



HOTĂRÂREA NR.268

privind aprobarea vânzării fără licitație publică deschisă și a prețului de vânzare a terenului în suprafață de 8051 m.p., identificat cu număr cadastral 90406, tarla 14, parcela ICC, intabulat în Cartea Funciară nr.90406 comuna Miroslava, aparținând domeniului privat al comunei, situat în intravilan localitatea Brătuleni, str. Basarabia nr.9, comuna Miroslava, județul Iași, către S.C. SEVEN TECH S.R.L.

Consiliul Local al comunei Miroslava, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

a) art.120 și art.121 alin.(1), alin.(2), art.136 alin.(1), alin.(5) din Constituția României, republicată;

b) art.7 alin.(2), art.553, art.555-art.566 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții;

c) art.5 lit.dd), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

d) Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea 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 și înregistrat sub nr.6344/08.12.2023;

-raportul întocmit de către Biroul investiției&achiziții publice-consilier juridic din aparatul de specialitate al primarului comunei Miroslava și înregistrat sub nr.6345/08.12.2023;

-adresa nr.02/19.12.2022, înregistrată la Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava sub nr.84367/19.12.2022, prin care S.C. SEVEN TECH S.R.L., în calitate de concesionar, solicită cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr.13882/20.06.2014, în suprafață de 8051 m.p., identificat cu număr cadastral 90406, tarla 14, parcela ICC, intabulat în Cartea Funciară nr.90406 comuna Miroslava, aparținând domeniului privat al comunei, situat în intravilan localitatea Brătuleni, str. Basarabia nr.9, comuna Miroslava, județul Iași;

-contractul de concesiune, înregistrat sub nr.13882/20.06.2014, încheiat între comuna Miroslava, județul Iași și S.C. SEVEN TECH S.R.L., având ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 8200 m.p., situat în tarla 14, număr cadastral 64330, Carte Funciară nr.64330 pentru construire hală multifuncțională;

-Actul adițional, înregistrat sub nr.14483/05.05.2020, la contractul de concesiune mai sus menționat;

Ținând seama de:

-prevederile art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat";

-Autorizația de construire nr.642 din data de 20.11.2014, eliberată de către Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași și Procesul verbal de recepție parțială a lucrărilor nr.13533/08.05.2017;



-Extrasul de Carte Funciară pentru informare, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, în baza cererii nr.156562/2023, pentru imobilul teren, identificat cu număr cadastral 90406;

-Raportul de evaluare imobiliară nr.2023079/24.11.2023, întocmit de către evaluator EI, EPI, EBM autorizat ANEVAR, pentru terenul 8051 m.p., identificat cu număr cadastral 90406, tarla 14, parcela 1CC, intabulat în Cartea Funciară nr.90406 comuna Miroslava, aparținând domeniului privat al comunei, situat în intravilan localitatea Brătuleni, str. Basarabia nr.9, comuna Miroslava, județul Iași, în care valoarea de piață a terenului pentru vânzare este estimată la 1.400.556 lei/ 281.785 euro (curs de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării 24.11.2023, 1 euro = 4,9703 lei);

-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Miroslava, secțiunea Bunuri imobile, număr de ordine 270;

Ținând cont de faptul că S.C. SEVEN TECH S.R.L. este constructor de bună-credință a construcției edificată pe terenul în suprafață de 8051 m.p., identificat cu număr cadastral 90406, înscris în Cartea Funciară Miroslava nr.90406, concesionat prin contractul nr.13882/20.06.2014, adiționat prin act adițional nr.14483/2020, în înțelesul noțiunii reglementate de Codul civil coroborat cu prevederile Codului administrativ și, pe cale de consecință, devin incidente dispozițiile art.364 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, concesionarul având un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcției,

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

În conformitate cu:

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1.La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local al comunei Miroslava aprobă vânzarea fără licitație publică deschisă, conform art.364 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a terenului în suprafață de 8051 m.p., identificat cu număr cadastral 90406, tarla 14, parcela 1CC, intabulat în Cartea Funciară nr.90406 comuna Miroslava, aparținând domeniului privat al comunei, situat în intravilan localitatea Brătuleni, str. Basarabia nr.9, comuna Miroslava, județul Iași, către S.C. SEVEN TECH S.R.L..

Art.2.Se aprobă raportul de evaluare imobiliară nr.2023079/24.11.2023, întocmit de către evaluator autorizat EI, EPI, EBM, pentru terenul prevăzut la art.1, conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Se stabilește prețul de vânzare al terenului prevăzut la art.1, de 1.400.556 lei, pe baza raportului de evaluare aprobat de către Consiliul Local al comunei Miroslava, conform art.364 alin.(1)



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

Art.4. Prețul de vânzare va fi achitat de către cumpărător, în întregime, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și va fi virat direct la bugetul local al comunei Miroslava, în contul bancar al vânzătorului deschis la Trezoreria Iași.

Art.5. Se mandatează primarul comunei Miroslava-domnul Niță Dan pentru a semna la birou notarial în numele și pe seama Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, contractul de vânzare-cumpărare ce va fi încheiat ulterior, în forma autentică.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Biroul investiții&achiziții publice : șef birou și consilier juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava.

Art.7. (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.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului general al comunei, domnului primar, Biroului achiziții publice&investiții-șef birou, consilier juridic și compartiment achiziții publice, compartimentului patrimoniu, Serviciului financiar-contabil, buget, salarizare, executări silite, impozite și taxe locale-șef serviciu, compartimentului urbanism, compartimentului cadastru&fond funciar din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, S.C. SEVEN TECH S.R.L. și Instituției Prefectului Județului Iași pentru efectuarea controlului de legalitate, iar un exemplar se va afișa la afișierul local și pe site-ul instituției : www.primariamiroslava.ro: Monitorul Oficial Local, la secțiunea dedicată 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 URȘANU



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.268/28.12.2023			
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 <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" 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⁾	28.12.2023	
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 comunei."

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

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

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

Amenda nr.1 la H.C.L. Miroslava Nr. 268/28.12.2023

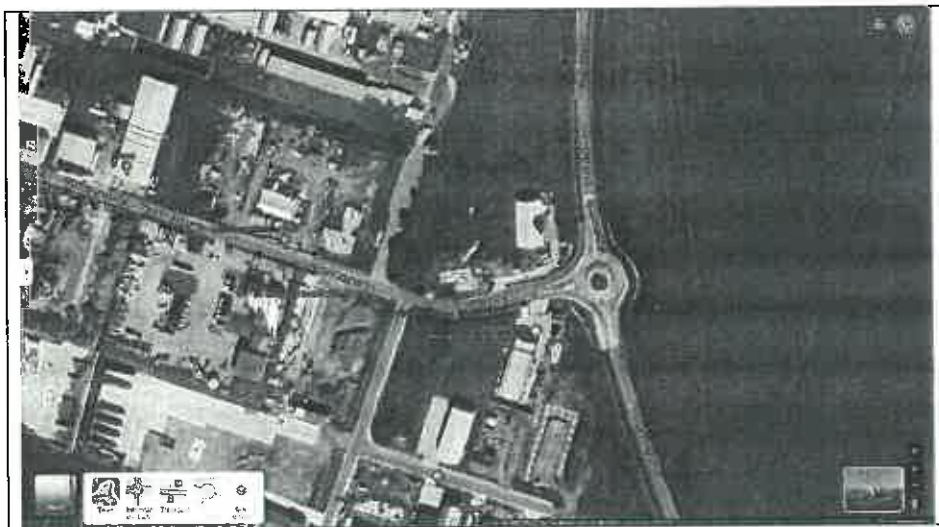
NR. 2023079/24.11.2023



RAPORT DE EVALUARE

intocmit pentru informarea beneficiarului in scopul initierii procedurii de tranzactionare

TIP IMOBIL	ADRESA
TEREN Suprafata = 8051 mp Categoria de folosinta "curti constructii" NC 90406, CF 90406/UAT Miroslava	SAT BRATULENI, COMUNA MIROSLAVA, str.Basarabia nr.9, 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 contractului de prestări servicii nr.61/2023, pentru bunurile imobile aparținând domeniului privat/public al comunei Miroslava.

Obiectul raportului de evaluare îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 8051 mp, categoria de "curți construite", situat în satul Bratuleni, str.Basarabia nr.9, comuna Miroslava, având număr cadastral 90406 înscris în Cartea Funciara 90406/UAT Miroslava, județul Iasi, care se află în proprietatea comunei Miroslava – domeniul privat.

Scopul raportului de evaluare îl reprezintă informarea beneficiarului, în vederea luării deciziei de tranzacționare, în acest sens, estimându-se valoarea de piață.

Valoarea de piață estimată în prezentul raport de evaluare, este valabilă la data evaluării adică, la data de 24.11.2023 și se aplică întregii proprietăți evaluate, orice divizare sau dezmembrare a acestora modificând aceste valori.

Inspectia imobilului s-a efectuat în data de 22.11.2023, în prezența reprezentantului beneficiarului. Elaborarea evaluării nu a fost influențată de nici un factor generat de obligații materiale sau morale și nici un interes prezent sau de perspectivă al evaluatorului asupra bunului evaluat.

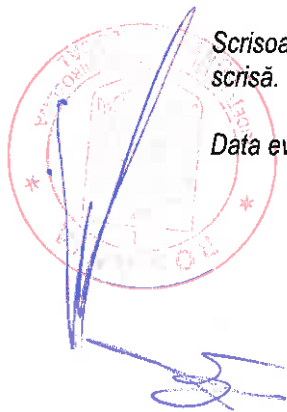
Raportul de evaluare prezintă succint premisele, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, precum și procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului.

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

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

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

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



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

O indicatie a valorii de piata, a terenului cu suprafata de 8051 mp, categoria de folosinta "curti constructii" situat in satul Bratuleni, str.Basarabia nr.9, comuna Miroslava, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S=8051 mp	1.400.556	281.785

Cu stima,

35 luna / mp

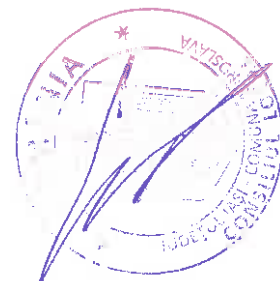
Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



Iasi,
24 noiembrie 2023

Mentiuni:

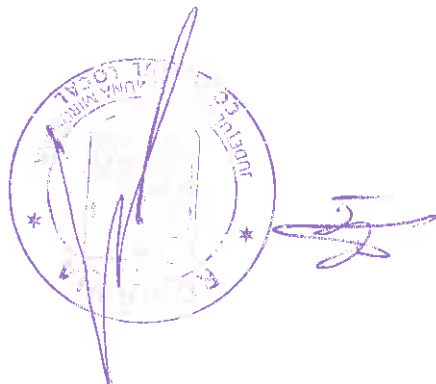
- * Cursul de schimb la data de 24.11.2023 este **4.9703 lei/€**
- * Declar ca nu-mi asum raspunderea pentru pentru defectele ascunse, daca acestea sunt prezente la data inspectiei.
- * Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare anexa
- * Valoarea nu este afectata 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.



[Handwritten signature]

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

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

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

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

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

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

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

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



SINTEZA EVALUARII

- Evaluator**
- ☛ **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 INTRAVILAN Suprafata = 8051 mp Categoria de folosinta "curti constructii" NC 90406, CF 90406/UAT Miroslava	SAT BRATULENI, COMUNA MIROSLAVA, str.Basarabia nr.9, JUDET IASI

Tipul proprietatii

TEREN INTRAVILAN categoria de folosinta "CURTI CONSTRUCTII"

Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului in vederea initierii procedurii de tranzactionare

Drepturile evaluate

Dreptul de proprietate deplin, dobandit prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Miroslava

Tipul valorii

Avand in vedere scopul evaluarii, s-a constatat ca oportuna este estimarea valorii de piata, care este definita mai jos.

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piata astfel :
"Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Valoarea de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber. Nu am avut in vedere vanzarea forzata.

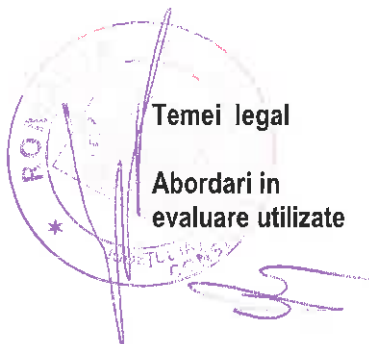
Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

Temei legal

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR

Abordari in evaluare utilizate

ABORDAREA PRIN PIATA



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

Data evaluarii **24 NOIEMBRIE 2023**

Curs de schimb
valutar la data
evaluării **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
EVALUARI** O indicatie a valorii de piata, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S=8051 mp	1.400.556	281.785

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



[Handwritten signature]

7

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

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

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

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

Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

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

Utilizatorii desemnați ai acestui raport de evaluare este:

- COMUNA MIROSLAVA

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

Identificarea activelor supuse evaluării

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară funciara de tip teren intravilan, cu suprafața de 8051 mp, situat în satul Bratuleni, str.Basarabia nr.9, comuna Miroslava, judetul Iasi.

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

Evaluarea s-a făcut în ipoteza LIBER DE SARCINI.

Scopul evaluării

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

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, s-a constatat că oportuna este estimarea valorii de piață, care este definită 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.).



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 piata estimata prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei	

Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție următoarele documente :

- NU ESTE CAZUL

Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat – Marcutaru 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

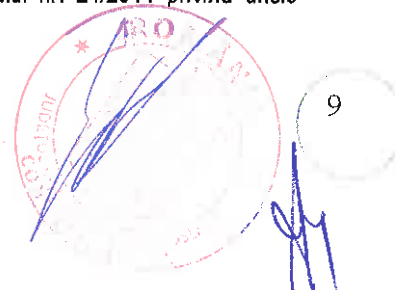
În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a complete setul de informații ce stau la baza evaluării. Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru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

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

Sursele de informații utilizate, sunt:

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

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de ANEVAR
- "Evaluarea Proprietatii Imobiliare" editata de APPRAISAL INSTITUTE (traducere ANEVAR)
- 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
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 99/2013, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;



- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin HG nr. 353/2012;
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Adrese web : www.mfinante.ro, www.anevar.ro, olx.ro, storia.ro, imobiliare.ro

Documentele si informatiile puse la dispozitie de client, sunt:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Contract de concesiune nr.13882/20.06.2014 incheiat cu societatea SEVEN TECH SRL
- Act additional nr.14483/05.05.2020
- Act de dezmembrare nr.1782/06.04.2020

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipotezele semnificative, sunt urmatoarele:

- Toate informatiile legate de proprietate au fost furnizate de catre client;
- Informatii suplimentare au fost culese dintr-un numar de surse considerate corecte si de incredere. Se considera ca nu a fost omisa in mod deliberat nici o informatie relevanta si care a fost disponibila;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii datelor furnizate de client sau de terte persoane;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost in concordanta cu datele disponibile la data evaluării.
- Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.
- Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține COMUNEI MIROSLAVA- DOMENIUL PRIVAT.
- Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:
 - Posesia – de a stăpâni,
 - Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
 - Dispoziția – de a dispune de bun.
- Acest raport este realizat plecand de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistand niciun fel de problema de ordin legal;
- 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.

Ipotezele speciale semnificative, sunt:

- Deoarece nu am avut la dispozitie un extras de carte funciara, iar pe teren se afla edificata o cladire, am considerat ca terenul este intravilan si are categoria de folosinta "curti constructii".

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 evaluării 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 în 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, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul Standard, s-au enunțat ipoteze speciale.

Raportul de evaluare este supus verificării conform Standardului de evaluare SEV 400-Verificarea evaluării. Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluator autorizați persoane fizice care dețin specializarea *Verificarea evaluării* (VE), dovedită cu parafa de verificator, conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare *Verificatori* sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează certificarea din raportul de verificare împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Modificări ale termenilor de referință ai evaluării

Nu a fost cazul

2. PREZENTAREA DATELOR

Procedura de evaluare (etapele parcurse)

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

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;



11

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

Identificarea activelor

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară funciara de tip teren intravilan, situat in satul Bratuleni, str.Basarabia nr.9, comuna Miroslava, judetul Iasi, si are urmatoarele caracteristici :

ACTIV	Categoria de folosinta	Suprafata -mp-	Identificare cadastrala	Utilitatile amplasamentului	Imprejurimi
TEREN INTRAVILAN	Curti constructii	8051.00	CAD.90406 T14 CF 90406/UAT Miroslava	Alimentare cu apa gaze naturale, energie electrica, canalizare	Terenul este imprejmuit partial cu gard dinb plasa metalica.

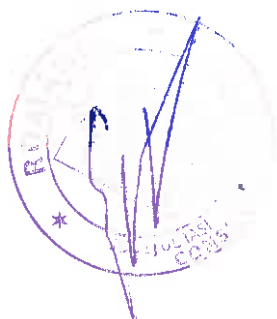
Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, dobândit prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Miroslava.

Evaluarea s-a facut in ipoteza LIBER DE SARCINI.

Descrierea juridica

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

Tip de drept	Elemente definitorii ale dreptului conform SEV	OBSERVAȚII
Dreptul deplin asupra unui bun imobil (teren, construcție) definit	Titularul, în virtutea acestui drept este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (posesia, folosința și dispoziția) și, totodată, este îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate	Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, dobândit prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Miroslava.
Drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia	Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nudu 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)	Conform documentelor puse la dispoziție de client, dreptul de utilizare al terenului apartine societății SEVEN TECH SRL. Actul administrativ referitor la acordul privind transmiterea dreptului de folosința nr.13882/20.06.2014 emis de UAT Miroslava, a stat la baza întabularii dreptului de folosința, pe o durată de 49 ani, începând cu data de 20.06.2014. Conform art.364 alin.1 din Codul administrativ, “în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la



Handwritten signature in blue ink.

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

		cumpărarea terenului aferent construcțiilor."
Dreptul de servitute	Reprezintă o sarcina impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute	NU ESTE CAZUL

In concluzie, COMUNA MIROSLAVA, a intrat in fapt si in drept in stapanirea imobilului conform HCL. Deoarece, in baza Actului administrativ referitor la acordul privind transmiterea dreptului de folosinta nr.13882/20.06.2014 emis de UAT Miroslava, societatea SEVEN TECH SRL are **drept de utilizare** a terenului, pe care a edificat constructia C1 - hala multifunctionala conform Certificatului de atestare a edificarii constructiei, emis de Primaria Miroslava, aceasta are si **dreptul de preemtiune** in cazul in care acest teren se instraineaza de catre UAT Miroslava.

Identificare activelor. Identificare cadastrală și faptică.

Cu ocazia inspectiei efectuate in data de 22 noiembrie 2023, impreuna cu reprezentantul clientului, am constatat ca imobilul este situat in sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, comuna Miroslava, judetul Iasi. Pe baza numerelor cadastrale, identificarea proprietatii a putut fi efectuata suplimentar, pe site-ul ANCP.

Utilizarea actuala

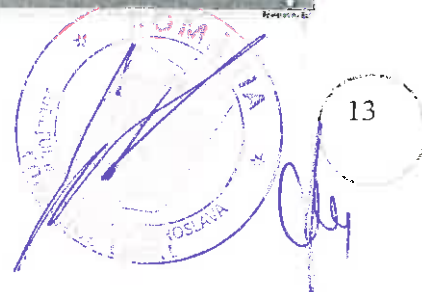
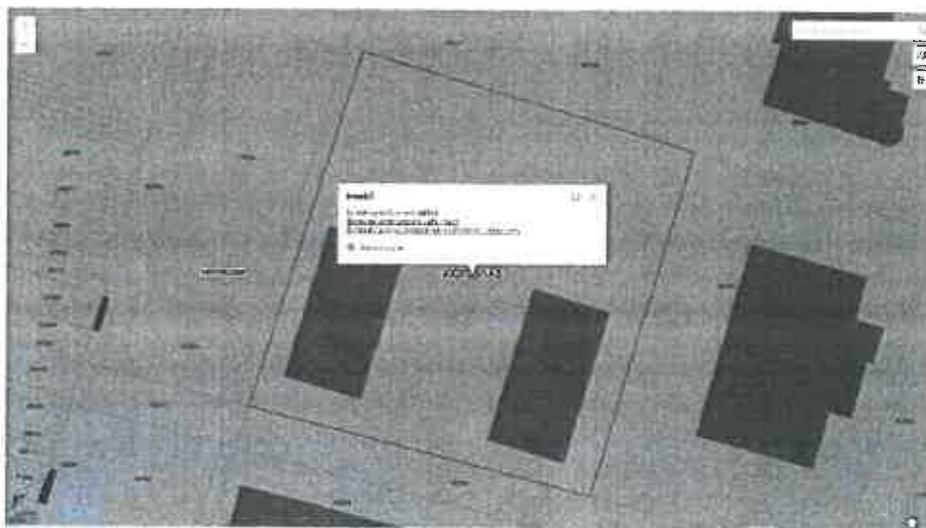
La data inspectiei, terenul era liber.

Rangul localitatii

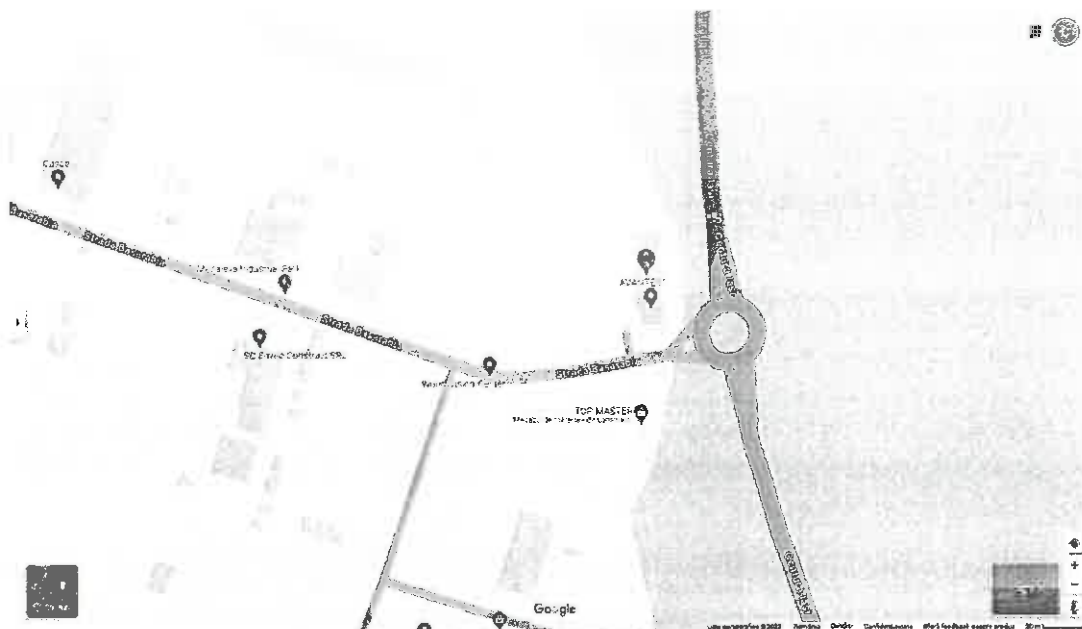
Satul Miroslava este de importanta locala, cu influenta potentiala la nivel judetean, fiind localitate de rang **IV**, conform art. 2 (2) din Legea nr.351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicata in M.Of.nr. nr.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

Descrierea zonei de amplasare

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



Descrierea accesului



Coordonate GPS 47.1712365,27.4676714
Accesul la teren se face din strada, cu auto sau pietonal.

Descrierea terenurilor

Terenul este situat in intravilanul satului Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi si are urmatoarele caracteristici :

- categoria de folosinta "curti constructii":
- suprafata adecvata utilizarii curente;
- suprafata terenului este 8051 mp.
- este imprejmuit cu gard din plasa metalica
- are forma regulata
- nu se cunoaste POT si CUT, deoarece nu am avut la dispozitie certificatul de urbanism
- exista constructiile edificate pe acest teren
- are amenajari, ameliorari, imbunatatiri, extinderi, racorduri si accesorii, toate lucrarile necesare construirii de case
- are acces la strada, la reseaua de telefonie, gaz, apa, canalizare si 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), inasa 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 sat Bratuleni, comuna Miroslava, judetul Iasi.

Comuna Miroslava este situata in partea centrala a judetului 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 judetului), pe care se afla frontiera Uniunii Europene și granița dintre România și Republica Moldova. Față de limita vestică a judetului, 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 află la o distanță de circa 15 km de Aeroportul Internațional Iași.

**Concluziile
analizei zonei și
vecinătății**

Avantaje:

- zonă metropolitană, rezidențială
- acces auto

Dezavantaje

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

APRECIERE GENERALĂ

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

**Descrierea
construcțiilor**

Pe terenul care este concesionat de SEVEN TECH SRL, în baza contractului de concesionare nr.84/13882/20.06.2014, se afla edificată o hală multifuncțională. Nu se cunosc detalii constructive ale clădirii.

**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**

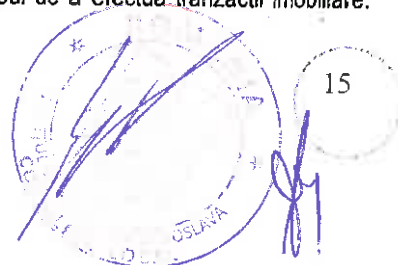
COMUNA MIROSLAVA, a intrat în fapt și în drept în stăpânirea imobilului conform HCL.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

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

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

Analiza productivitatii

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

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



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 IAȘI
CONSILIUL
Județul Iași

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, 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%).

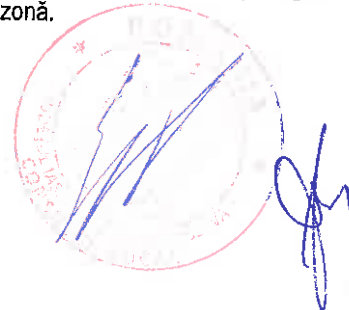
În ceea ce privește infrastructura rutieră, Primăria Miroslava a realizat o rețea nouă de drumuri în întreg parcul. În prezent, autoritatea locală are în desfășurare o licitație în valoare de 8,4 milioane lei (fonduri guvernamentale) pentru realizarea a încă 3,5 km de drum, respectiv opt tronsoane din 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 Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, 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.htm#.Y8YVf31ByM8>

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.

Cateva 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 intravilanul satului Bratuleni, comuna 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 mediana a satului Bratuleni**. 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 industrial** vecinatatile reprezentand proprietati industriale si comerciale.

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 cât și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare

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



si de birouri.

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

Concluzii

Activitatea curenta si tendințele pieței relevante:

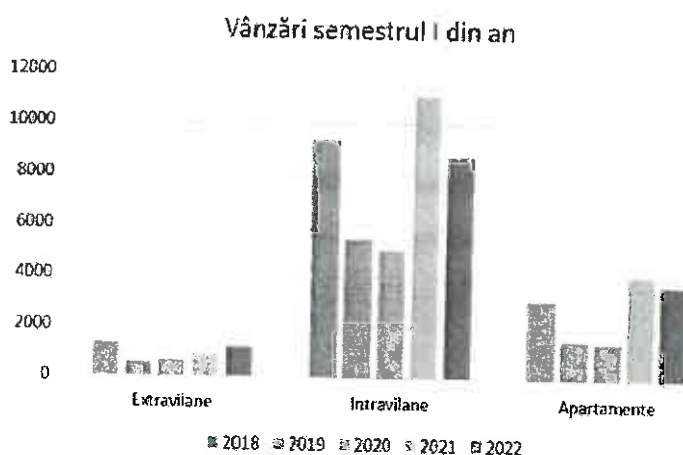
- Piața cumpărătorilor; slab există, cu număr de tranzacții în scădere
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI
- Dezvoltarea pieței rezidențiale, în special pentru imobilele noi
- Creșterea prețurilor la carburanți, energie electrică și gaze naturale conduc la creșterea materialelor de construcții, implicit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

REZULTA: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curenta 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

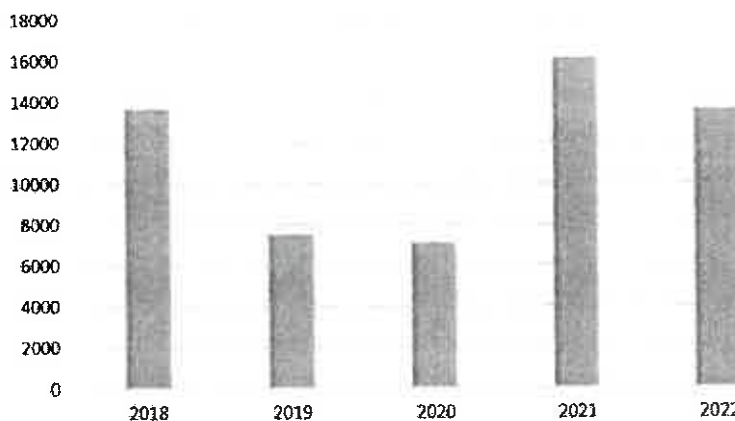
Piața imobiliară din județul Iași din primul semestru al anului **2022** este **similară** cu cea din anul **2018**, în ceea ce privește volumul de tranzacții, indiferent la care categorie ne referim: **terenuri (extravilane, agricole sau neagricole, sau intravilane, cu sau fără construcții) și apartamente**.

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.



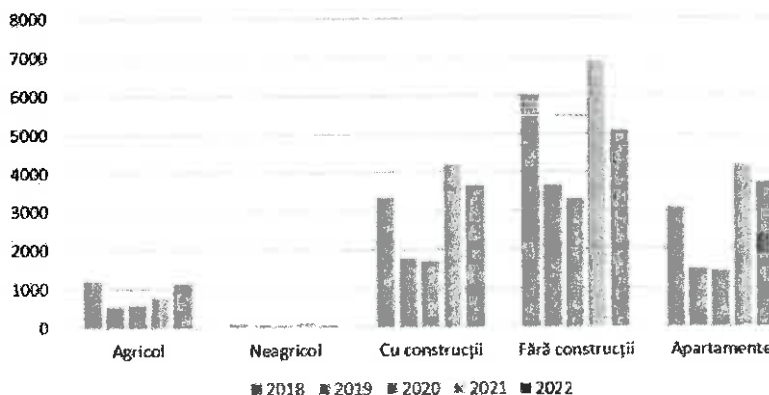
Acest grafic, prelucrat de **APIX.ro**, arată evoluția vânzărilor pe trei mari categorii: terenuri extravilane, terenuri intravilane și apartamente. După cum se poate observa, cele mai multe tranzacții implică terenurile intravilane. Tendința din vânzările de apartamente în perioadele analizate s-a manifestat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

Total tranzacții imobiliare semestrul I din an



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

Vânzări semestrul I din an



Acest grafic ne arată evoluția vânzărilor pe fiecare categorie în cazul căreia Autoritatea de cadastru publică date statistice (date prelucrate și grafic realizat de 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 iună mai târziu, creșterea prețurilor cu +10,37%, până la 1.299 de Euro/mp, urmată de scăderea numărului de tranzacții cu -31,54% față de luna precedentă, respectiv la 1.942 tranzacții.

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

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

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

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

Analiza cererii

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

Factorii care influențează cererea sunt :

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

Concluzii privind Cererea solvabila existenta pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila înregistrează o 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 prezentați mai jos:

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

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, 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 I față de ocuparea de către chiriași;
- Cauzele și numărul locurilor neocupate;
- Conversia spre utilizări alternative;
- Condițiile și circumstanțele economice existen;
- Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- Impactul standardelor de construcție, al reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

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

Localizare	Suprafata (mp)	Pret (euro/mp)	Acces	Forma	Topografie	Utilitati	Sursa	Contact
BRATULENI str.Principala INTRAVILAN	1000	36	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-localitatea-bratuleni-strada-principala-com-miroslava-IDh3OUd.html?	Ionut 0742433279
BRATULENI Sos.24C Metro INTRAVILAN	1220	40	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.olx.ro/d/oferta/proprietate-vand-teren-bratuleni-miroslava-metro-soseaua-24c-sup1220mp-IDIFrdz.html?	Fiorin 0749396427
URICANI EXTRAVILAN	5000	24	Drum asfaltat+ pietruit	regulata	plan	La distanta de proprietate	https://www.storia.ro/oferta/teren-extravilan-5000-mp-uricani-IDu0Eo.html	Blitz 0332444177
MIROSLAVA PARC	12000	90	Drum asfaltat	regulata	plan	Pe proprietate	https://www.storia.ro/oferta/12-000-mp-in-zona-metro-IDtb2A.html	PALACE IMOBILIARE 0724534534
MIROSLAVA PARC	20000	90	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/oferta/20-000-mp-in-zona-metro-IDtb2v.html	PALACE IMOBILIARE 0724534534
MIROSLAVA PARC	50000	50	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	185 m ² teren de vanzare - Iasi (judet), Pacurari - 3871108 - www.storia.ro	PALACE IMOBILIARE 0724534534
COMPLEX ERA	23700	40	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/oferta/teren-23700-mp-langa-complexul-comercial-era-IDhENV.html	PALACE IMOBILIARE 0724534534
ERA SHOPPING CENTER	20800	38	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.storia.ro/oferta/teren-20-800-mp-in-uricani-langa-soseaua-de-centura-IDZFh.html	PALACE IMOBILIARE 0724534534
MIROSLAVA TRANSANAP ET	885	67	Drum asfaltat	regulata	plan	La limita proprietatii	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-miroslava-IDh5O7S.html?reason=extended_search_extended_distance	Andrei 0742769240

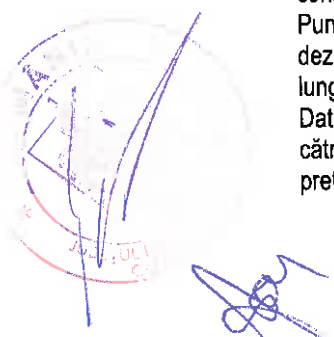
Se observa ca in perioada analizata, preturile variaza intre 24 si 100 euro/mp.

Relatia dintre cerere si oferta

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



**Previziunea
absorbției
subiectului în
piața specifică**

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

Concluzii

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

Tendințele identificate pe piața imobiliară a acestui an sunt:

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

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

**Considerente
privind cea mai
bună utilizare**

Prin analiza celei mai bune utilizari se identifica acea varianta de utilizare a unei proprietati imobiliare din diferite alte posibile care, prin compararea costurilor si a beneficiilor rezultate, se dovesteste a fi cea mai profitabila si mai buna din punct de vedere competitiv. Este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de forțele competitive de pe piata, forte care fundamentează și 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 aplicării metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legata 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

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

utilizare a terenului liber

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

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

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

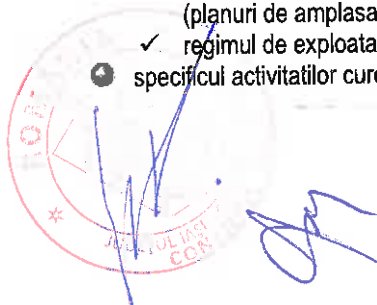
Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

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

4. EVALUAREA

Pentru estimarea valorii s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea pe baza listei de informații solicitate clientului – lista mijloacelor fixe (număr de inventar, denumire mijloc fix, valoare de inventar, amortizare, conform evidenței scriptice existente, suprafețe construite și desfășurate, etc.);
- discuții purtate cu reprezentantul societății cu privire la:
 - ✓ identificarea și corelarea mijloacelor fixe existente în evidențele contabile și materialele existente la societate (planuri de amplasament, documentație cadastrală și de proprietate);
 - ✓ regimul de exploatare pentru fiecare mijloc fix (teren și construcții);
- specificul activităților curente desfășurate pe amplasament și al activităților anterioare;



- starea fizica;
- modul de exploatare;
- inspectia efectuata in teren si verificarea practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorilor de piata;

Abordările utilizate

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

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul 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 pe terenul aferent, sau pentru activele specializate. Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății evaluate (teren), abordarea prin cost nu s-a putut aplica.

ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

ABORDAREA PRIN VENIT

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

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



ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si 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 comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

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

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

Procedura pentru aplicarea abordarii este:

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

Proprietatile comparabile selectate sunt prezentate mai jos.

COMPARABILA 1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-investitii/iasi/miroslava/teren-investitii-de-vanzare-XEE704022?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-miroslava&utm_term=400000-0-



0
*
VISO
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA

4BIZ PROPERTIES TEL.0215554249

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

COMPARABILA 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-investitii/iasi/miroslava/teren-investitii-de-vanzare-XBE70401V?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-miroslava&utm_term=99000-0

imobiliare.ro

Teren industrial de vanzare Miroslava, COMISION 0%

11 €/mp

4BIZ PROPERTIES (56)

021 55 54 249

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi hartă

4BIZ PROPERTIES TEL.0215554249

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi/exterior-vest/teren-constructii-de-vanzare-X5Q11308T?lista=6416414&listing=1&pagina=lista&imnovidiz=4077568918>

imobiliare.ro

Teren 7600 mp, langa Dedeman Vălea Lupului

27 €/mp 281.200 €

Rate de la 7 039 Ron/luna Simulează credit

Ciprian Ivascu
Consultant Imobiliar
PALACE REAL ESTATE (10)

0723 113 030

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi hartă

CIPRIAN IVASCU 0723113030



RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

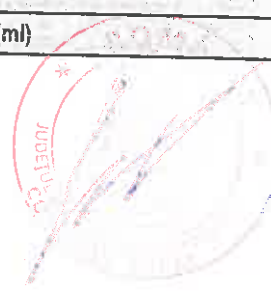

- Verificarea informatiilor pentru acuratetea acestora privind reflectarea unor situatii de piata nepartinitoare, astfel incat comparabilele utilizate sa fie cat mai credibile. Comparabilele au **fost verificate prin apel telefonic**, obtinandu-se informatii suplimentare in cazul unor comparabile si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

GRILA DE PIATA TEREN

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARATIE	PROPRIETATE SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
	LOCALITATEA	BRATULENI	BRATULENI	BRATULENI	DEDEMAN
	DATA OFERTEI	NOV.2023	NOV.2023	NOV.2023	NOV.2023
	SUPRAFATA - mp -	8051	10000	9000	7600
	PRET VANZARE - € -		200000	99000	281200
	PRET VANZARE - €/mp -		20	11	37
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare		-15%	-10%	-10%
	Valoare		-3.00	-1.10	-3.70
	Pret ajustat		17	10	33
	Explicatii ajustari	In vederea verificarii comparabilelor, am sunat la numerele de telefon specificate in cele trei anunturi de vanzare si am obtinut urmatoarele discount-uri: -15% - C1, 10% - C2 si -10% - C3.	la un nivel sub media zonei datorita 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

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

	Pret ajustat		17	10	33
Nu sunt necesare ajustari					
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
	Ajustare		-5%	-5%	-5%
	Valoare		-1	0	-2
	Pret ajustat		16	9	32
S-au ajustat toate comparabilele cu -5% deoarece nu au restrictii legale. Subiectul are drept de preemtiune, avand edificata o casa de locuit, pe terenul concesionat.					
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Conditii de finantare	Cash/credit	Cash/credit	Cash/credit	Cash/credit
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		16	9	32
Nu sunt necesare ajustari					
4	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vanzare	NORMALE	normale	normale	normale
	Ajustare		0%	0%	0%
	Valoare		0	0	0
	Pret ajustat		16	9	32
Nu sunt necesare ajustari					
5	CONDITII DE PIATA				
	Conditii de piata	NOV.2023	NOV.2023	NOV.2023	NOV.2023
	Ajustare		0	0	0
	Pret ajustat		16	9	32
Nu sunt necesare ajustari					
9	LOCALIZARE				
	LOCALIZARE	BRATULENI	BRATULENI	BRATULENI	DEDEMAN
	Ajustare		0%	0%	15%
	Valoare		0.00	0.00	4.75
	Pret ajustat		16	9	36
Sunt necesare ajustari la C3, cu +15% pentru ca este localizata intr-o pozitie mai putin favorabila decat subiectul					
7	DESTINATIA (UTILIZARE TEREN)				
	MARIMEA SUPRAFETEI				
	SUPRAFATA - mp -	8051	10000	9000	7200
	Ajustare		10%	5%	-4%
	Valoare		1.57	0.45	-1.46
	Pret ajustat		18	10	35
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%*(10000-8051)/100=4%					
ACCES LA TEREN /// FRONT STRADAL (ml)					

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

	ACCES LA TEREN FRONT STRADAL (m)		40	100	40
	Ajustare	150	0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		18	10	35
Nu sunt necesare ajustari, deoarece sunt aproximativ egale					
ACCES					
	ACCES		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare	drum asfaltat	0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		18	10	35
Nu sunt necesare ajustari					
POSBILITATI 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
	Pret ajustat		18	10	35
Nu sunt necesare ajustari					
TOPOGRAFIE					
	TOPOGRAFIE - mp -		PLAN	PLAN	PLAN
	Ajustare	PLAN	0%	0%	0%
	Valoare		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat		18	10	35
Nu sunt necesare ajustari					
CONSTRUCTII DEMOLABILE PE TEREN					
	CONSTRUCTII DEMOLABILE PE TEREN		LIBER	LIBER	LIBER
	Ajustare	LIBER	0%	0%	0%
	Valoare		0	0	0
	Pret ajustat		18	10	35
Nu sunt necesare ajustari					
8	UTILITATI DISPONIBILE				
	UTILITATI		Toate utilitatile langa proprietate	Toate utilitatile langa proprietate	Toate utilitatile langa proprietate
	Ajustare	Toate utilitatile langa proprietate	0%	0%	0%
	Valoare Ajustare		0	0.00	0.00
	Pret ajustat		18	10	35
Nu sunt necesare ajustari					
9	DESTINATIA (UTILIZARE TEREN)				
	CEA MAI BUNA UTILIZARE- destinatia legala permisa		INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
	Ajustare	INTRAVILAN	0%	0%	0%

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi

Valoare Ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		18	10	35
Nu sunt necesare ajustari				
AJUSTARI				
Ajustare totală bruta (EURO)		5.42	2.04	-0.84
Ajustare totală bruta (%)		0.11	0.10	0.06
INDICATIE VALORICA TOTALA				
VALOARE ESTIMATĂ TEREN -euro-	8051	35 euro/mp	281785 EUR	
VALOARE ESTIMATĂ TEREN -LEI-	1 EURO=4.9703 LEI		1400556 lei	

O indicatie a valorii de piata, a terenului intravilan cu suprafata de 8051 mp, situat in satul Bratuleni, str.Basarabiei nr.9, comuna Miroslava, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S=8051 mp	1.400.556	281.785

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 comparare, este orientarea spre piață

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

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

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-
TEREN S=8051 mp	1.400.556	281.785

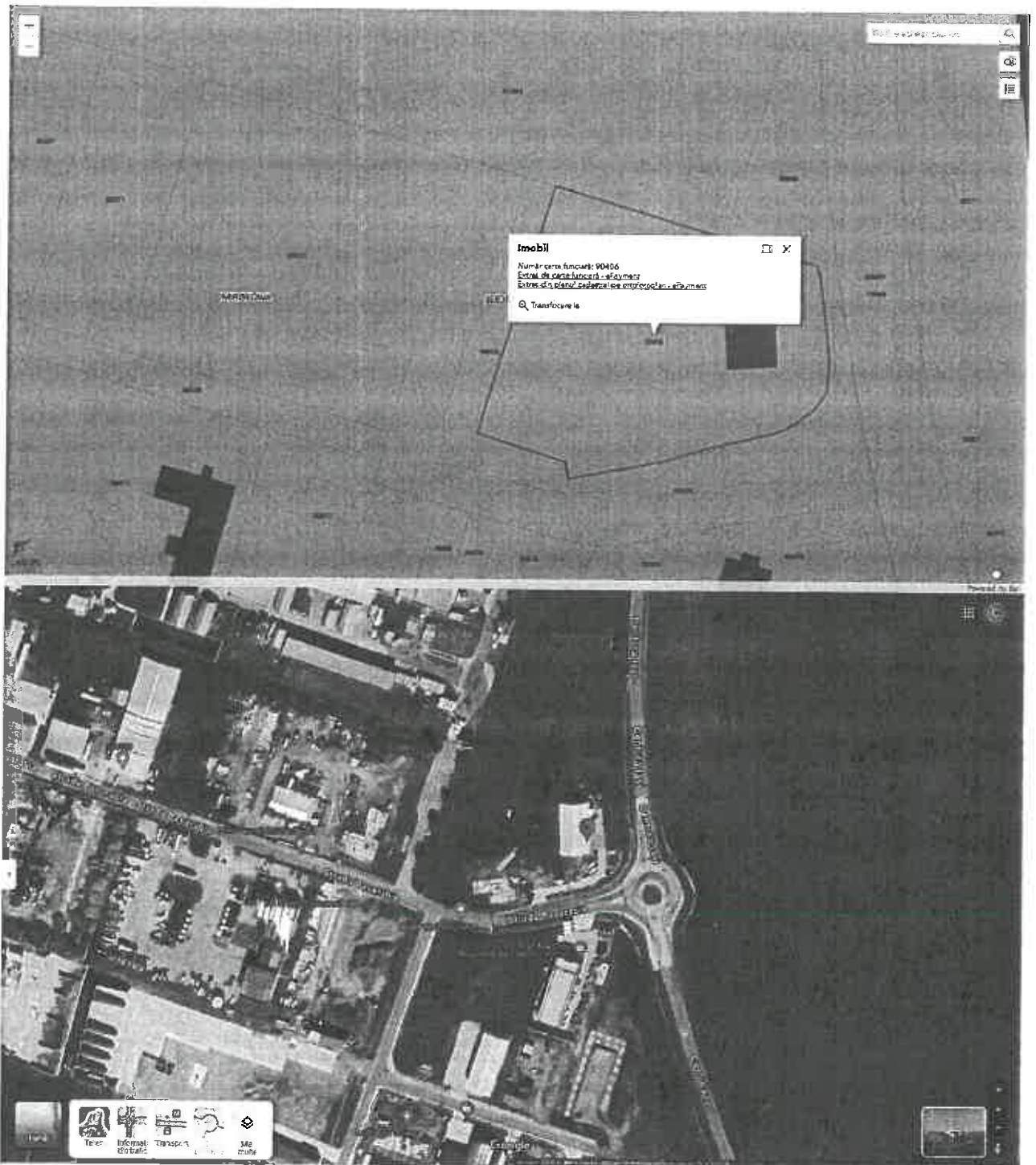
Mărcuțanu Cristina
Evaluator EI, EPI, EBM



ANEXE

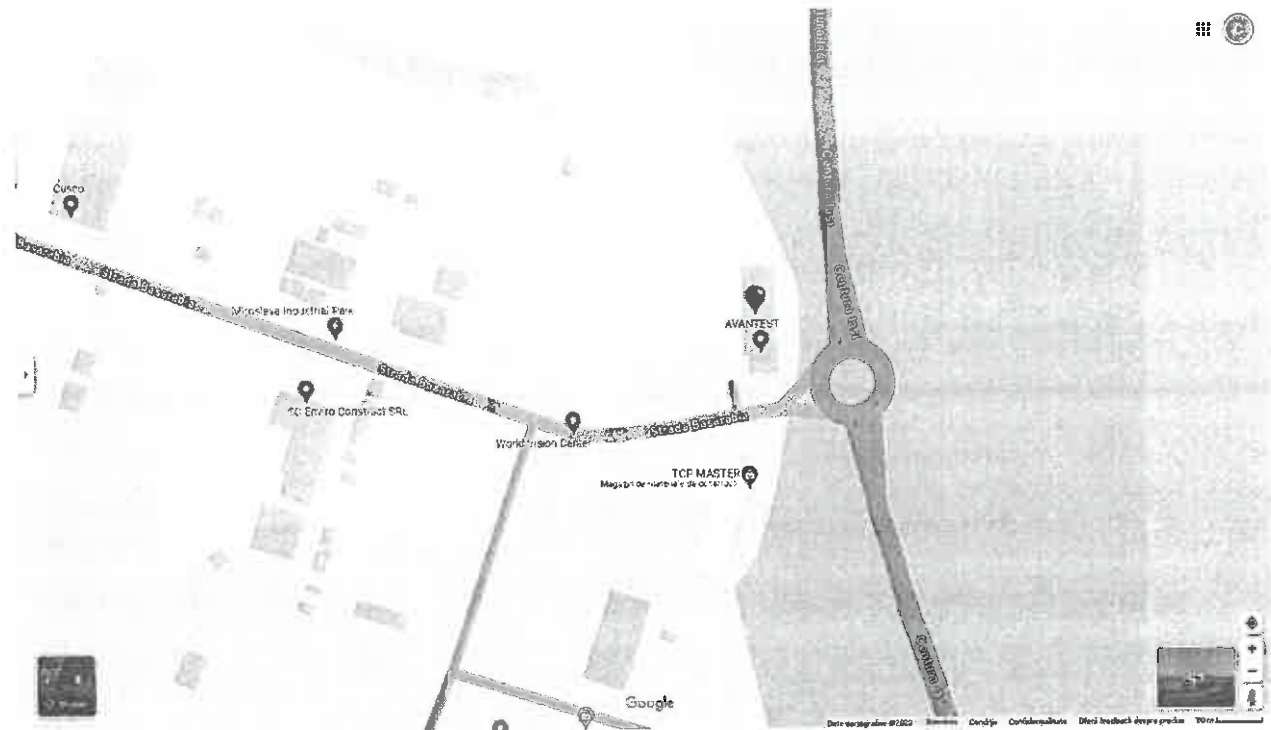


HARTA



Handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text "Miroslava" and a star symbol.

RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi





RAPORT DE EVALUARE TEREN Suprafata = 8051 mp, sat Bratuleni, comuna Miroslava, str.Basarabia nr.9, judetul Iasi



