



HOTĂRÂREA NR.267

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 3200 m.p., situat în intravilan extins sat Vorovești conform Planului Urbanistic General și parțial în extravilan comuna Miroslava, având număr cadastral 98588, Carte Funciară 98588, aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, județul Iași pentru construire hală pentru birouri și depozitare materiale pentru lucrări și platformă amenajată pentru parcare utilajelor și a echipamentelor

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

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- b) art.3, art.4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art.7 alin.(2) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art.108 lit.b), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.301, art.302, art.303, art.308, art.309, art.310 coroborat cu art.362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Luând în considerare:

-referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr.6346/08.12.2023;

-raportul întocmit de către Birou investiții&achiziții publice-șef birou din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, județul Iași și înregistrat sub nr.6347/08.12.2023;

Ținând seama de:

-Extrasul de Carte funciară pentru informare, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, în baza cererii nr.194287/18.10.2023, pentru imobilul teren, identificat cu număr cadastral 98588;

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

-Raportul de evaluare imobiliară (atașat în sinteză) nr.2023080/24.10.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, pentru terenul mai sus menționat, prin care se stabilește redevența minimă anuală de 4453 lei/an pentru întreaga suprafață;

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

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



În conformitate cu:

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local al comunei Miroslava aprobă concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 3200 m.p., situat în intravilan extins sat Vorovești conform Planului Urbanistic General și parțial în extravilan comuna Miroslava, având număr cadastral 98588, Carte Funciară 98588, aparținând domeniului privat al comunei Miroslava, județul Iași, pentru construire hală pentru birouri și depozitare materiale pentru lucrări și platformă amenajată pentru parcare utilajelor și a echipamentelor.

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

Art.3. Se însușește de către Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași raportul de evaluare imobiliară nr.2023080/24.10.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR pentru terenul prevăzut la art.1, conform Anexei nr.4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.5. Se aprobă prețul de pornire la licitație, reprezentând contravaloare redevență, de 4453 lei/an pentru întreaga suprafață de 3200 m.p., pe baza raportului de evaluare aprobat de către Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași, conform legii.

Art.6. Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor privind concesionarea prin licitație publică deschisă privind imobilul menționat la art.1, în următoarea componență:

-Buruță 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 ;

-Coțofană Constantin -consilier local.

Membri supleanți :

-David Andrei-Ilie-consilier local.



**COMUNA
MIROSLAVA**
Consiliul Local



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

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

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

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

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

Miroslava, astăzi, 28 decembrie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
ȘERBAN LIVIU-CONSTANTIN**



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

COMUNA
MIROSLAVA

Consiliul Local



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.267/28.12.2023			
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 X absolută <input type="checkbox"/> calificată ²	28.12.2023	
2	Comunicarea către primar ²⁾	28.12.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	28.12.2023	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾⁺⁵⁾	28.12.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾	-	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	28.12.2023	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

¹⁾ Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

²⁾ Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

³⁾ Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . .

⁴⁾ Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunci."

⁵⁾ Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

⁶⁾ Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică."

⁷⁾ Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

Amasa nr. 4 la H.C.L. nr. 267/28.12.2023

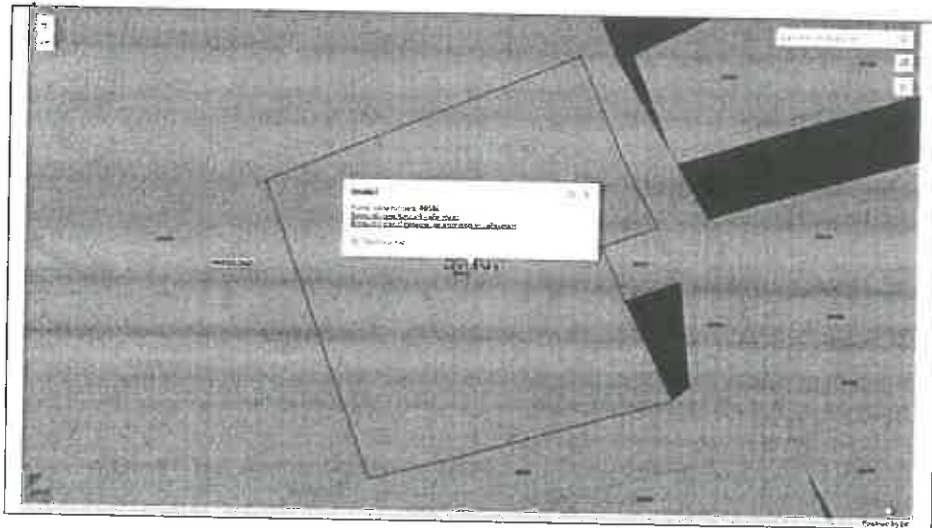
NR. 2023080/24.10.2023



RAPORT DE EVALUARE

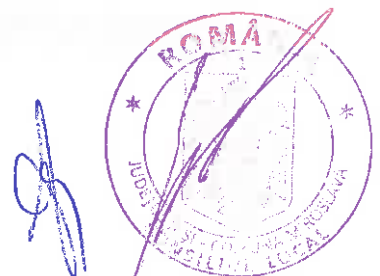
intocmit pentru informarea beneficiarului in scopul initierii procedurii de concesiune sau inchiriere

TIP IMOBIL	ADRESA
TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp Categoria de folosinta "pasune" NC 98588, CF 98588/UAT Miroslava	SAT VOROVESTI, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI



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

24 NOIEMBRIE 2023



SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Catre,

Comuna MIROSLAVA

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

***Obiectul** raportului de evaluare il reprezinta terenul extravilan in suprafata de 3200 mp, categoria de "pasune", situat pe in extravilanul localitatii Vorovesti, comuna Miroslava, numar cadastral 98588, inscris in Cartea Funciara 98588/UAT Miroslava, judetul Iasi, care se afla in proprietatea comunei Miroslava – domeniul privat.*

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

Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare, este valabila la data evaluarii adica, la data de 24.11.2023 si se aplica intregii proprietati evaluate, orice divizare sau dezmembrare a acestora modificand aceste valori.

Inspectia imobilului s-a efectuat in data de 22.11.2023, in prezenta reprezentantului beneficiarului. Elaborarea evaluarii nu a fost influentata de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale si nici un interes prezent sau de perspectiva al evaluatorului asupra bunului evaluat.


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

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

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

Scrisoarea de transmitere este însoțită de raportul de evaluare întocmit la data de 24 noiembrie 2023, în formă scrisă.

Data evaluării este 24 noiembrie 2023 și este data la care se aplică opinia asupra valorii.



The image shows a handwritten signature in blue ink on the left. To its right is a circular official stamp in purple ink. The stamp contains the text 'ROMANIA' at the top, 'Județul Iași' in the center, and 'Consiliul Local Miroslava' at the bottom. A small number '2' is visible in the bottom right corner of the stamp.

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

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

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-	Valoare redeventa anuala -lei-	Valoare redeventa anuala -€-	Chiria lunara -lei-	Chirie lunara -€-
TEREN S=3200 mp	111.335	22.400	4.453	896	371	75

Cu stima,

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



Iasi,
24 noiembrie 2023

Mentiuni:

- * Cursul de schimb la data de 24.11.2023 este 4.9703 lei/€
- * Declar ca nu-mi asum raspunderea pentru defectele ascunse, daca acestea sunt prezente la data inspectiei.
- * Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare anexa
- * Valoarea nu este afectata de TVA
- * Valoarea include cotele parti indivize aferente spatiului si dreptul de a utiliza terenul
- * Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- * Valoarea este subiectiva; valoarea este o predictie; Evaluarea este o indicatie asupra unei valori.



CUPRINS

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



CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

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

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

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

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

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



SINTEZA EVALUARII

Evaluator

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

Utilizatori desemnati

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

Obiectul evaluatii

TIP PROPRIETATE	ADRESA
TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp NC 98588, CF 98588/UAT Miroslava	LOCALITATEA VOROVESTI, COMUNA MIROSLAVA, JUDET IASI

Tipul proprietatii

TEREN EXTRAVILAN categoria de folosinta “pasune”

Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului in vederea initierei procedurii de concesionare sau inchiriere

Drepturile evaluate

Dreptul de proprietate deplin, conform Extrasului de Carte Funciara nr.194287/18.10.2023.

Tipul valorii

Avand in vedere scopul evaluarii, s-a constatat ca oportuna este estimarea valorii de piata, a chiriei de piata obtinabile si a redeventei lunare, care sunt definite mai jos.

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piata astfel :
“**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

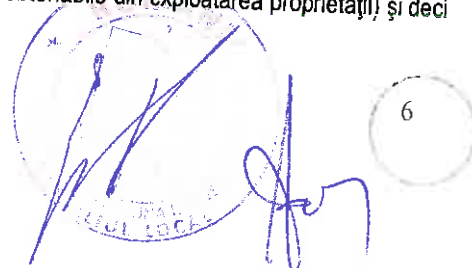
Valoarea de piata presupune un preț negociat pe o piata deschisa și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu am avut în vedere vânzarea forțata.

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

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

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



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

In art.17 din Legea nr.50/1991 se precizeaza ca:

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

De asemeni, tinand cont de categoria de folosinta a terenului "pasune", se are in vedere si art .9, alin (7) din din O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare : "Prețul concesiunii/inchirierii se stabilește ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiști permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral."

Temei legal	Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR
Abordari in evaluare utilizate	ABORDAREA PRIN PIATA
Data evaluarii	24 noiembrie 2023
Curs de schimb valutar la data evaluarii	1 € = 4.9703 lei
Data raportului de evaluare	24 noiembrie 2023
Data inspectiei	Inspectia terenului a fost efectuata de evaluator, în data de 22 noiembrie 2023, in prezenta clientului
REZULTATUL EVALUARII	O indicatie a valorii de piata, a redeventei minime anuale si a chiriei lunare minime obtenabile, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-	Valoare redeventa anuala -lei-	Valoare redeventa anuala -€-	Chiria lunara -lei-	Chirie lunara -€-
TEREN S=3200 mp	111.335	22.400	4.453	896	371	75

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 titular ANEVAR, legitimitația 17850, cu sediul social în municipiul Iasi, str. I. Creanga nr. 99, bl. C1, ap. 14, judetul Iasi, tel. 0720434721, adresa email cmarcutanu@gmail.com.

Evaluatorul nu are nici o legatură de subordonare sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu clientul, menită să influențeze într-un fel sau altul valoarea justă. Asadar, evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

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

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

Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

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

Utilizatorii desemnați ai acestui raport de evaluare este:

☛ COMUNA MIROSLAVA

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

Identificarea activelor supuse evaluării

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară funciara de tip teren extravilan, cu suprafața de 3200 MP, situat în localitatea Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 194287/18.10.2023 eliberat de OCPI Iasi.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza LIBER DE SARCINI.

Scopul evaluării

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

Tipul valorii

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

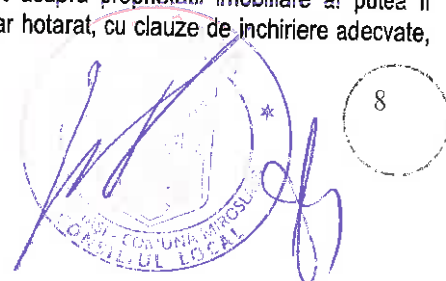
Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piață astfel :

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

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

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

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate,



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

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

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

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

De asemenea, ținând cont de categoria de folosință a terenului "pasune", se are în vedere și art.9, alin (7) din O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare: "Prețul concesiunii/închirierii se stabilește ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pășuni permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral."

Data evaluării
Data raportului de evaluare
Data inspecției
Curs valutar

Data evaluării	24.11.2023
Data raportului de evaluare	24.11.2023
Data inspecției	22.11.2023
Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării	4,9703 lei / €
Valoarea de piață estimată prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei	

Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție următoarele documente:

- NU ESTE CAZUL**

Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat – Marcutanu Cristina, la data de **22.11.2023**, împreună cu reprezentantul clientului. Fotografiiile atașate reprezintă situația de la data inspecției curente. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului de carte funciara primit și a celorlalte documente avute la dispoziție. Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factive, la vecinătăți, acces), au fost analizate toate documentele avute la dispoziție, etc.

Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

- NU ESTE CAZUL**



Concluzii ale documentării

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

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

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

Sursele de informații utilizate, sunt:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de ANEVAR
- Presa de specialitate și participanții la piața imobiliară și a construcțiilor locală
- Informații relevante culese de către evaluator, de la persoane fizice participante sau neparticipante la piața imobiliară/construcțiilor
- Fișa de inspecție a proprietății în detaliu
- O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare
- Normele de aplicare a O.U.G. nr. 34/2013, aprobate prin H.G. nr. 1064/2013
- 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

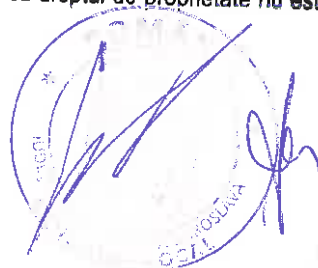
Documentele și informațiile puse la dispoziție de client, sunt:

- Incheiere și Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.194287/18.10.2023 emis de OCPI-BCPI Iasi
- Act notarial nr.4689/17.10.2023 autentificat de BNP Iulia Padurarur
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipotezele semnificative, sunt urmatoarele:

- Toate informațiile legate de proprietate au fost furnizate de către client;
- Informații suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte și de încredere. Se considera ca nu a fost omisa în mod deliberat nici o informație relevantă și care a fost disponibilă;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii datelor furnizate de client sau de terte persoane;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost în concordanță cu datele disponibile la data evaluării.
- Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.
- Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține COMUNEI MIROSLAVA- DOMENIUL 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 foleasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.
- Acest raport este realizat plecând de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problema de ordin legal;



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de utilizare;
 - Prezentul raport de evaluare nu exprima nicio opinie cu privire la conditiile unei bune utilizari; in cazul in care analize ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport isi pierd valabilitatea;
 - Nu s-au efectuat masuratori ale bunului analizat. Toate dimensiunile si detaliile s-au considerat a fi corecte si se bazeaza pe informatiile furnizate de beneficiar;
 - Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru contaminari sau efecte asupra mediului.
 - Evaluatorul a luat in considerare factorii care influenteaza valoarea la momentul evaluarii si de care el a avut cunostinta; modificarea acestora in timp poate duce la modificarea valorii de piata.
- Ipozezele speciale semnificative, sunt:**
- Nu au fost identificate ipoteze special semnificative

Clauza de confidentialitate

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Responsabilitatea fata de terti

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Standardele generale

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

Standardele pentru active

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

Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul Standard, s-au enunțat ipoteze speciale. Raportul de evaluare este supus verificării conform Standardului de evaluare SEV 400-Verificarea evaluării. Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluator autorizați persoane fizice care dețin specializarea *Verificarea evaluării* (VE), dovedită cu parafa de verificator, conform legislației



Handwritten signature in blue ink.

aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare *Verificatori* sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează certificarea din raportul de verificare împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Modificări ale termenilor de referință ai evaluării Nu a fost cazul

2. PREZENTAREA DATELOR

Procedura de evaluare (etapele parcurse)

- Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
- 1 documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
 - 2 inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
 - 3 stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
 - 4 selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
 - 5 deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
 - 6 analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
 - 7 aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

Identificarea activelor

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

ACTIV	Categoria de folosinta	Suprafata -mp-	Identificare cadastrala	Utilitatile amplasamentului	Imprejurimi
TEREN EXTRAVILAN	"pasune"	3200	CAD.98588 CF 98588/UAT Miroslava	La limita proprietatii	Terenul nu este imprejmuit

Terenul propus pentru concesionare este dezmembrat din terenul cu numărul cadastral 98461, înscris în cartea funciara 98461/UAT Iasi, prin Act de dezmembrare autenticat sub nr.4687/17.10.2023 de BNP Iulia Paduraru. Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, conform Extrasului de Carte Funciara nr.194287/18.10.2023.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza LIBER DE SARCINI.

Descrierea juridica

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

Tip de drept	Elemente definitorii ale dreptului conform SEV	OBSERVATII
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, conform documentelor puse la dispoziție de client.
Drept derivat (dezmembrământ) care	Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nudu	NU ESTE CAZUL

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

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	proprietar) și un terț căruia i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, superficie, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea)	
Dreptul de servitute	Reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute	NU ESTE CAZUL

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

Identificare activelor. Identificare cadastrală și faptică.

Cu ocazia inspecției efectuate în data de 22 noiembrie 2023, împreună cu reprezentantul clientului, am constatat ca imobilul este situat în extravilanul comunei Miroslava, județul Iasi. Pe baza numerelor cadastrale, identificarea proprietății a putut fi efectuată suplimentar, pe site-ul ANCPI.

Utilizarea actuala

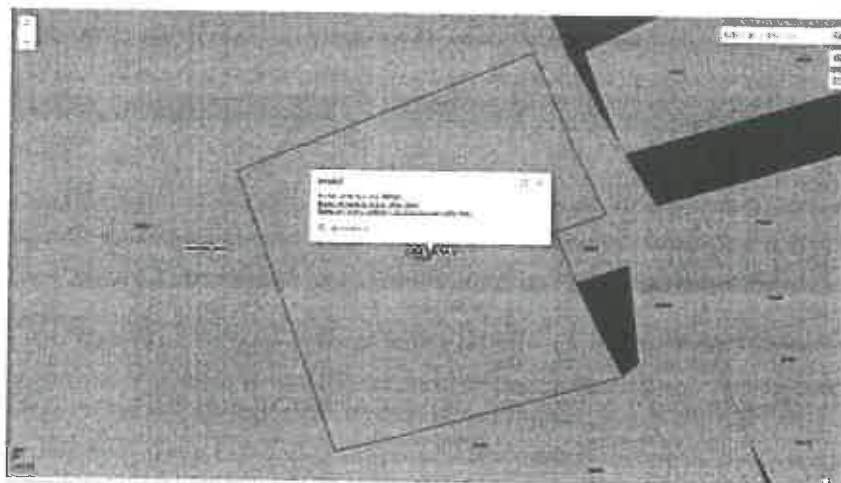
La data inspecției, terenul era liber.

Rangul localității

Comuna Miroslava este de importanță locală, cu influență potențială la nivel județean, fiind localitate de rang IV, conform art. 2 (2) din Legea nr.351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicată în M.Of.nr. nr. 408/24 iul. 2001.

Descrierea zonei de amplasare

Zona în care este amplasată proprietatea este una nerezidențială, fiind situată alături de alte proprietăți imobiliare acelasi tip, din extravilanul comunei Miroslava, județul Iasi.



Handwritten signature and official stamp of the local authority (Comuna Miroslava).

Descrierea
accesului



Coordonate GPS 47.1381813,27 4693174

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

Descrierea
terenurilor

Terenul este situat in extravilanul comunei Miroslava, judetul Iasi si are urmatoarele caracteristici :

- categoria de folosinta "pasune"
- suprafata adecvata utilizarii curente;
- suprafata terenului este 3200 mp
- este neimprejmuit
- are forma regulata
- nu exista constructii edificate pe acest teren
- nu are amenajari, ameliorari, imbunatatiri, extinderi, racorduri si accesorii, sau alte lucrari premergatoare construirii de case
- are acces la drum communal si la reseaua de electricitate
- nu este traversat (la suprafata sau subteran) de conducte magistrale (apa, gaz metan, petrol, etc.), de retele de electricitate sau pentru alte utilitati publice,
- nu se afla in zona protejata, zona de interes arheologic sau rezervatie naturala
- nu face parte din categoria monumentelor istorice sau a bunurilor de patrimoniu cultural, neexistand niciun impediment care sa afecteze transmisiunea deplinei proprietati sau a stapanirii neingradite si folosirii.
- proprietarul declara ca imobilul nu a facut obiectul constituirii vreunui dezmembramant al dreptului de proprietate (uzufruct, uz, servitute, superficie, etc), insa face obiectul cedarii folosintei (arendare, comodat, **concesiune**, inchiriere, etc) si ca nu s-au facut pacte de optiune sau promisiuni de vanzare pentru acesta.

Descrierea
zonei
Analiza datelor
despre zona si
vecinatati

Proprietatea imobiliara este situata in extravilanul comunei Miroslava, judetul Iasi.

Comuna Miroslava este situata in partea centrala a judeului Iasi, in nordul Podisului Barladului, fiind plasata la limita sud- vestică a Municipiului Iasi, la 47°08' latitudine nordică și 27°29' longitudine estică. Miroslava este situata la 30 km de Raul Prut (limita estică a judeului), pe care se afla frontiera Uniunii Europene și granița dintre România și Republica Moldova. Față de limita vestică a judeului, comuna Miroslava se afla la 40 km față de limita vestică, 25 km față de limita sudică. Comuna Miroslava (reședința de comună) este situată la o distanță de aproximativ 7 km de Gara Iasi. Accesul feroviar poate fi asigurat, de asemenea, și prin intermediul Gării Lețcani, situată la o distanță de aproximativ 14 km de satul Miroslava. În ceea ce privește accesul prin intermediul căilor aeriene, comuna Miroslava se afla la o distanță de circa 15 km de Aeroportul Internațional Iasi.

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

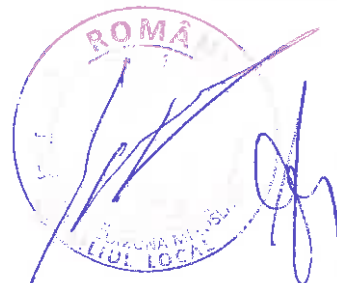
Concluziile analizei zonei și vecinătății	Avantaje: <ul style="list-style-type: none">● zonă metropolitană, nerezidențială● acces auto Dezavantaje <ul style="list-style-type: none">● zonă cu "concurență" crescută pe utilizări similare cu proprietatea evaluată APRECIERE GENERALĂ <p>Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un oarecare avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă</p>
Descrierea construcțiilor	Pe teren, nu se afla edificat clădiri.
Identificarea eventualelor bunuri mobile	În evaluare nu sunt incluse bunuri mobile sau elemente care să fie asimilabile bunurilor mobile.
Identificarea componentelor non-imobiliare	Cu ocazia inspecției nu au fost identificate componente non-imobiliare.
Date privind impozitele și taxele	Pentru imobilul analizat, se datorează la bugetul local al comunei Miroslava, un impozit care a fost stabilit de Consiliul Local, în conformitate cu Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data evaluării.
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	COMUNA MIROSLAVA, a intrat în fapt și în drept în stăpanirea imobilului conform documentelor

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră 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 speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

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

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

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

Analiza productivitatii

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

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



Primul parc industrial din Iași a fost înființat de Primăria comunei Miroslava, la circa 8 km de municipiul reședință de județ. Parcul are 46 hectare, iar gradul de ocupare este de 100%. Proiectul a fost dezvoltat în jurul fabricii Delphi (actualul BorgWarner). Parcul are acces direct la șoseaua de centură, arteră care face legătura cu principalul drum de intrare în Iași: drumul european E583. În parc sunt peste 60 de rezidenți: unele fabrici sunt finalizate, în timp ce altele sunt în construcție. Domeniile

JUDEȚUL IASI
COMUNA MIROSLAVA

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

de activitate ale companiilor care au investit aici sunt diverse: fabricarea betonului, automate de cafea, tipografii, producția de vopsele, constructori de drumuri și autostrăzi, producția de echipamente pentru spălătorii „self service”, produse farmaceutice, producție publicitară, fabricarea de structuri metalice, distribuția de mașini unelte CNC, producție nasturi, textile sau fabricarea berii.

„În principiu, facilitățile pe care le acordăm sunt cele din legea 186/2013 privind înființarea parcurilor industriale. Poate cea mai importantă facilitate este scutirea de la impozitul pe clădiri. În plus, rezidenții beneficiază de investițiile făcute de către Primăria Miroslava în ceea ce privește infrastructura și utilitățile, investiții de ordinul milioanelei de euro. Suprafețele sunt închiriate pe perioade de la 25 la 49 de ani, dar rezidentul poate opta pentru cumpărarea terenului la momentul în care este finalizată investiția”, a declarat pentru 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 hale construite sau în curs de construcție/autorizare, se ridică la peste 200 milioane euro. Parcul industrial din Miroslava a început licitațiile pentru închirierea suprafețelor în anul 2016.

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

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

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

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

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

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

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



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

Sursa: <https://economedia.ro/analiza-re-industrializarea-iasului-mari-companii-private-isi-muta-productia-in-parcurile-industriale-din-judet-dupa-modelul-de-succes-al-comunei-miroslava-imagini-video-din-drona.html#:~:Y8YVj31ByM8>

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

Câteva cifre relevante din bugetul comunei Miroslava:

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

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

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

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

- reabilitarea de școli și refacerea de străzi
- realizarea unei baze sportive la Uricani
- amenajarea unui parc de agrement în Horpaz
- înființarea unei centru de colectare prin aport voluntar a deșeurilor
- extinderea 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

**Piata imobiliara
specifica
proprietatii
evaluate**

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

Aceasta este o proprietate imobiliara de **tip funciar, situata in extravilanul comunei Miroslava, judetul Iasi – zona metropolitana.**

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

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

Zona este o **zona cu caracter nerezidential** vecinatatile reprezentand alte terenuri neproductive, agricole si pasuni.

**Riscurile
evaluarii**

Riscul creditării

Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor populației și firmelor precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt conduce la scăderea numărului de tranzacții cat și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare

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

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

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

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

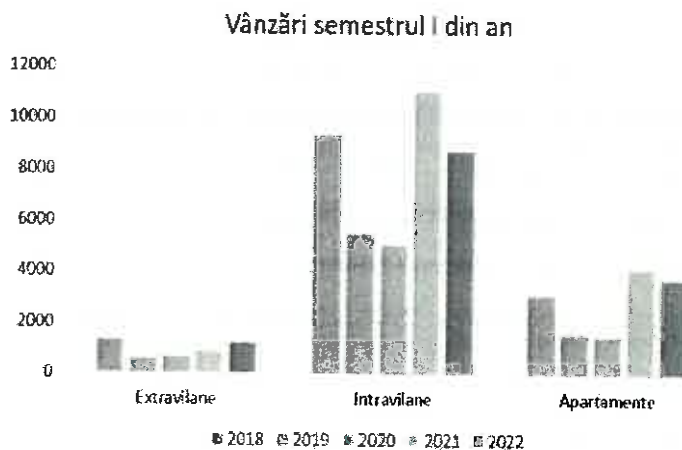
- Piața cumpărătorilor; slab există, cu număr de tranzacții în scădere
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI
- Dezvoltarea pieței rezidențiale, în special pentru imobilele noi
- Creșterea prețurilor la carburanți, energie electrică și gaze naturale conduc la creșterea materialelor de construcții, implicit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

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

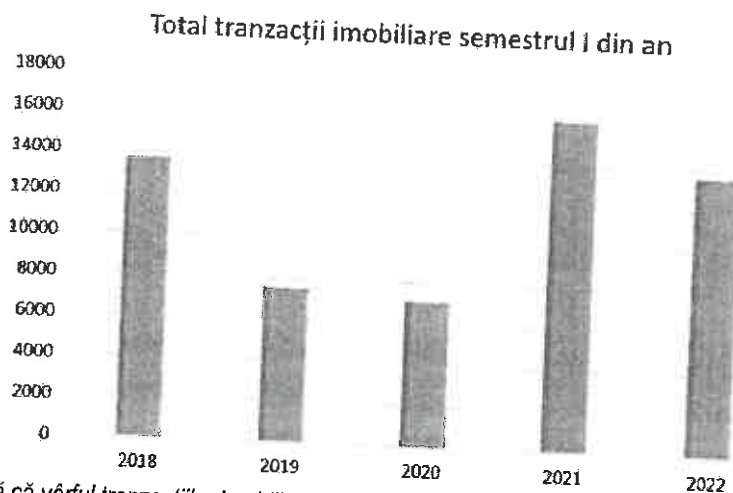
Fapte curente

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

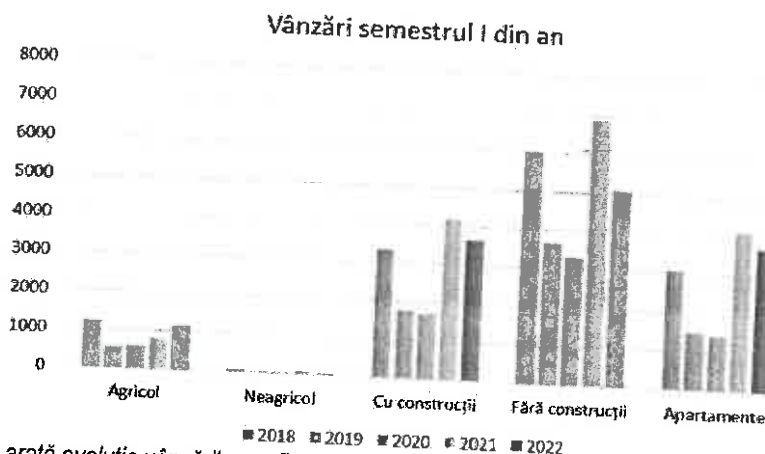
În perioada analizată de **APIX.ro**, **vârful a fost atins în anul 2021**, după ce anii 2019 și 2020 au fost **dezastruoși** din acest punct de vedere: în 2019 a fost o scădere brutală, de aproape 50%, față de anul precedent. Anul 2020, **primul an pandemic**, a menținut piața la indicatorii slabi din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



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



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



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 loc aproape **13.600** de tranzacții imobiliare, cu **16%** mai puțin față de anul 2021, respectiv:

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

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

În ceea ce privește prețurile, capitala Moldovei a pornit anul cu o medie de 1.271 de Euro/mp, și o creștere 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, a crescut exploziv numărul de tranzacții cu +41,49%, fiind înregistrate 2.837 de tranzacții, în timp ce prețurile au scăzut cu -7,4%, până la valoarea de **1.177 de Euro/mp**.

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

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

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

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

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

Analiza cererii

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

Factorii care influențează cererea sunt :

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

Concluzii privind Cererea solvabila existenta pentru acest tip de proprietate:

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

Analiza ofertei

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

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

Datele au fost culese prin diferite modalități:

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

- Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

- Volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare;
- Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- Costurile de construcție și dezvoltare;
- Proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- Ocuparea de către existent în fața 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.

Relatia dintre cerere si oferta

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

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

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

Prévizinea absorbției subiectului în piața specifică

Concluzia ce se desprinde din analiza echilibrului pieței, la nivelul zonei analizate, este că acest tip de proprietăți sunt căutate mai mult spre vânzare decât spre închiriere.

Eventualii cumpărători așteaptă o scădere mai mare a prețurilor, dar în mod cert ofertanții dacă nu sunt presați de eventuale credite luate pentru a construi, nu vor scădea prețurile, astfel că nu sunt premisele pentru o creștere sau pentru o scădere a pieței.

Concluzii

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

Tendințele identificate pe piața imobiliară a acestui an sunt:

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



ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Considerente privind cea mai bună utilizare

Prin analiza celei mai bune utilizari se identifica acea varianta de utilizare a unei proprietati imobiliare din diferite alte posibile care, prin compararea costurilor si a beneficiilor rezultate, se dovedeste a fi cea mai profitabila si mai buna din punct de vedere competitiv. Este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, forte care fundamentează si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea justa, analiza de cea mai buna utilizare identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

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

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

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

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

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

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor)
- posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei)
- fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului)
- maxim productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor)

Cea mai buna utilizare a terenului liber

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Cea mai buna
utilizare a
terenului
construit

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

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

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

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

Concluzii și
corelații ale
analizei CMBU
și a celei de
piață

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

4. EVALUAREA

Pentru estimarea valorii s-au parcurs urmatoarele etape:

- ① documentarea pe baza listei de informatii solicitate clientului – lista mijloacelor fixe (număr de inventar, denumire mijloc fix, valoare de inventar, amortizare, conform evidenței scriptice existente, suprafețe construite și desfășurate, etc.);
- ① discutii purtate cu reprezentantul societății cu privire la:
 - ✓ identificarea și corelarea mijloacelor fixe existente în evidențele contabile și materialele existente la societate (planuri de amplasament, documentatie cadastrala și de proprietate);
 - ✓ regimul de exploatare pentru fiecare mijloc fix (teren și constructii);
- ① specificul activitatilor curente desfasurate pe amplasament și al activitatilor anterioare;
- ① starea fizica;
- ① modul de exploatare;
- ① inspectia efectuata în teren și verificarea practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- ① stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- ① selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- ① analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ① aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorilor de piață;

Abordările utilizate

- ① 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 supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

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

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Activul analizat este o proprietate imobiliară reprezentând o proprietate rezidențială de tip funciar, imobil care, în mod obisnuit prezintă piața la vânzare în zona analizată. Astfel, abordarea prin piața a fost aplicată, existând oferte de piața și tranzacții cu active asimilabile, care să prezinte o valoare de piața în sensul celei prezentate în SEV 2022.

ABORDAREA PRIN VENIT

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

Având în vedere că obiectul evaluării este proprietate rezidențială de tip funciar, unde nu există o piața a închirierilor, abordarea prin venit nu a putut fi aplicată.

ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

Procedura pentru aplicarea abordării este:

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

Proprietățile comparabile selectate sunt prezentate mai jos.



25

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-vorovesti-7200-mp-

storia 4biz.properties Asați toate anunțurile

← Inapoi la lista Terenuri de vânzare Iasi Miroslava Teren extravilan Vorovesti 7200 mp

4biz.properties
Agenție
021 555 4249

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 / 2000
Administrația de adresa din acest sat este S.C. DUX Online Services S.R.L. Proiect: [mai multe](#)

Teren extravilan Vorovesti 7200 mp
Miroslava, Iasi

50 000 €
7 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 1.233 RON / luna
Avans: 37.125 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Reportează

POZIȚIA

IDxlee.html

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/oferta/55-000-euro-teren-3157-mp-miroslava-vorovesti-dj-la-100-ml-extravilan-IDvOPm.html

storia BIANTO REAL ESTATE Asați toate anunțurile

← Inapoi la lista Terenuri de vânzare Iasi Miroslava 55.000 euro teren 3157 mp Miroslava-Vorovesti-DJ la 100 ml extravilan

BIANTO REAL ESTATE
Agenție
0757 242 417

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 / 2000
Administrația de adresa din acest sat este S.C. DUX Online Services S.R.L. Proiect: [mai multe](#)

55.000 euro Teren 3157 mp Miroslava-Vorovesti-DJ la 100 ml extravilan
Miroslava, Iasi

55 000 €
17 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 1.356 RON / luna
Avans: 40.838 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

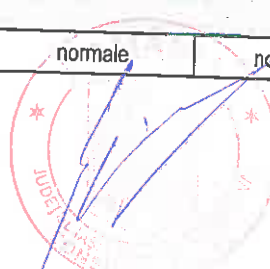
Reportează

ROMANIA
BIANTO REAL ESTATE
0757 242 417

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

GRILA DE PIATA TEREN

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARATIE	PROPRIETATE SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
	LOCALITATEA	VOROVESTI	VOROVESTI	VOROVESTI	VOROVESTI
	DATA OFERTEI	NOV.2023	NOV.2023	NOV.2023	NOV.2023
	SUPRAFATA - mp -	3200	7200	3157	3000
	PRET VANZARE - € -		50000	55000	30000
	PRET VANZARE - €/mp -		7	17	10
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare		-20%	-20%	-15%
	Valoare		-1.39	-3.48	-1.50
	Pret ajustat		6	14	9
	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: -20% - C1, 20% - C2 si -15% - C3	la un nivel sub media zonei datorită pretului unitar solicitat mai apropiat de un nivel tranzactionabil si reducerilor anterioare deja aplicate	la un nivel peste media zonei din cauza pretului unitar solicitat peste marjele de tranzactionare ale zonei si disponibilitatii mai ridicate in negociere	la nivelul mediu de negociere din zonă, pentru tipul de proprietate
Ajustările sunt conforme marjei de negociere din piață. Se aplică ofertelor expuse spre vânzare și variază în funcție de perioada expunerii pe piață, de abilitățile de negociere ale ambelor părți, precum și în funcție de nivelul de tranzacționare și palierele valorice ale zonei.					
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
	Drepturi de proprietate transmise	DEPLINE	DEPLINE	DEPLINE	DEPLINE
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		6	14	9
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		6	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Conditii de finantare	Cash/credit	Cash/credit	Cash/credit	Cash/credit
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		6	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
4	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vanzare	NORMALE	normale	normale	normale



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0	0	0
	Pret ajustat		6	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
5	CONDITII DE PIATA				
	Conditii de piata		NOV.2023	NOV.2023	NOV.2023
	Ajustare	NOV.2023	0	0	0
	Pret ajustat		6	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
9	LOCALIZARE				
	LOCALIZARE		VOROVESTI	VOROVESTI	VOROVESTI
	Ajustare	VOROVESTI	0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		6	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
7	DESTINATIA (UTILIZARE TEREN)				
	MARIMEA SUPRAFETEI				
	SUPRAFATA - mp -		7200	3152	3000
	Ajustare	3200	10%	0%	1%
	Valoare		0.56	0.00	0.09
	Pret ajustat		6	14	9
<p>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 +/- 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta. De ex. corectie $C1=0.5\%*(7200-3600)/100=4\%$</p>					
	ACCES LA TEREN /// FRONT STRADAL (ml)				
	ACCES LA TEREN FRONT STRADAL (m)		40	100	40
	Ajustare	150	0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		6	14	9
Nu sunt necesare ajustari, deoarece sunt aproximativ egale					
	ACCES				
	ACCES		drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare	drum asfaltat	10%	0%	0%
	Valoare		0.61	0.00	0.00
	Pret ajustat		7	14	9
Nu sunt necesare ajustari la C2 si C3, insa C1 se ajusteaza cu 10% deoarece drumul este pietruit					
	POSSIBILITATI DE DEZVOLTARE/AVIZE/POT				
	AVIZE/POT		n/a	n/a	n/a
	Ajustare	n/a	0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

	Pret ajustat		7	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
TOPOGRAFIE					
	TOPOGRAFIE - mp -	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		7	14	9
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		7	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
8	UTILITATI DISPONIBILE				
	UTILITATI	Toate utilitatile langa proprietate	Toate utilitatile langa proprietate	Toate utilitatile langa proprietate	Toate utilitatile langa proprietate
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare Ajustare		0	0.00	0.00
	Pret ajustat		7	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
9	DESTINATIA (UTILIZARE TEREN)				
	CEA MAI BUNA UTILIZARE-destinatia legala permisa	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN	EXTRAVILAN
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare Ajustare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		7	14	9
Nu sunt necesare ajustari					
AJUSTARI					
	Ajustare totală bruta (EURO)		2.56	3.48	1.59
	Ajustare totală bruta (%)		0.03	0.20	0.14
INDICATIE VALORICA TOTALA					
	VALOARE ESTIMATĂ TEREN -euro-	3200	7 euro/mp	22400 EUR	
	VALOARE ESTIMATĂ TEREN -LEI-	1 EURO=4.9703 LEI		111335 lei	

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

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S = 3200 mp	111.335	22.400

Official stamp and handwritten signature of the evaluator.

CALCULUL REDEVENTEI

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

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

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

Asadar :

$$V_{\text{redeventa minima}} = 111335 \text{ lei}/25 \text{ ani} = 4453 \text{ lei, echivalentul a } 896 \text{ euro/an}$$

CALCULUL CHIRIEI MINIME OBTENABILE

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

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

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

Astfel :

$$V_{\text{chirie minima unitara}} = (111335 \text{ lei}/25 \text{ ani}) : 3200 \text{ mp} = 1.39 \text{ lei/an/mp, echivalentul a } 0.28 \text{ euro/an/mp}$$

Solicitarea clientului si beneficiarului raportului de evaluare, este de a estima valoarea chiriei de piata minim obtenabile, in vederea initierei procedurii de concesionare/inchiriere, pentru terenul in suprafata de 3200 mp (0.32 ha), categoria de folosinta "pasune", situat in extravilanul localitatii Vorovesti, Taria 24, parcela 981;1052, numar cadastral 98588, inscris in cartea funciara sub nr.98588/UAT Miroslava.

Conform SEV 104, **Chiria de piata** este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Pentru a raspunde la aceasta solicitare, am identificat si analizat informatiile existente in piata, privind inchirierea/concesionarea terenurilor care au aceeasi destinatie. Cum nu am gasit suficiente date in piata locala, am extins cautarile la piata regionala, identificand urmatoarele oferte:

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/p-f-13-50-ha-compact-schitu-duca-asfalt-curent-langa-padure-IDhffqm.html>

P.F., 13,50 ha compact Schitu Duca, asfalt, curent, langa padure.

2 € Pretul negociabil

DEPTUNARI CONSUMATOR

Articolul 1. Scopul si domeniul de aplicare al prezentei reguli

1. Prezenta regula are scopul de a stabili termenii si conditiile de aplicare a prezentei reguli in ceea ce priveste achizitia de bunuri si servicii de catre consumatorii si furnizorii acestora.

2. Prezenta regula se aplica tuturor consumatorilor si furnizorilor care sunt supusii prezentei reguli.

3. Prezenta regula nu se aplica tranzactiilor care sunt efectuate in cadrul relatiilor comerciale dintre persoane fizice sau juridice care sunt autorizate sa efectueze astfel de tranzactii.

4. Prezenta regula nu se aplica tranzactiilor care sunt efectuate in cadrul relatiilor comerciale dintre persoane fizice sau juridice care sunt autorizate sa efectueze astfel de tranzactii.

5. Prezenta regula nu se aplica tranzactiilor care sunt efectuate in cadrul relatiilor comerciale dintre persoane fizice sau juridice care sunt autorizate sa efectueze astfel de tranzactii.

6. Prezenta regula nu se aplica tranzactiilor care sunt efectuate in cadrul relatiilor comerciale dintre persoane fizice sau juridice care sunt autorizate sa efectueze astfel de tranzactii.

7. Prezenta regula nu se aplica tranzactiilor care sunt efectuate in cadrul relatiilor comerciale dintre persoane fizice sau juridice care sunt autorizate sa efectueze astfel de tranzactii.

8. Prezenta regula nu se aplica tranzactiilor care sunt efectuate in cadrul relatiilor comerciale dintre persoane fizice sau juridice care sunt autorizate sa efectueze astfel de tranzactii.

9. Prezenta regula nu se aplica tranzactiilor care sunt efectuate in cadrul relatiilor comerciale dintre persoane fizice sau juridice care sunt autorizate sa efectueze astfel de tranzactii.

10. Prezenta regula nu se aplica tranzactiilor care sunt efectuate in cadrul relatiilor comerciale dintre persoane fizice sau juridice care sunt autorizate sa efectueze astfel de tranzactii.



COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/concesionez-inchiriez-teren-38-ha-pentru-parc-fotovoltaic-IDvPKI.html>

380.000 m² 1 900 €

SOLUȚII IMOBILIARE ROMÂNIA

Concesionez/Inchiriez Teren 38 HA Pentru Parc Fotovoltaic

1 900 €

Raporteză

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	380.000 m ²	Tip teren	Comercial
Locație	...	Dimensiuni	...
Valoarea la distanță	...	Tip vânzător	agenția

Descriere



Concesionez/Inchiriez 38 ha teren pajiște agricole în județul Iasi, în împrejurimile satului Vorovesti. Terenul este potrivit pentru construirea unui parc fotovoltaic.

Concesionez/Inchiriez pe 25 de ani, se garantează investitorului.

Preț: 1900 €/ha pentru terenul disponibil.

Total: 72.200 € concesionez/Inchiriez anual.

Pentru mai multe informații, contactați-ne.



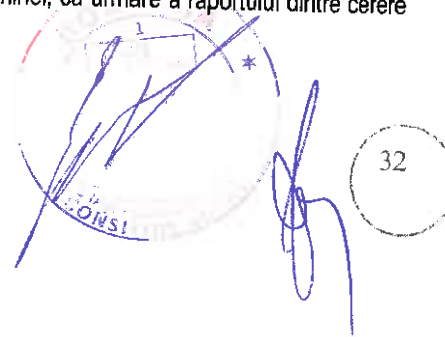
Potrivit art. 9, alin (7) din din O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare : "Prețul concesiunii/inchirierii se stabilește ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiști permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral." Deasemenea , Normele de aplicare a O.U.G. nr. 34/2013, aprobate prin H.G. nt. 1064/2013, prevede la art. 6, alin. (3) și (4):

" (3) În condițiile art. 9 alin (7) din Ordonanța de urgență Guvernului nr. 34/2013, nivelul minim al prețului concesiunii/inchirierii se stabilește prin diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(4) Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor județene și respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București, conform prevederilor art. 62 alin. (22) din LEGEA NR. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare." HOTARAREA nr. 306 privind prețul mediu la masa verde de pe pajiști din județul Iași, pentru recolta anului 2023, prevede un preț mediu de 0.065 lei/kg. https://static.anaf.ro/static/10/IASI/IS_preturi_medii_2023.pdf

Avand in vedere GHID-CADRU pentru amenajamentul pastoral aprobat prin HOTĂRÂRE nr. 78 din 4 februarie 2015 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013, pasunile din cadrul comunei Miroslava produc în medie 1 to/ha masa verde (UMV). <https://www.primariamiroslava.ro/wp-content/uploads/2021/06/proiect-hot-31.05.2021-114.pdf> Legea nr. 268/2022 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 se află în vigoare din 29 iulie 2022 și prevede că amenajamentul pastoral va deveni obligatoriu din anul 2024.

Baza de calcul a pretului de inchiriere este calculul valorii productivitatii medii de iarba pentru fiecare pasune in parte, raportata la valoarea unui kg de masa verde (MV) stabilita de Consiliul Judetean Iasi pentru anul 2023, respectiv **0.065 lei**. Asadar, tinand cont de valoarea estimata, corelata cu valorile de inchiriere ale terenurilor care au aceeasi destinatie, la nivel judetean, valoarea propusa pentru terenul care urmeaza a fi concesionat/inchiriat de UAT Miroslava, este de **163 lei/ha/an**. In estimarea acestei valori, nu s-a tinut cont de beneficii sau cheltuieli financiare prevazute de legislatie pentru viitorul chirias/concesionar al terenului, pe perioada derularii contractului. Aceste prevederi, pot influenta valoarea chiriei, ca urmare a raportului dintre cerere si oferta (cresterea sau scaderea cererii sau a concurentei intre potentialii chiriasi).



32

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

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

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

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

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

PROPRIETATE IMOBILIARA	
Adecvarea	Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Prin acest criteriu, evaluatorul judecă câte de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței. Având în vedere tipul 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 chirile este mai slaba si mai putin relevante decat in cazul vanzarilor, piata tranzactiilor fiind activa in zona analizata (piata fiind una a cumparatorului la momentul actual).
Cantitatea de informații	Informatiile privind inchirierile sunt mai putin numeroase avand in vedere ca proprietatea evaluata este un teren si investitia intr-un astfel de imobil se face in general pentru a fi utilizat de catre proprietari (piata din Romania fiind caracterizata de procentul ridicat al proprietarilor de terenuri). Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii au fost studiate în raport cu 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. Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (proprietate imobiliara de tip funciar) și scopul evaluării (tranzactionarea), este comparația directă – analiza cantitativa din cadrul abordării prin piata . Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

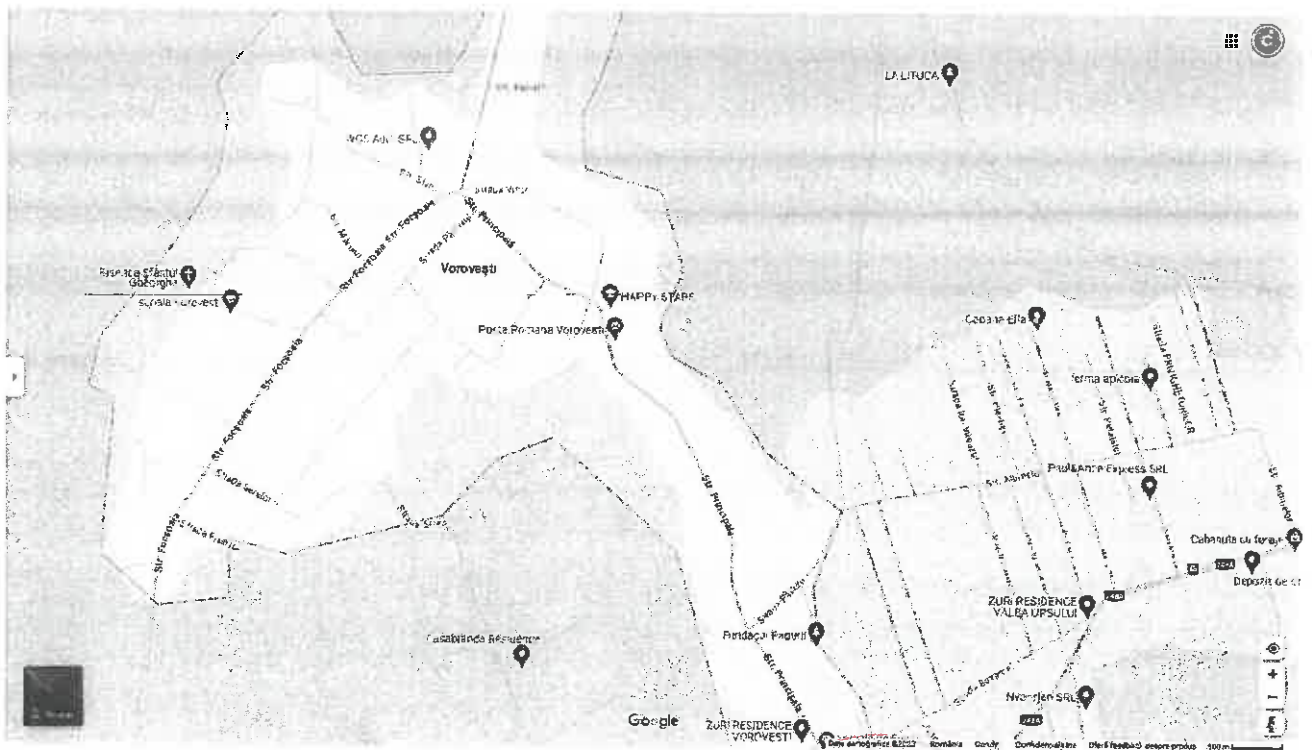
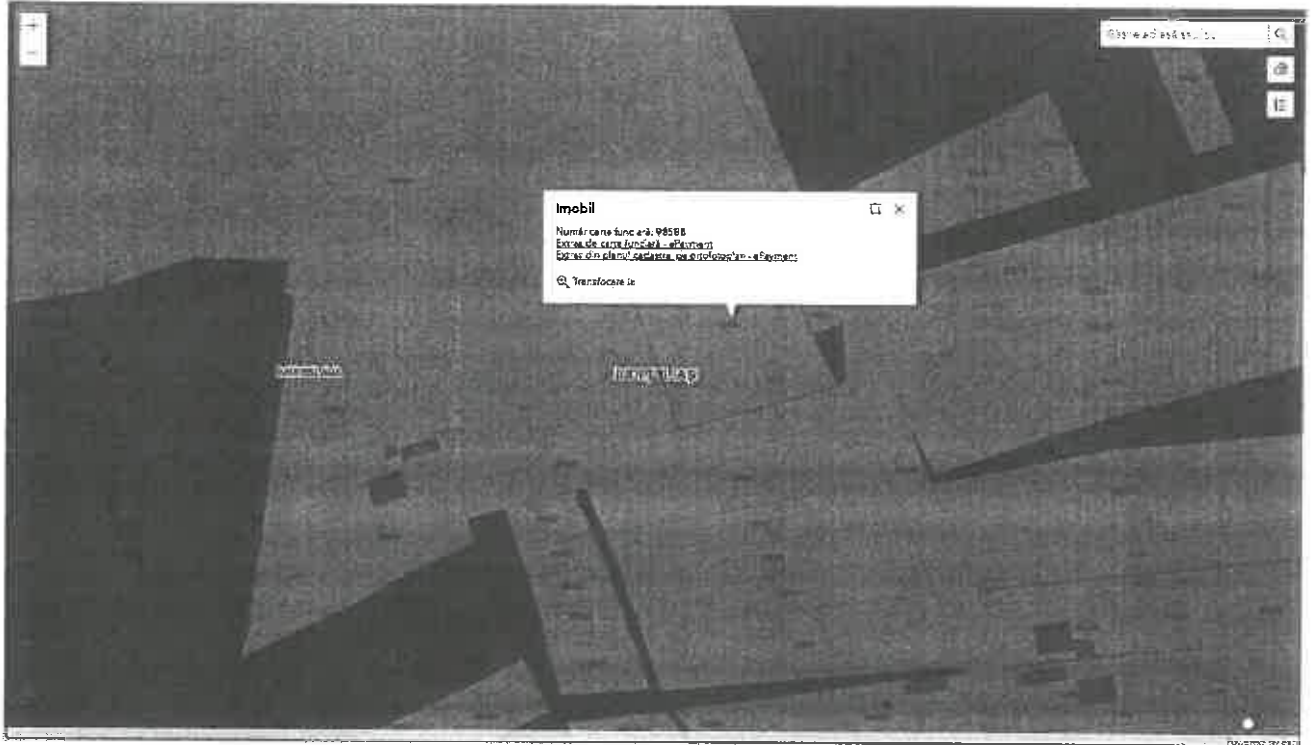
O indicatie a valorii de piata, a redeventei minime anuale si a chiriei lunare minime obtenabile, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-	Valoare redeventa anuala -lei-	Valoare redeventa anuala -€-	Chiria lunara -lei-	Chiria lunara -€-
TEREN S=3200 mp	111.335	22.400	4.453	896	371	75

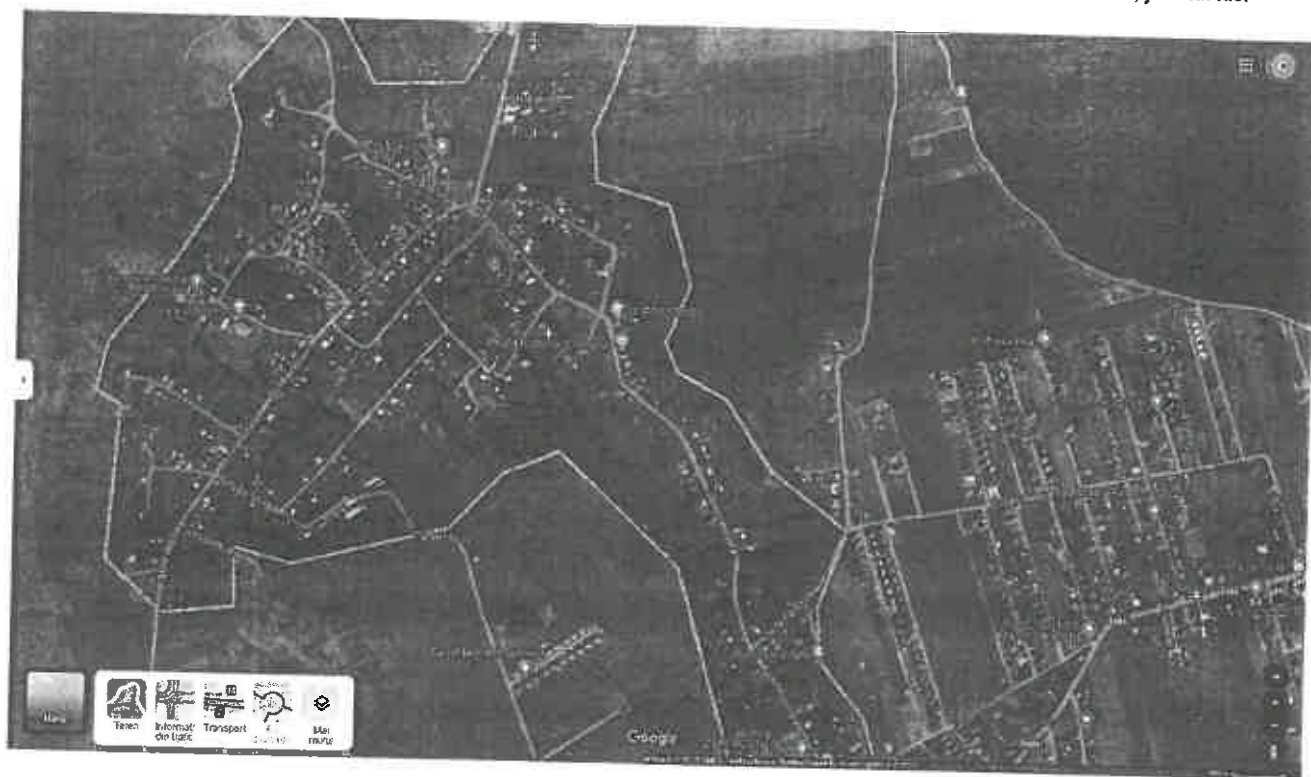
Mărcuțanu Cristina
Evaluator EI, EPI, EBM



HARTA



RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi



[Handwritten signature in blue ink]

[Official stamp of the County of Iasi, JUDEȚUL IAȘI, with a star and a signature over it]

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN Suprafata = 3200 mp, sat Vorovesti, comuna Miroslava, judetul Iasi

