Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic, implicând costurile necesare și demolarea construcțiilor existente în prezent, ceea ce nu este posibil.
- Fizic posibilă: vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilități etc.) și funcționalitate ;
- Fezabilă financiar și maximă productivă: pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății posibile și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea prezentă conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

În aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta proprietății construite cu destinația actuală (utilizare rezidențială).

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, 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;



- inspectia efectuată în teren și verificarea practică a concordantei situatiei din teren cu informatiile din docum furnizate;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorilor de piață;

Abordările utilizate

- pentru evaluarea proprietatii imobiliare a fost utilizată **abordarea prin piata**

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 sup evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul sup 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 poate estima în mod adecvat deprecierea acumulată, precum și pentru activele pentru care se poate estima o valoare de piață terenui 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 ca 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 analizarea 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



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 34 mp, sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi

a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Prima etapă a abordării 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 la 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 comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice economice ale proprietatilor.

In cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustarilor aplicate preturilor de vanzare/ofertelor de pret pentru proprietatilor comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordarii este:

1. Analizarea informatiilor de pe piata referitoare la proprietatile similare cu proprietatea subiect, care au fost vandute recent sunt oferite la vanzare sau se afla sub un contract. Se iau in considerare caracteristici ale proprietatilor cat mai asemănătoare proprietatii subiect, pentru a garanta ca vanzarile/ofertele comparabile reflecta actiunile cumparatorilor similari;
2. Selectarea proprietatilor comparabile. In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, oferte de vanzare de terenuri similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie

Proprietatile comparabile selectate sunt prezentate mai jos.

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-situat-in-sat-valea-adanca-comuna-miroslava-42-88-m-1DwOHG

storia.ro

De vânzare > Imobiliare > Anunțuri imobiliare > Cămine > Credite

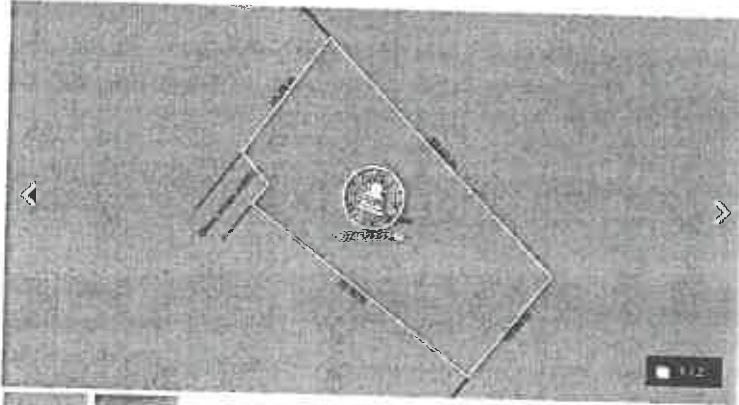
8 Căminul meu

Adauga anunț

Fidelia Casa Anunț toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Iasi > Miroslava > Valea Adanca > Teren situat in sat Valea Adanca, comuna Miroslava 42.88€/m²



Mircea Burescu
Agenție
0751 013 013

450

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11/6/2017

Administrația acestor date este S.C. D.E. Citire Serviciu S.R.L. (Storia) **mal mulț**

23 000 €

39 €/m²

Propune un preț

Salvați anunțul

Rata estimată:
677 RON /lună

Avans:
17.078 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Adriana Belciug 0729.22.66.66



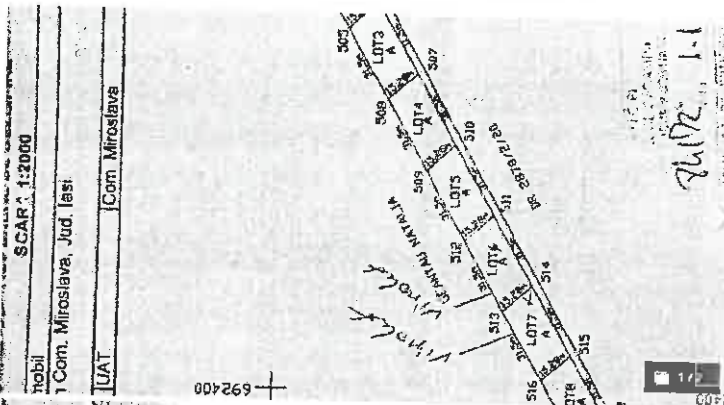
COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-adanca-IDwo83>

storia.ro
Decontare > Deschis > Anunțuri/terenuri > Compară > Credite

Localitate Confortabila Are 5 servicii anunturi

← Inapoi la lista Terenuri de vânzare > Iasi > Miroslava > Valea Adanca > Teren valea adanca



teren valea adanca
Strada Dr. Popoiu, Miroslava, Iasi

22 800 €
48 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 671 RON /luna	Avans: 16.928 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani
---------------------------------	----------------------------	----------------------------------

Folosește calculatorul de credite

Gabriel Rastocă
 Agentie
 0740 390 105

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2022

Anunțul este disponibil doar pentru S.C. D.K. Group Services S.R.L. (Sursa: [mai mult](#))

Trimite mesaj

Salvați anunțul

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-544-mp-cu-proiect-ac-valea-adanca-IDr8on>

storia.ro
Decontare > Deschis > Anunțuri/terenuri > Compară > Credite

BLITZ BLITZ Are 2 teste anunșuri

← Inapoi la lista Terenuri de vânzare > Iasi > Miroslava > Teren intravilan 544 mp,cu proiect AC Valea Adanca



Teren intravilan 544 mp,cu proiect, AC, Valea Adanca
Strada Dr. Popoiu, Miroslava, Iasi

32 000 €
59 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 941 RON /luna	Avans: 23.760 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani
---------------------------------	----------------------------	----------------------------------

Folosește calculatorul de credite

BLITZ
 Agentie
 0392 444 177

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

148 / 2022

Anunțul este disponibil doar pentru S.C. D.K. Group Services S.R.L. (Sursa: [mai mult](#))

Trimite mesaj

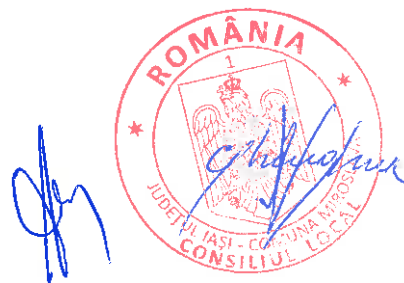
Salvați anunțul




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

GRILA DE PIATA TEREN

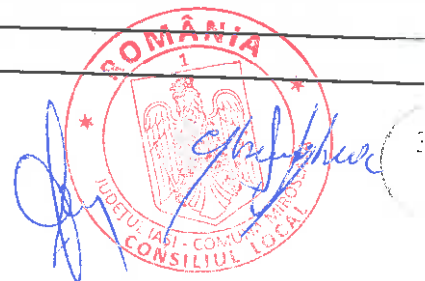
Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARATIE	PROPRIETATE SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
	LOCALITATEA	VALEA ADANCA	VALEA ADANCA	VALEA ADANCA	VALEA ADANCA
	DATA OFERTEI	IULIE 2023	IULIE 2023	IULIE 2023	IULIE 2023
	SUPRAFATA - mp -	34	583	473	544
	PRET VANZARE - € -		23000	22800	32000
	PRET VANZARE - €/mp -		39	48	59
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare		-15%	-15%	-15%
	Valoare		-5.92	-7.23	-8.82
	Pret ajustat		34	41	50
	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: -15% - C1, -15% - C2 si -15% - 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



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 34 mp, sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi

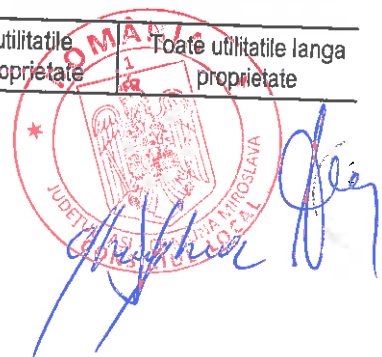
Ajustările sunt conforme marjei de negociere din piață. Se aplică ofertelor expuse spre vânzare și variază în funcție de perioadă de expuneri pe piață, de abilitățile de negociere ale ambelor părți, precum și în funcție de nivelul de tranzacționare și palier valorice ale zonei.

1					
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE					
	Drepturi de proprietate transmise	DEPLINE	DEPLINE	DEPLINE	DEPLINE
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		34	41	50
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		34	41	50
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		34	41	50
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		34	41	50
Nu sunt necesare ajustari					
5					
CONDITII DE PIATA					
	Conditii de piata	IULIE 2023	IULIE 2023	IULIE 2023	IULIE 2023
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		34	41	50
Nu sunt necesare ajustari					
9					
LOCALIZARE					
	LOCALIZARE	VALEA ADANCA	VALEA ADANCA	VALEA ADANCA	VALEA ADANCA
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		34	41	50
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					



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 34 mp, sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi

	SUPRAFATA - mp -		583	473	544
	Ajustare	34	-10%	-9%	-10%
	Valoare		-3.35	-3.69	-5.00
	Pret ajustat		30	37	45
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 +/- 0.2% pentru fiecare 100 mp diferenta. De ex. corectie $C1=0.2\%*(583-34)/100=10\%$					
ACCES LA TEREN /// FRONT STRADAL (ml)					
	ACCES LA TEREN FRONT STRADAL (m)	5	16	21	25
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		30	37	45
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
	Pret ajustat		30	37	45
Nu sunt necesare ajustari					
POSSIBILITATI DE DEZVOLTARE/AVIZE/POT					
	AVIZE/POT	NU	DA	DA	DA
	Ajustare		-10%	-10%	-10%
	Valoare		-3.02	-3.73	-4.50
	Pret ajustat		27	34	41
Nu sunt necesare ajustari					
TOPOGRAFIE					
	TOPOGRAFIE - mp -	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		27	34	41
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		27	34	41
Nu sunt necesare ajustari					
8	UTILITATI DISPONIBILE				
	UTILITATI	Toate utilitatile langa proprietate	Toate utilitatile langa proprietate	Toate utilitatile langa proprietate	Toate utilitatile langa proprietate



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 34 mp, sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi

	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare Ajustare		0	0.00	0.00
	Pret ajustat		27	34	41
Nu sunt necesare ajustari					
9	DESTINATIA (UTILIZARE TEREN)				
	CEA MAI BUNA UTILIZARE- destinatia legala permisa	ARABIL	CURTI CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCT
	Ajustare		-10%	-10%	-10%
	Valoare Ajustare		-2.72	-3.36	-4.05
	Pret ajustat		24	30	36
S-au ajustat toate comparabilele cu -20% deoarece calitatea terenului este mult mai buna decat cea a subiectului, care este un teren agricol					
AJUSTARI					
	Ajustare totală bruta (EURO)		8.30	18.00	12.37
	Ajustare totală bruta (%)		1.61	1.60	1.61
INDICATIE VALORICA TOTALA					
VALOARE ESTIMATĂ TEREN -euro-	34	30 euro/mp	1020 EUR		
VALOARE ESTIMATĂ TEREN -LEI-	1 EURO=4.9322 LEI		5033 lei		

O indicatie a valorii de piata utilizand abordarea prin piata, a proprietatii imobiliare de tip funciar, situata in intravilanul satului Val Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi, este :

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S=34 mp	5.033	1.020



[Handwritten signature in blue ink]

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

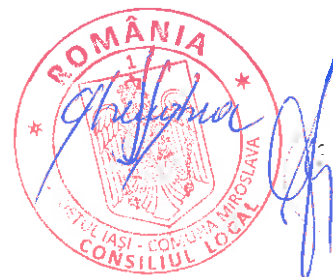
Reconcilierea rezultatelor constituie analiza rezultatelor obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare pentru a ajunge estimarea finală a valorii. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere. La analiza și reconcilierea valorii 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 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 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.



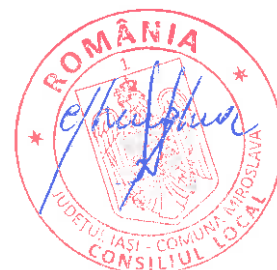
CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au st. 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, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S=34 mp	5.033	1.020

Mărcuțanu Cristina
Evaluator EI, EPI, EBM





Localizare rapida

Cautare imobil

Judet: IASI

UAT: Miroslava

Numar carte funciara:
69320

Cautare imobil

Selectare fundal



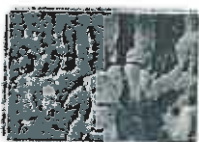
Ortofoto 2005



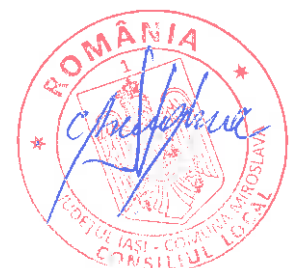
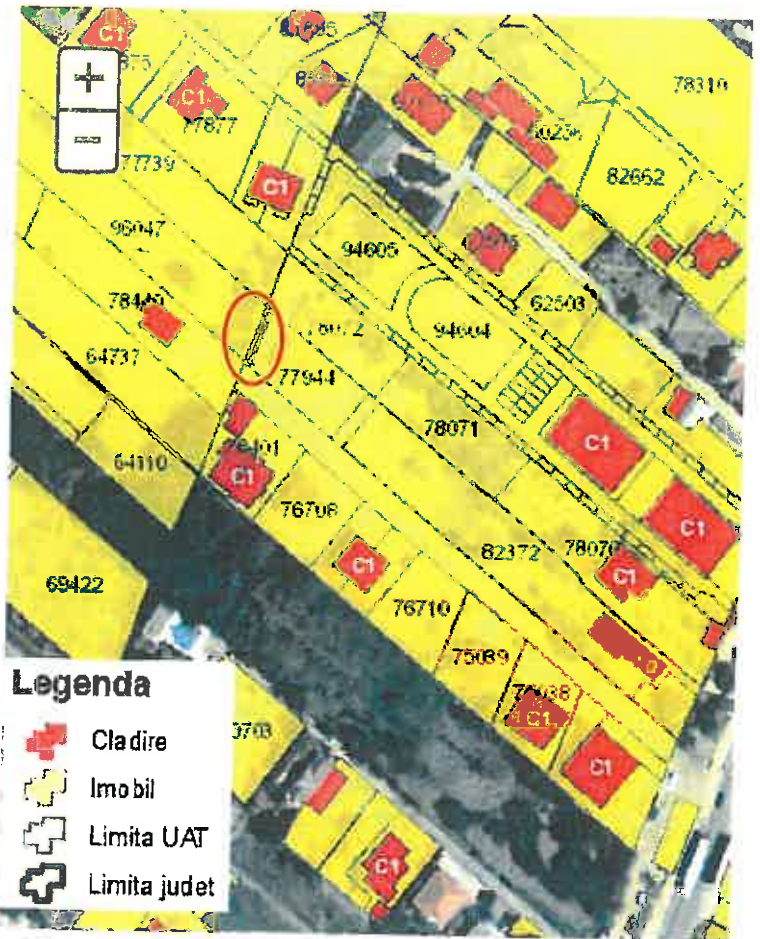
Ortofoto 2008



Ortofoto 2015



Ortofoto 2018



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 98028 Miroslava

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Valea Adâncă, Jud. Iasi, intravilan extins conform pug

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	98028	34	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
108582 / 12/06/2023		
Act Administrativ nr. 91, din 27/04/2023 emis de primaria miroslava; Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexe, din 12/06/2023 emis de cusutura corneliu; Act Administrativ nr. 48190, din 26/06/2023 emis de primaria miroslava; Inscris Sub Semnatura Privata nr. dxf, din 12/06/2023 emis de cusutura corneliu; Act Administrativ nr. 39173, din 23/05/2023 emis de primaria miroslava; Inscris Sub Semnatura Privata nr. pad, din 12/06/2023 emis de cusutura corneliu; Act Administrativ nr. 48553, din 26/06/2023 emis de primaria miroslava; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc, din 12/06/2023 emis de cusutura corneliu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA MIROSLAVA , domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

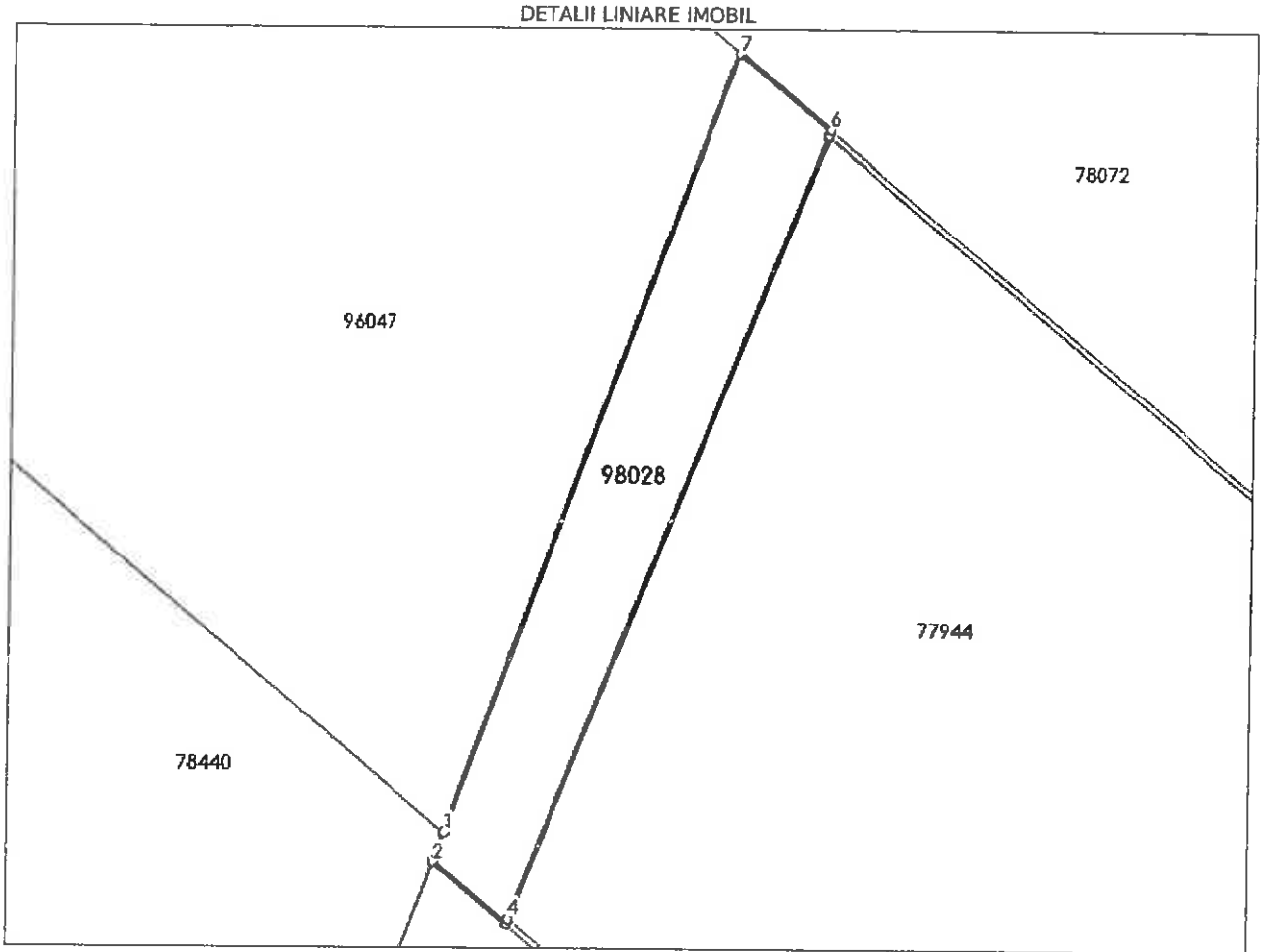
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
98028	34	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	34	65	2964/21/10	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.621
2	3	1.914
3	4	0.102
4	5	16.586
5	6	0.127
6	7	2.332

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	16.313

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,

28-06-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LAURA DRAGOI

(parafa și semnătura)

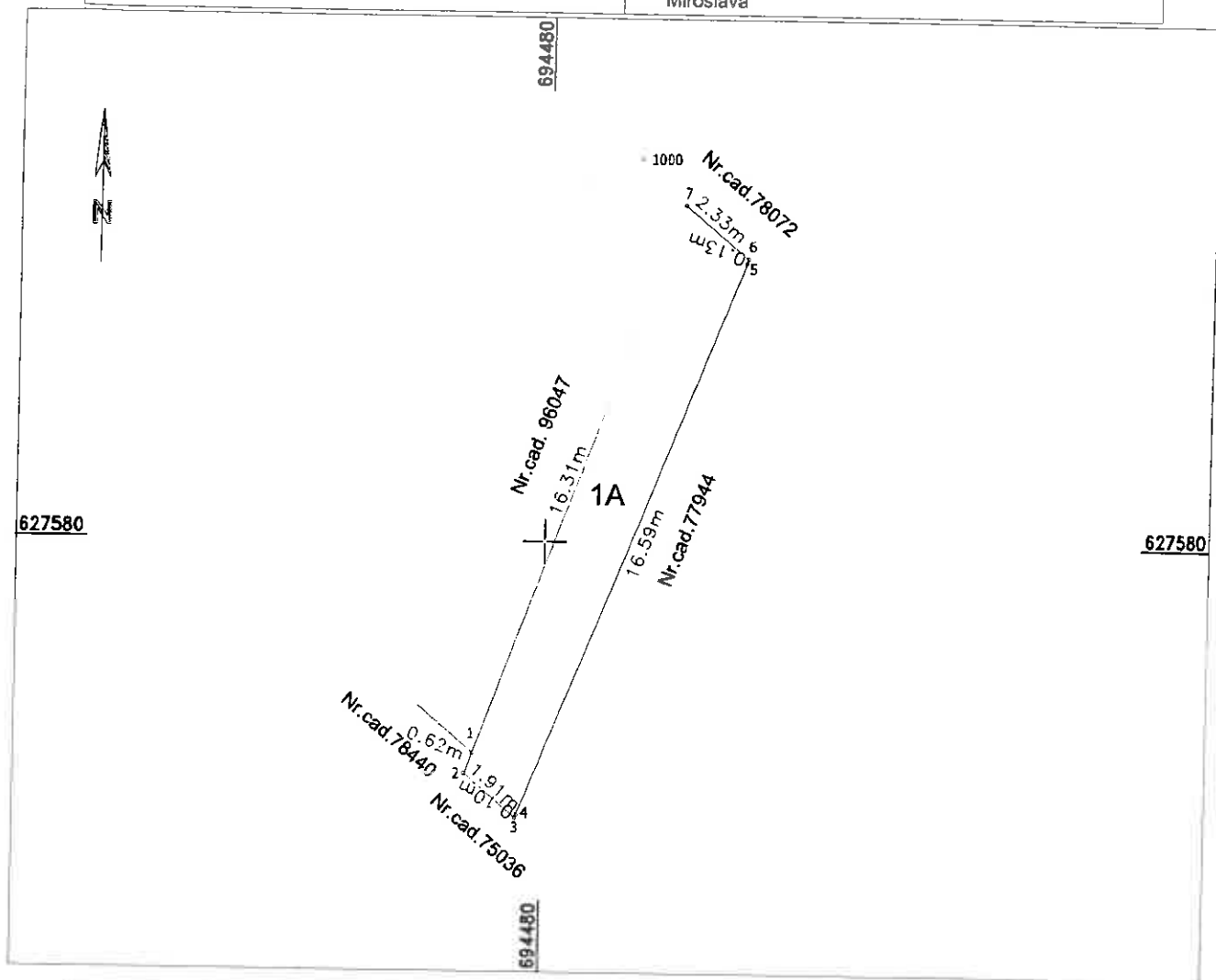
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
98028	34	Intravilan extins conf.Pug sat Valea Adanca, comuna Miroslava, judetul Iasi T65 parcela 2964/21/10
Nr. Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Miroslava



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	34	Teren neimprejmuit.
	Total	34	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-
Total		...	
Suprafata totala masurata a imobilului = 34 mp Suprafata din act = 34 mp			



Executant: ing. Cusutura Corneliu
Autorizatie cat. B, C, seria NT, nr.126

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 06.2023

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafamitru-
Data: Daniel
Stampila BCPI Daniel
Dascalu



[Handwritten signature]

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALĂ
COMUNA MIROSLAVA
JUDEȚUL IAȘI

DOCUMENTAȚIE ATRIBUIRE PENTRU VÂNZARE PRIN
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ TEREN IN SUPRAFATA DE 34 MP
SAT VALEA DANCA, NC 98028, CF 98028 APARTINÂND
DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI MIROSLAVA

CUPRINS:

- FISA DE DATE A PROCEDURII
- CAIETUL DE SARCINI
- CONTRACT DE VÂNZARE- CUMPĂRARE – MODEL
- STUDIU DE OPORTUNITATE

SEPTEMBRIE 2023

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII PRIVIND VÎNZAREA
suprafeței de 34 mp teren în localitatea Valea Adanca, înscris în CF
98028 – Miroslava cu NC 98028 , proprietate privată a comunei
Miroslava

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

1. DENUMIRE: UAT Comuna Miroslava, jud. Iasi;
2. COD FISCAL: 4540461;
3. ADRESA: sat Miroslava, com. Miroslava, str. Constantin Langa nr. 93 judetul Iasi, cod postal 707305;
4. TELEFON/ FAX: 0232/295680 , 0332/424444;
5. ADRESA E- MAIL : secretariat@primariamiroslava.ro ,
6. BIROU ACHIZITII PUBLICE- tel. 0232/295680, int. 20

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE

Cadrul legal:

Organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare se realizează conform dispozițiilor Codului administrativ, aprobat prin OUG nr. 57/2019: art. 363, coroborat cu dispozițiile art. 334- art. 346 și în baza HCL Miroslava nr. 194/2023.

Vânzarea are loc la inițiativa autorității contractante sau ca urmare a unei propuneri însușite de aceasta, prin aplicarea procedurii de licitație publică deschisă.

Orice persoana interesată poate solicita și obține documentația de atribuire precum și clarificarile privind documentația. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitări din partea acestuia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute anterior să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucratoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări. Răspunsurile însoțite de întrebările aferente se transmit cu cel puțin 5 zile lucratoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucratoare înainte de termenul-limită de depunere a ofertelor, proprietarul are obligația de a răspunde la

solicitarea de clarificari in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de termenul- limita de depunere a ofertelor .

Procedura de licitatie se poate desfasura numai dacă în urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile , procedura se va anula și se va organiza o noua licitatie.

In cazul organizarii unei noi proceduri de licitatie , procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel puțin o oferta valabila.

Oferta depusa are caracter obligatoriu pe toata perioada de valabilitate a ofertei(de la depunere pina la incheierea contractului de vanzare- cumparare cu ofertantul declarat castigator).

Persoana interesată are obligatia de a depune oferta la adresa si pina la data limita pentru depunere stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

Oferta se redactează în limba română.

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata durata procedurii (de la depunere pâna la incheierea contractului de vanzare- cumparare).

Ofertele se depun la sediul autoritatii contractante in doua plicuri sigilate , unul exterior si unul interior care se vor inregistra la sediul autoritatii contractante in ordinea primirii lor in registrul Oferte precizindu-se data si ora.

Pachetele continind ofertele vor fi depuse nu mai tirziu de data de, orele00.

Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa cuprinda urmatoarele :

1) **Pentru persoanele juridice:**

- Copie după chitanța reprezentând contravaloarea documentatiei de atribuire;
- Copie după chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului din care sa rezulte ca ofertantul nu este in insolventa, faliment sau lichidare ; ofertantul nu are activitatea suspendata voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfasura activitati economice ; sediul social ; administratorul ofertantului ;
- Extras de informare la zi, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către compartimentul financiar-contabilitate din cadrul UAT Comuna Miroslava, județul Iași, care să ateste

faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al UAT Comuna Miroslava, județul Iași;

- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către primăria locală unde își desfășoară activitatea, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire/procura pentru participare la licitație și CI – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație după semnarea contractului de vânzare-cumpărare de către ofertantul câștigător;
- Fișă cu informații privind ofertantul (Formular nr. 1);
- Scrisoare de înaintare (Formular nr. 2);
- Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular nr. 3);
- Declarație privind existența sau inexistența unor situații de incompatibilitate, conflict de interese cu membrii comisiei de licitație și cei din conducerea Primăriei (Formular nr. 4);
- Declarație privind capacitatea de a respecta oferta depusă (Formular nr. 5);

2) **Pentru persoanele fizice:**

- Copie după chitanța reprezentând contravaloarea documentației de atribuire;
- Copie după chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie după actul de identitate;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către compartimentul financiar-contabilitate din cadrul UAT Comuna Miroslava, județul Iași, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al UAT Comuna Miroslava, județul Iași;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către primăria locală unde își desfășoară activitatea, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- Împuternicire pentru participare la licitație, sub forma procurii speciale autentificată – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație după semnarea contractului de vânzare-cumpărare de către ofertantul câștigător;
- Fișă cu informații privind ofertantul (Formular nr. 1);
- Scrisoare de înaintare (Formular nr. 2);
- Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular nr. 3);
- Declarație privind existența sau inexistența unor situații de incompatibilitate, conflict de interese cu membrii comisiei de licitație și cei din conducerea Primăriei (Formular nr. 4);
- Declarație privind capacitatea de a respecta oferta depusă (Formular nr. 5);

-Adeverinta de rol care sa ateste faptul ca ofertantul are domiciliul in comuna Miroslava, judetul Iasi

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Formular nr. 7), se înscriu numele ofertantului, domiciliul acestuia sau sediul social al acestuia, după caz și va conține Formularul de oferta semnat de ofertant fără îngrosări, stersături sau modificări.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în M.O. al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariamiroslava.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

IV. INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este « cel mai mare preț ofertat ».

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă semnată de către ofertant.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor (cap. III).

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile din instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire respectiv « cel mai mare preț ofertat ».

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se va face după semnarea procesului-verbal, anterior precizat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare, iar în baza acestuia comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului.

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

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

În cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire și încheierea contractului de vânzare-cumpărare autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Direcția Generală a Finanțelor Publice verifică vanzarile de bunuri proprietate privată de interes local.

Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se afla sediul autorității contractante (Tribunalul Iași). Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel.

VI. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. *Obiectul contractului de vanzare- cumparare* : VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 34 MP SAT MIROSLAVA, NC 98028 APARȚINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI MIROSLAVA

2. **Pretul de vanzare va fi de 5033 LEI** stabilit prin HCL nr. 1942023; Prețul de vânzare va fi achitat de către cumpărător, în întregime, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, și va fi virat direct la bugetul local al comunei Miroslava, în contul bancar al vânzătorului deschis la Trezoreria Iași.

Drepturile și obligatiile partilor se regasesc în cuprinsul contractului de vanzare-cumparare – model anexa la prezenta documentatie.

Întocmit,
Șef Birou Achizitii- Investitii,
Burcuta Elena

În atestare a corectitudinii
și legalității
Burcuta Elena

UAT COMUNA MIROSLAVA
JUDETUL IASI

CAIET DE SARCINI

pentru vânzare prin licitație publică deschisă teren în suprafață de 34 mp situat în sat Valea Adanca, NC 98028, domeniul privat , înscris în CF 98028 , T65 , comuna Miroslava, jud. Iasi

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut

Consiliului Local al comunei Miroslava, vinde prin licitație publică deschisă teren în suprafața de 34 mp situat în sat Valea Adanca, NC 98028, domeniul privat , înscris în CF 98028 comuna Miroslava, jud. Iasi , liber de sarcini.

Schita terenului se constituie în Anexa nr. 1 la prezentul Caiet de sarcini.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITATIEI .

A. ELEMENTE DE PRET

2.1. (1) Pretul minim pentru licitație , stabilit prin hotărâre a Consiliului Local nr. 194/2023, este de 5033 lei.

(2) Pretul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât pretul de pornire de 5033 lei.

2.2. Pretul se va achita în lei de către cumpărător, în întregime, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, și va fi virat direct la bugetul local al comunei Miroslava, în contul bancar al vânzătorului deschis la Trezoreria Iași /la cursul de schimb stabilit de BNR la data plății.

2.3. Neesențarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PARTILOR

I Drepturile vânzătorului

- Autoritatea contractantă va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație în procent de 10% din pretul contractului de vânzare
- Condițiile menținerii , restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.
- Autoritatea contractantă are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 2.3.

II. Drepturile cumparatorului

- Cumparatorul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vanzare- cumparare
- Cumparatorul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunului ce face obiectul contractului de vanzare – cumparare
- Cumparatorul intra in deplina proprietate asupra imobilului , dupa semnarea contractului in forma autentica si achitarea pretului integral.

C. OBLIGATIILE PARTILOR

I. Obligatiile cumparatorului

- Cumparatorul are obligatia sa semneze contractual de vanzare- cumparare in forma autentica in termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicarii deciziei de adjudecare . In caz contrar, adjudecatorul licitatiei pierde garantia, iar autoritatea contractanta va organiza o noua licitatie
- Cumparatorul are obligatia de a achita pretul imobilului stabilit in urma licitatiei pana la semnarea in forma autentica a contractului de vanzare- cumparare
- Cumparatorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea si intabularea contractului de vanzare- cumparare.

II.Obligatiile vanzatorului

- Vanzatorul are obligatia sa predea terenul catre cumparator, in stadiul fizic in care acesta se gaseste , in termen de maxim 30 de zile de la data semnarii in forma autentica a contractului de vanzare- cumparare
- Vanzatorul are obligatia sa nu il tulbure pe cumparator in exercitiul drepturilor rezultate din contract.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire. Ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor prevazute in documentatia de atribuire sunt descalificate.

3.2. Oferta se redacteaza in limba romana.

3.3. Ofertele se depun la sediul autoritatii contractante din comuna Miroslava, sat Miroslava str. Constantin Langa nr. 93, cod postal 707305, judetul Iasi in plic sigilat care va contine documentele prevazute in Documentatia de atribuire

3.4. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data- limita pentru depunere , stabilite in anuntul procedurii.

3.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei , inclusiv forta majora , cad in sarcina persoanei interesate.

3.6. Ofertele depuse la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei- limita pentru depunere , vor fi returnate ofertantilor fara a fi deschise.

3.7. Ofertele trebuie sa fie semnate de catre ofertanti.

3.8. Fiecare ofertant poate sa depuna o singura oferta.

3.9.Perioada de valabilitate a ofertei- pana la semnarea in forma autentica a contractului de vanzare- cumparare a terenului descris la Cap. 1.

3.10. Criteriul de atribuire a contractului de vanzare- cumparare este **cel mai mare pret ofertat**.

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata durata procedurii (de la depunere pana la încheierea contractului de vanzare – cumparare).

4 CLAUZE REFERITOARE LA INCHEIEREA CONTRACTULUI DE VANZARE- CUMPARARE

- 4.1. Pretul vanzarii se va achita integral pana la semnarea contractului de vanzare-cumparare in forma autentica.
- 4.2. Plata se va face in lei , prin virament bancar in contul comunei Miroslava deschis la Trezoreria Mun. Iasi . La data autentificarii contractului de vanzare-cumparare , se va intocmi de catre vanzator factura fiscala care va cuprinde valoarea pretului de vanzare a proprietatii imobiliare.
- 4.3. Contractul de vanzare- cumparare se incheie numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii deciziei referitoare la atribuirea contractului urmand ca in termen de maxim 30 de zile se incheie in forma autentica .
- 4.4. In cazul neprezentarii castigatorului licitatiei in termenul stabilit pentru incheierea contractului , licitatiea se considera anulata si se va reorganiza , conform documentatiei prezente. In acest caz, garantia de participare la licitatie se retine. De asemenea, adjudecatorul nu mai are dreptul de a participa la o noua licitatie pentru imobilul in cauza.

5. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

5.1. Eventualele solicitari de modificare a clauzelor contractului de vanzare-cumparare se vor solutiona pe cale amiabila si se vor notifica prin acte aditionale la contract.

5.2. La neachitarea pretului in conditiile art. 2.3. din Caietul de sarcini, cumparatorul nu poate sa emita vreo pretentie sub forma baneasca sau sub orice alta forma de la vanzator in legatura cu garantia de participare la licitatie. Aceasta se face venit la bugetul local.

5.3. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vanzare-cumparare se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil , litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti de drept comun.

6. DISPOZITII FINALE

- 6.1. Data licitatie publice deschise în vederea vânzării prin licitație publică deschisă teren în suprafață de 34 mp situat în sat Valea Adanca, NC 98028, domeniul privat , înscris în CF 98028 comuna Miroslava, jud. Iasi , conform HCL Miroslava nr. 194/2023 cu vecinatatile care reies din Schita de amplasament, Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini, s-a stabilit la data de

, ora00 la sediul Primăriei com. Miroslava, județul Iași, în Sala Mare (Sala de ședințe).

6.2. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se considera însușite/acceptate de către ofertanți.

6.3. Dacă se constată ca ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

6.4. Prin excepție de la prevederile art. 341, alin (20) din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se considera afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- În cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ
- Autoritatea contractantă este în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Codul Administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.5. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecatorul pierde garanția de licitație.

6.6. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de Sarcini.

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la cap. 1.

6.9. Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în M.O. al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariamiroslava.ro.

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

- Achiziție documentație de atribuire în valoare de 50 lei.
- Garanția de participare la licitație în suma de 503,5 lei (echivalent a 10% din prețul de pornire la licitație).
- Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație dovada privind plata documentației de atribuire și garanția de participare la licitație.
- Garanția de participare la licitație se depune prin Ordin de plată bancară depus în contul Comunei Miroslava, cod fiscal 4540461, cont nr. RO70TREZ4065006XXX018246, deschis la Trezoreria Iași, Beneficiar - UAT Comuna Miroslava, județul Iași, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare teren în suprafața de 34 mp, NC 98028

situat în intravilan sat Valea Adanca, comuna Miroslava, jud. Iasi sau numerar la casieria instituției.

- Garanția de participare în suma de 503,5 lei reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Nota:

Garanția de participare se restituie ofertanților necastigatori, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 30 de zile prin virament bancar.

Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexari.

Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va restitui după plata integrală și înscrierea operațiunii de vânzare în CF.

- 6.11. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise înregistrată la Primăria comunei Miroslava, în termenul de mai sus.

Întocmit,
Sef Birou Achizitii Publice - Investitii,
Burcuta Elena

"Îmi asum responsabilitatea
corectitudinii întocmirii
și legalității
Burcuta Elena

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vanzare prin licitatie publica a imobilului- teren in suprafata de 34 mp situat in localitatea Valea Adanca, identificat cu NC 98028, intravilan , inscris in CF 98028, T65 comuna Miroslava, judetul Iasi

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Vanzare prin licitatie publica deschisa teren in suprafata de 34 mp , NC 98028, CF 98028 comuna Miroslava , judetul Iasi.

1.2. Terenul propus spre vanzare apartine comunei Miroslava- proprietate privata conform Hotararea Consiliului Local Miroslava nr. 91/2023, art. 1, teza II privind modificarea, completarea si actualizarea domeniului privat al comunei Miroslava ca urmare a trecerii in domeniul privat al unor bunuri

1.3. Terenul este situat in intravilanul comunei Miroslava , sat Valea Adanca , T65 . Zona in care este amplasata proprietatea , intravilan sat Valea Adanca (teren arabil) .

2.MOTIVATIA VANZARII

2.1. Solicitarea Doamnei Zaharia Alexandra- Stefana cu domiciliul in sat Valea Adanca, str. Latcu Voda nr. 28C, comuna Miroslava, judetul Iasi, înregistrată la Primăria comunei Miroslava cu nr. 35255/31.05.2023, privind cumpărarea terenului situat în sat Valea Adanca, comuna Miroslava in vecinatatea proprietatii personale.

2.2. Motive de ordin legislativ- prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ referitoare la administrarea eficienta a domeniului public si privat al comunei Miroslava pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

2.3. Motive de ordin economico- financiar – comuna Miroslava va incasa de la cumparator o suma de bani care se va inregistra ca venit la bugetul local.

3. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE VANZARE

3.1.Procedura utilizata pentru atribuirea vanzarii este licitatie publica deschisa.

3.2. Pentru vanzarea terenului se vor parcurge etapele prevazute de OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

4. ELEMENTE DE PRET

- 4.1. Pretul minim pentru licitatie , stabilit prin HCL nr. 194/2023 este de : 5033 lei
- 4.2. Pretul de vanzare urmeaza a fi stabilit in urma licitatiei publice si nu poate fi mai mic decat pretul de pornire de 5033 lei.

5. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

- 5.1. Cumparatorul va intocmi toate studiile si proiectele necesare pentru realizarea unei viitoare investitii (daca este cazul).
- 5.2.

Întocmit,
Şef Birou Achizitii publice- investitii, Burcuța Elena

cu responsabilitatea
licitațiilor întocmirii
și legalității
Burcuța Elena