

HOTĂRÂRE nr. 99 / 27.06.2024
privind aprobarea schimbului de terenuri dintre UAT Comuna Valea Lupului și S.C.
Rinco Fin S.R.L.

Consiliul Local al Comunei Valea Lupului, întrunit în ședința ordinară din data de 27.06.2024,

Luând în dezbateră Proiectul de hotărâre nr. 101/20.06.2024 inițiat de domnul Primar

Florin Liviu Dulgheru, precum și referatul de aprobare al acestuia,

Analizând raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, înregistrat sub nr.

14331/21.06.2024 rapoartele de evaluare nr. GET 80/03.06.2024 și GET 78/03.06.2024,

întocmite de către S.C. Getica Evaluari S.R.L.,

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei de juridice, de disciplină, liniște publică, urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat al comunei, transport, mediu și drepturi cetățenești;

În temeiul prevederilor prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), precum și ale art. 196, alin. (1), lit. "a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de S.C. Getica Evaluari S.R.L., ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, astfel:

- Valoarea de circulație a terenului proprietatea S.C. Rinco Fin S.R.L., în suprafață de 3.946,00 mp, nr. cadastral 70515, înscris în Cartea Funciară nr. 70515 Valea Lupului este de 4.104.354,00 lei,

- Valoarea de circulație a terenului proprietatea privată a Comunei Valea Lupului, în suprafață de 36.171,00 mp situat în intravilanul satului Uricani, Comuna Miroslava, nr. cadastral 99663, CF nr. 99663 Miroslava, este de 4.104.279,51 lei.

Art. 2 Se aprobă efectuarea schimbului de terenuri dintre UAT Comuna Valea Lupului și S.C. Rinco Fin S.R.L., astfel:

În urma perfectării contractului de schimb de terenuri, S.C. Rinco Fin S.R.L. va deveni proprietarul terenului în suprafață de 36.171,00 mp, situat în intravilanul Satului Uricani, Comuna Miroslava, nr. cadastral 99663, CF nr. 99663 Miroslava, având o valoare de 4.104.279,51 lei, identificat conform planului de amplasament și delimitare anexă.

UAT Comuna Valea Lupului va deveni proprietarul terenului în suprafață de 3.946,00 mp, nr. cadastral 70515, CF 70515 Valea Lupului, cu o valoare de 4.104.354,00 lei, identificat conform planului de amplasament și delimitare anexă.

Art. 3 Se aprobă instituirea servituti de trecere – pietonală, auto, utilități viitoare, asupra fondului aservit imobil nr. cadastral 99665, CF nr. 99665 Miroslava, precum și asupra fondului aservit teren suprafață de 102.219,00 mp, situat în tarla 36, parcela F1713 UAT Iași, teren ce urmează a fi intabulat în Cartea Funciară, în favoarea fondului dominant imobil nr. cadastral 99663, CF nr. 99663 Miroslava.

Art. 4 Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Valea Lupului se va actualiza corespunzător, urmare a perfectării schimbului:

- se va completa inventarul cu terenul în suprafață de 3.946,00 mp, nr. cadastral 70515, înscris în Cartea Funciară nr. 70515 Valea Lupului
- se va radia din inventar terenul în suprafață de 36.171,00 mp, nr. cadastral 99663, CF nr. 99663 Miroslava, situat în intravilanul Satului Uricani, Comuna Miroslava.

Art. 5 Contravaloarea actului notarial de schimb de terenuri va fi suportată integral de S.C. Rinco Fin S.R.L. Schimbul se va efectua fără sultă.

Art. 6 Se împuternicesc Primarul Comunei Valea Lupului, dl. Florin-Liviu Dulgheru și consilierul juridic, dl. Alexandru-Valentin Varvara în vederea perfectării actului notarial de schimb de terenuri.

Art. 7. Prezentă hotărâre va fi comunicată: S.C. Rinco Fin S.R.L., Compartimentului Juridic, Compartimentului Patrimoniu, Compartimentului Economic și casierie, în vederea aducerii la îndeplinire și Prefectului Județului Iași, în vederea excecitării controlului de legalitate

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Julian MHALEA



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,

SECRETAR GENERAL,

Agnes-Ela POTOCHINĂ

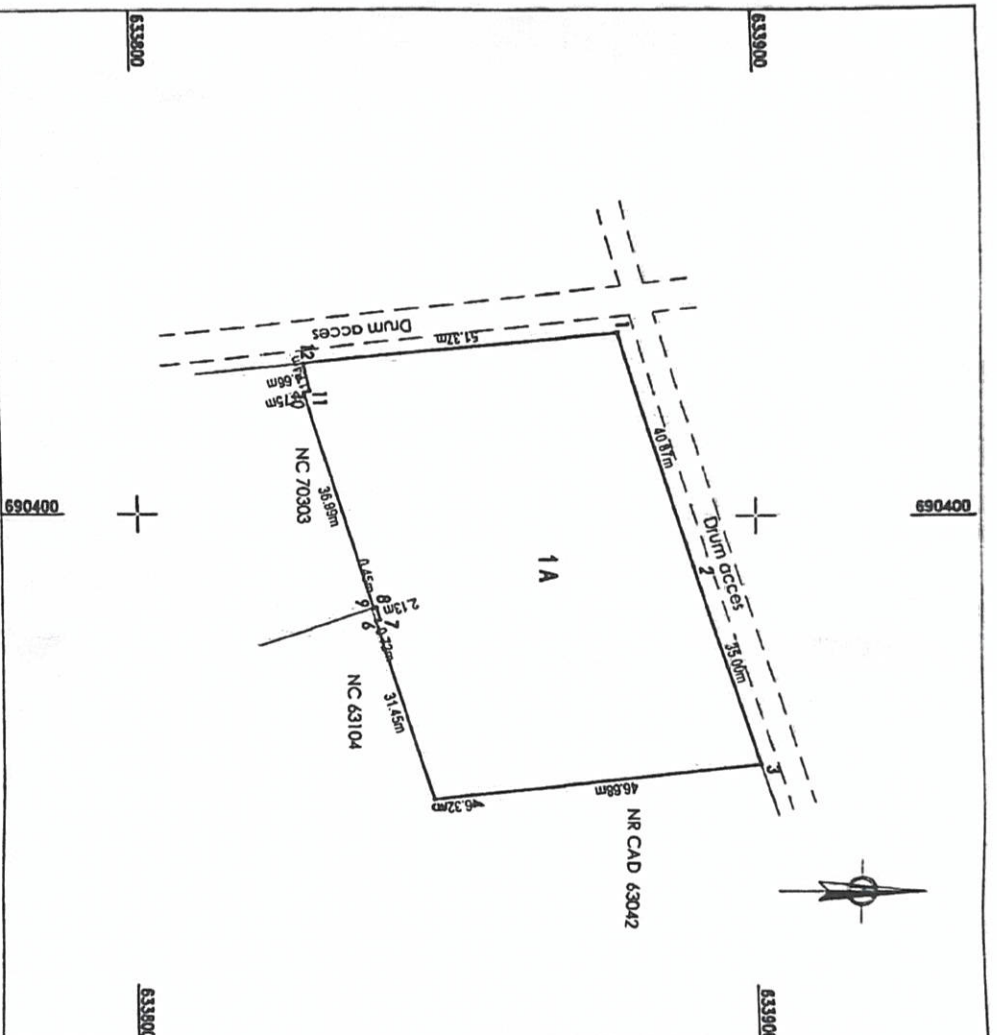
Nr. 99 / 27.06.2024

Total consilieri locali	16
Prezenți	16
Pentru	12
Împotrivă	4
Abțineri	-

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
70515	3948	Intreavlan conform PUG, sat Valea Lupului, comuna Valea Lupului, Judetul Iasi
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Valea Lupului



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de foloanta	Suprafata (mp)	Mentouri
1	A	3946	Conturul proprietatii este materializat cu gard din plasa
TOTAL			
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata constructia la sol (mp)	Mentouri
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 3946 mp			
Suprafata din act = 3946 mp			
Executanti: Ing. Petruc F.		Inspector,	
Seria la nr. 00105		Confirm introducerea imobilului	
Categoriile B si C		In baza de date Integrita si	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea		atribuirea numarului cadastral	
Intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora		Semnatura si parafe	
cu reabilitarea din teren		Data: Iulie 2020	
Semnatura si stampila		Stampila BCPI	
Data: Iulie 2020		Semnat digital de	

Mihaela Dobos
Data: 2020.08.17
08:50:24 +03'00'

PETRUC FLORENTIN

Digitally signed by PETRUC FLORENTIN
Date: 2020.07.27 15:08:32 +03'00'

**CĂTRE,
S.C. RINCO FIN SRL**

Prin prezenta, dorim să vă aducem la cunoștință următoarele:

Comuna Valea Lupului deține în proprietate terenuri intravilane pe raza teritorial administrativă a Municipiului Iași și a Comunei Miroslava, astfel – pe UAT Iași – în zona Carrefour Era și în spate la stația electrică de lângă Arabesque, iar pe UAT Miroslava lângă Dedeman și în spate la Arabesque.

Am constatat că ați intrat în proprietatea terenului în suprafață de 3946 mp, nr. cadastral 70515, CF nr. 70515, teren situat în Com. Valea Lupului, str. Ion Creangă colț cu Strada Luminii.

Amplasamentul acestui teren și suprafața sa generoasă îl fac foarte valoros pentru Comuna Valea Lupului.

După cum ați putut observa, zona în care este situat terenul este una rezidențială, preponderente fiind blocurile de locuințe.

Comuna Valea Lupului nu deține în proprietate terenuri cu suprafețe mari pe raza sa teritorial administrativă, astfel încât, pentru orice investiție avem nevoie să facem, trebuie să apelăm ori la măsura exproprierii pentru cauză de utilitate publică, ori să propunem schimb de teren cu proprietarii particulari. Având în vedere că bugetul comunei nu ne permite să apelăm la măsura exproprierii, facem toate eforturile să găsim înțelegere în rezolvarea tuturor problemelor de interes local.

Prin urmare, dorim să vă propunem să analizați posibilitatea de a ne da terenul proprietatea dumneavoastr nr. cadastral 70515 la schimb cu unul dintre terenurile menționate mai sus.

Vă aducem la cunoștință că schimbul se va efectua echivalent valoric – vom evalua proprietățile (a dumneavoastră și cea pe care ați dorit-o la schimb), suprafața finală a terenului dat la schimb de către noi urmând a fi egală valoric cu terenul proprietatea dumneavoastră.

În speranța unui răspuns favorabil, vă asigurăm de înțelegerea noastră considerate.

Cu stimă,

PRIMAR,
Florin-Iaviu DULGHERU

COMPARTIMENT PATRIMONIU,
Elena PANTIRU

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris



RINCO FIN SRL

Adresa: Str. Toamnei, Bl. 16C, Ap11, Et. 2

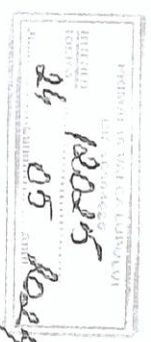
Ramnicu Sarat, Jud. Buzau

CUI: 37111350

J10/189/2017

IBAN: RO33 RZBR 0000 0600 1925 7112- cont RON

Banca: Raiffeisen Bank, Agentia Ramnicu Sarat



Catre:	Primaria Comunei Valea Lupului, Judetul Iasi/ Compartiment Patrimoniu patrimoniu@comuna-valealupului.ro
Ref:	Adresa nr 11570/21.05.2024
Nr:	RNF/ADR-1 din 24.05.2024

Subscrisa RINCO FIN S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Mun. Ramnicu Sarat, Str. Toamnei bl.16C, et.2, ap.11, Jud. Buzau, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J10/189/27.02.2017, având Cod unic de înregistrare fiscală 37111350, reprezentată legal administrator ROSU COSMIN – IONUT, urmarea a adresei 11570/21.05.2024 privind propunerea de realizare a unui schimb imobiliar având ca obiect imobilul teren intravilan, aflat în proprietatea subscrisei înscris în Cartea Funciara Nr. 70515-Valea Lupului în echivalent valoric cu suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a Comunei Valea Lupului situate administrativ în intravilanul Municipiului Iasi (în zona Carrefour Era și în spate la stația electrică de lângă Arabesque) și a Comunei Mirosloava (lângă Dedeman și în spate la Arabesque), va rugăm prin prezenta să ne furnizați mai multe informații, respectiv suprafața, plan de amplasament, valoare, precum și alte informații relevante în legătură cu proprietatea situată pe teritoriul administrativ al UAT Mirosloava în spate la Arabesque pentru a putea analiza oportunitatea privind realizarea unui astfel de schimb imobiliar din perspectiva societății Rinco Fin SRL.

Va asigurăm de disponibilitatea noastră în identificarea soluției optime care să asigure atingerea obiectivelor pe termen lung atât din perspectiva strategiei societății cât și din perspectiva politicilor de dezvoltare ale Comunei Valea Lupului.

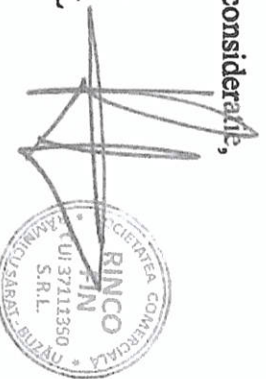
Va rugăm ca toate informațiile disponibile să le transmiteți la adresa de email: cosmin.rosu@rincofin.ro. Pentru orice clarificări suplimentare necesare va rugăm să ne contactați la adresa de email cosmin.rosu@rincofin.ro (telefon: 0733 700 880).

Cu deosebită considerație,

Cosmin Rosu

Administrator

Rinco Fin SRL





GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi
CUI:48666489, J22/2589/2023
Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com
RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi
RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET 80/03.06.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliară
Teren Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna
Miroslava , Jud. Iasi

SOLICITANT: COMUNA VALEA LUPULUI
PROPRIETAR: COMUNA VALEA LUPULUI- domeniul privat
DESTINATAR: COMUNA VALEA LUPULUI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fără acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **COMUNA VALEA LUPULUI**.

Iunie 2024

Către: COMUNA VALEA LUPULUI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip Teren Intravilan conform PUG Sat Uricani și Extravilan Comuna Mirosloava, amplasată în Loc. Uricani, Comuna Mirosloava, județ Iasi, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră. Structura proprietății este următoarea:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața măsurată mp</i>	<i>Suprafața în acte mp</i>
intravilan pasune	99407	99407 / UAT Mirosloava	180.503 mp	269.000 mp
Extravilan pasune	99407	99407 / UAT Mirosloava	4.127 mp	
Total domeniul privat real măsurata			184.630,00 mp	

- ✓ Terenul nu este împrejmuit și este fara constructii;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

La solicitarea clientului, s-a dat valoare doar pe intravilan.

Proprietatea a fost inspectata in data de 03.06.2024 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

- (1) *Partea introductiva*
- (2) *Premizele evaluarii* – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- (3) *Prezentarea datelor* – in care sunt prezentate proprietatea imobiliara analizata, datele juridice si studiul de vandabilitate
- (4) *Analiza datelor* – contine aplicarea metodei de evaluare, fisele de calcul, rezultatul obtinut si opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport –fotografii ale proprietatii, schite, contracte etc.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

La solicitarea clientului, s-a dat valoare doar pe intravilan.

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata măsurată mp</i>	<i>Suprafata în acte mp</i>	<i>Valoare mp</i>	<i>Valoare amplasament</i>
intravilan pasune	99407	99407 / UAT Mirosloava	180.503 mp	269.000 mp	22,8 €/mp	4.108.023 €
Extravilan pasune	99407	99407 / UAT Mirosloava	4.127 mp			20.444.396 lei
Total domeniul privat real măsurata			184.630,00 mp		22,8 €/mp	4.201.948 €
						20.444.396 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9767 LEI
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și

sustinute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre

personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de partile implicate. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea

în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) 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 intenționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" și membrii colectivului sau de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL DE VALOARE ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI	7
2.8	MODALITĂȚI DE PLATĂ	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETĂȚII	8
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CAUZA DE NEPUBLICARE	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
3.4	ANALIZA DE PIATĂ	13
3.4.1	<i>Fapte curente</i>	13
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	14
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	14
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	14
3.4.5	<i>Analiza echilibrului</i>	14
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	16
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	16
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	16
4.2.1	<i>Abordarea prin piață</i>	16
5	RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	19
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI	19



2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **COMUNA VALEA LUPULUI**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarii si utilizatorul prezentului raport de evaluare este **COMUNA VALEA LUPULUI**

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori de piata in vederea valorificarii proprietății imobiliare (schimb de terenuri).

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- **Standarde de evaluare:**
- **SEV 100 – Cadrul general**
- **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării**
- **SEV 102 – Documentare și conformare**
- **SEV 103 – Raportare**
- **SEV 104 – Tipuri ale valorii**
- **SEV 105 – Abordări și metode de evaluare**
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- **SEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri**
- **SEV 233- Evaluarea in curs de construire (IVS 410)**
- **SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP)**
- **GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a cladirilor**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
- **Cadrul legal – Legislația in vigoare**

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluării il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata măsurată mp</i>	<i>Suprafata în acte mp</i>
intravilan pasune	99407	99407 / UAT Miroslava	180.503 mp	269.000 mp
Extravilan pasune	99407	99407 / UAT Miroslava	4.127 mp	
Total domeniu privat real masurata			184.630,00 mp	

- ✓ Accesul la teren : proprietatea nu are deloc cale de acces, deoarece parcela de teren este inconjurata de loturi private, dar si de cale ferata, Centura Iasi, canal de desecare ;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

La solicitarea clientului, s-a dat valoare doar pe intravilan.

Prezentă lucrare se adresează **COMUNA VALEA LUPULUI** în calitate de client și destinatar.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

- ✓ Dreptul de proprietate este **deplin al COMUNEI VALEA LUPULUI- domeniu privat** conform Extras de Carte Funciara nr. Cerere 105563/03.06.2024
- Evaluatorul a mai avut la dispoziție următoarele documente:
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Conform actelor și informațiilor furnizate de proprietar, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

2.5 Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii în vederea valorificării proprietății imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

- ***“ Valoarea de piață este 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 rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **Iunie 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 03.06.2024).

Data inspecției – 03.06.2024

Data evaluării - 03.06.2024

Data raportului – 03.06.2024.

2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4.9767LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valuta» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică. etc.)..

2.8 Modalități de plată

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.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 03.06.2024.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **COMUNA VALEA LUPULUI** și au fost prezentate față a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- În cazul apariției altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- Extras de carte funciara pentru informare actualizat.

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna Miroslava" situata Loc. Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi. Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna Miroslava :

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata măsurată mp</i>	<i>Suprafata în acte mp</i>
intravilan pasune	99407	99407 / UAT Miroslava	180.503 mp	269.000 mp
Extravilan pasune	99407	99407 / UAT Miroslava	4.127 mp	
Total domeniu privat real masurata			184.630,00 mp	

- ✓ Accesul la teren : proprietatea nu are deloc cale de acces, deoarece parcela de teren este inconjurata de loturi private, dar si de cale ferata, centura Iasi, canal de desecare ;
- ✓ Terenul nu are utilitati;
- ✓ *La solicitarea clientului, s-a dat valoare doar pe intravilan.*

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă din teren parcelat conform tabelului de mai sus, situată în localitatea Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi, categoria de folosinta „pasune”, este o *proprietate imobiliară de tip Teren Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna Miroslava.*

Piața acestui tip de proprietate este o **piață zonala**, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în zona industrială la iesirea din Municipiul Iasi catre Podu Iloaiei.

3.2 Date despre aria de piața, vecinătăți și localizare

Date generale

Uricani este un sat în comuna Miroslava din județul Iasi, Moldova, România..

Satul se află situat la 5 km vest de centrul comunei. La 3 km de Uricani este fabrica Antibiotice Iasi. Comuna Miroslava este situată în partea centrală a județului, în nordul Podișului Bârladului, pe malul drept al Bahluiului, în vecinătatea sud-vestică a municipiului Iasi. Este străbătută de șoseaua de centură a Iașiului, desemnată ca șosea națională, cu denumirea de DN28D, drum ce leagă comuna spre nord de Valea Lupului (unde se termină în DN28) și spre sud-est de Ciurea. La Valea Ursului, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ248A, care duce spre est la Iasi și spre sud-vest la Voinești, Tîbana, Tîbănești, și mai departe în județul Vaslui la Todirești (unde se termină în DN15D).

Date specifice

Amplasamentul analizat este format din teren de categorie de folosinta „ pasune” situat in intravilan, Loc. Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi in zona periferica, formata din spatii industriale si terenuri libere. Zona este in plina dezvoltare industrială, fiind langa centura lasului, iar in zona sunt parcuri industriale si „Dedeman”, Metro, Arabesque, etc.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceeași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



3.3 Descrierea proprietatii

Amplasamentul analizat este format din Teren Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna Miroslava de categoriie de folosinta „pasune” situat in Loc. Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi, in zona periferica, cu spatii industriale, terenuri libere.

- Terenul are forma neregulata, si nu are utilizati la limita proprietatii; mentionam ca aceasta parcela te teren face parte din Lunca inundabila a Bahluiului, care in anii 1970 a fost regularizata prin aceste canale de desecare, dar toti dezvoltatorii din zona, pentru fundatii durabile au ridicat terenul macar 1,5 metri cu umplutura.

Accesul la teren : proprietatea nu are deloc cale de acces, deoarece parcela de teren este inconjurata de loturi private, dar si de cale ferata, centura Iasi, canal de desecare astfel:

- La Est : se invecineaza cu Centura Iasi, cu o diferenta de nivel cuprinsa intre 2 si 8 metri(8m la trecerea de cale ferata); centura Iasilui este de asemenea separata de loturile de teren prin rigole de scurgere a apei adânci de 0,5-1m;
- La Nord: se invecineaza cu Arabesque si o alta parcela de teren libera , linia de demarcatie fiind un canal de desecare;

- La Sud: terenul se învecinează cu calea ferată pe ruta Iasi- Suceava, unde este zona de siguranță și securitate CFR;
- La Vest : terenul se prezintă în forma de coadă de randunica, iar pe aceasta suprafața trec linii de înaltă tensiune ce duc la vecinul din Sud- principala Stație Electrică a Municipiului Iasi(acest fapt ducând ulterior la alte restricții de construire)

Toate aceste caracteristici au determinat ajustarea valorii de piață a terenului.

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economică a Comunei Miroslava.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți rezidențiale.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii și peste medie, cheltuielile pentru achizițioana acestui tip de proprietate fiind mari;
- Raportul între proprietari și chiriași: locuințele în zona analizată sunt locuite de către proprietari, însă există și un număr relativ mic de case închiriate.
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăsprit. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți;
- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înaltă P+M, P+2E, P+2E+M.
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale: în zona se găsesc transport: linii de autobuze, microbuze, unități de învățământ, farmacii.
- Grad de poluare: rezultatele înregistrate evidențiază nivelul mediu al poluării.

Astfel, numărul proiectelor de dezvoltare de spații cu destinație rezidențială s-a diminuat semnificativ în ultimele luni. Dezvoltatorii imobiliari s-au orientat cu precădere pe segmente de nișă (proprietăți premium sau ansambluri rezidențiale situate în zone ușor accesibile, cu cerere mare pentru imobile de tip rezidențial) sau și-au amânat proiectele de dezvoltare imobiliară pe acest segment.

Deși la începutul anului 2022, prețurile pentru proprietățile rezidențiale rămân ridicate, este previzibilă o reducere semnificativă a volumului de tranzacții în perioada următoare și o creștere a perioadei de marketabilitate pentru imobilele de acest tip.

Pentru perioada următorilor ani, ne așteptăm la o creștere ușoară a activității de investiții pe acest segment, cu precădere pe seama unor proiecte complexe, integrate de mari dimensiuni, cu funcțiuni mixte și care să răspundă cerințelor cele mai înalte de confort și protecție a mediului. Dealtfel, ultima perioadă a accentuat apetența chiriașilor și dezvoltatorilor pentru clădiri verzi, cu standard înalte de calitate, susținută și de politica fermă a Uniunii europene în acest sens.

În zonele marilor proiecte de infrastructură de transport este de așteptat să se înregistreze un volum important de activitate și pe piața tranzacțiilor cu terenuri pentru construcții, pe măsura avansării proiectelor de investiții publice.

Zona în care este situata proprietatea beneficiaza de suprafețe acoperite de parcuri si alte amenajari urbanistice destinate petrecerii in conditii optime a timpului liber, ceea ce contribuie la confortul locuitorilor, crescand atractivitatea zonei. De asemenea, apropierea de centre administrative, comerciale, educationale si de sanatate publica, precum si existenta unei retele eficiente de transport in comun determina o atractivitate ridicata a proprietatilor rezidentiale din zona.

Desi cererea este in crestere, putem vorbi totusi de o "piata a cumparatorului" deoarece supraoferta relativa se concretizeaza in tranzactii numeric reduse, generate in principal de lipsa lichiditatilor.

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip Teren Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna Miroslava categoria de folosinta pasune.**

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	inclinatie	regim juridic	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	03.06.2024	Parcul Industrial Miroslava, Delphi,	70.000 mp	asfalt	plan	intravilan	mixt	toate	50 €/mp
2	03.06.2024	Centura orasului Iasi, langa BorgWarner (Delphi)	15.671 mp	asfalt	plan	intravilan	mixt	toate	61 €/mp
3	03.06.2024	Miroslava - Parc Industrial	9.000 mp	asfalt	plan	intravilan	mixt	toate	10 €/mp

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

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.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **50-60 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.



4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

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

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
 2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
 3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
 4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.
- 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.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerata teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară Teren cu destinație industrială.**

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. Abordarea prin piață: a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/oferte proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică

abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este „pasune „. Cea mai bună utilizare a sa este Teren cu destinație industrială, având în vedere localizarea și parcelarea.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0 ADRESA	Loc. Uricani, Jud. Iasi, Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna Miroszlava	Parcul Industrial Miroszlava, Delphi,	Centura orasului Iasi, langa BorgWarner (Delphi)	Miroszlava - Parc Industrial
1 DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	03.06.2024	03.06.2024	03.06.2024	03.06.2024
2 PREȚ VÂNZARE	180,503 mp €	70,000 mp 3,500,000 €	15,671 mp 950,000 €	9,000 mp 90,000 €
3 CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	50.00 €/mp	60.62 €/mp	10.00 €/mp
4 TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare absolut		-5.0 €	-6.1 €	-1.0 €
Preț ajustat (euro/mp)		45.00 €/mp	54.56 €/mp	9.00 €/mp
Justificare ajustare Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -10% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foarte puțin avand în vedere confortul si dotarile edilitare;				
4 DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (euro/mp)		45.00 €/mp	54.56 €/mp	9.00 €/mp
Justificare ajustare Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.				
5 CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (euro/mp)		45.00 €/mp	54.56 €/mp	9.00 €/mp
Justificare ajustare Nu este cazul.				
6 CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (euro/mp)		45.00 €/mp	54.56 €/mp	9.00 €/mp
Justificare ajustare Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
7 CONDIȚII DE PIAȚĂ	03.06.2024	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (euro/mp)		45.00 €/mp	54.56 €/mp	9.00 €/mp
Justificare ajustare Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.				
8 LOCALIZARE	Loc. Uricani, Jud. Iasi, Intravilan conform PUG Sat Uricani si	superior	superior	inferior

	Extravilan Comuna Miroslava			
Ajustare %		-30.0%	-30.0%	25.0%
Ajustare absolut		-13.5 €	-16.4 €	2.3 €
Preț ajustat (euro/mp)		31.50 €/mp	38.19 €/mp	11.25 €/mp
Justificare ajustare	primele doua comparabile sunt ajustate negativ fiind mai bine situate, atrea comparabila e situata inferior si e ajustata pozitiv			
10 ACCES	fara acces	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare %		-15.0%	-15.0%	-15.0%
Ajustare absolut		-4.7 €	-5.7 €	-1.7 €
Preț ajustat (euro/mp)		26.78 €/mp	32.46 €/mp	9.56 €/mp
Justificare ajustare	nu e cazul			
12 SUPRAFAȚA	180.503.00 mp	70.000.00 mp	15.671.00 mp	9.000.00 mp
Ajustare %		-15%	-15%	-30%
Ajustare absolut		-4.0 €	-4.9 €	-2.9 €
Preț ajustat (euro/mp)		22.76 €/mp	27.59 €/mp	6.69 €/mp
Justificare ajustare	comparabilele sunt ajustate negativ, deoarece terenul analizat este foarte mare si se va vinde foarte greu în bloc,			
13 UTILITĂȚI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (euro/mp)		22.76 €/mp	27.59 €/mp	6.69 €/mp
Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14 DESCHIDEREA FRONTALA	fara deschidere	110.00 ml	91.00 ml	12.00 ml
Raport dimensiuni	#VALOARE!	0.17	0.53	0.02
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (euro/mp)		22.76 €/mp	27.59 €/mp	6.69 €/mp
Justificare ajustare	nu e cazul			
15 UTILIZARE	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (euro/mp)		22.76 €/mp	27.59 €/mp	6.69 €/mp
Justificare ajustare	nu e cazul			
Ajustarea netă	absolut	-22.2 €	-27.0 €	-2.3 €
Ajustarea netă	procentual	-44%	-44%	-23%
Ajustarea brută	absolut	22.24 €	26.97 €	6.81 €
Ajustarea brută	procentual	44%	44%	68%
Valoare unitară	22.8 €/mp	22.8 €/mp	27.6 €/mp	6.7 €/mp
Valoare teren	4.108.023 €	20.444.396 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 22,8 EURO /mp

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute.Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevante lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **“Teren Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna Miroslava”** este de:

Teren	nr. Cad	Cf	Suprafata măsurată mp	Suprafata în acte mp	Valoare mp	Valoare amplasament
Intravilan pasune	99407	99407 / UAT Miroslava	180.503 mp	269.000 mp	22,8 €/mp	4.108.023 €
Extravilan pasune	99407	99407 / UAT Miroslava	4.127 mp		22,8 €/mp	4.201.948 €
Total domeniul privat real măsurată			184.630,00 mp			20.444.396 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globala, fara TVA;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9767 LEI
- o valoarea a fost exprimatinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **Iunie 2024**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Fotografii ale proprietatii:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/ieire-pacurari-parcul-industrial-miroslava-delphi-teren-7-ha-IDpqJT.html>



leşire Pacurari, Parcul Industrial Miroslava, Delphi, teren 7 ha

Propune un preţ

50 €

Prezentare generală

Suprafaţă utilă
70.000 m²

Tip teren
de construit

Locaţie
urbana

Dimensiuni
110/672

Vizionare la distanţă
da

Tip vânzător
agenţie

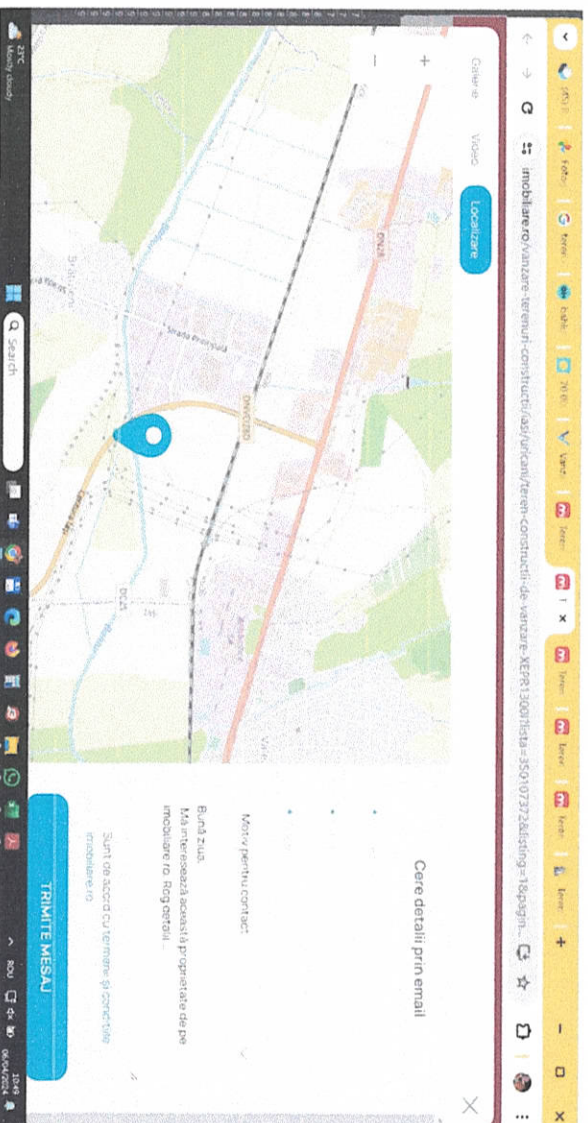
leşirea Pacurari, in fata halelor Delphi, propun spre vânzare un teren cu suprafaţa de 7 ha, se poate vinde şi parcelat doar pe jumătate.

Amplasarea terenului: sensul giratoriu Parcul industrial, accesul spre Delphi pe şoseaua de centura, la intrare in parcul industrial Miroslava.

Limitele terenului sunt calea ferată şi râul Bahlui, teren paralel cu şoseaua de centura.

Teren perfect drept fata niciun stâlp de înaltă tensiune.

Regimul zonei este industrial.



Va propunem spre vanzare un teren industrial cu suprafata de 15.671mp, din care 8.694mp construibili.

Pozitionare exceptionala: Situat pe Centura orasului Iasi, langa BorgWarner (Delphi) in zona Metro, acest teren intravilan ofera o oportunitate unica de investitie. Avand acces facil la reteaua rutiera principala, terenul beneficiaza de o localizare extrem de avantajoasa, de o deschidere 91.74m la Centura lasiului si o deschidere de 75.63m la o alta cale de access care, conform proiectului de autostrada, va fi una din iesirile principale.

Se afla in parcul industrial al lasiului in vecinatatea Borg Warner, Metro si toate interprinderile mari. La doar 1,5 km de Soseaua Europeana (principala intrare in Iasi) E85.

Suprafată teren:15671 mp

Tip teren:constructii

Clasificare teren:intravilan

Front stradal:91 m

Nr. fronturi:2

Utilitati in zona

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

Parcelabil

La sosea

Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/iasi/miroslava/teren-construcii-de-vanzare-XEE703006?lista=309631024&listing=1&pagina=lista&moidviz=4278313414>

The screenshot displays the 'imobiliare.ro' website on a mobile browser. The main heading is 'Teren investitie Miroslava - Parc Industrial'. Below the heading, it shows a satellite map of the area with a red pin indicating the property location. To the right of the map, the price is listed as '90.000 €' and the location as 'Fata de la 2173 Bani Luna'. The website's navigation bar at the top includes links for 'imobiliare.ro', 'Terenuri', 'Construcii', and 'Vanzare'. The bottom of the screen shows a search bar and various icons for navigation and user interaction.

Teren intravilan de vanzare situat in zona Parcului Industrial Miroslava 2, in vecinatatea Fabricii Mennekes.

Suprafata disponibila: 9.000 mp, compusa din 2 parcele de 3.600 si 5.400 mp

Zona prezinta potential industrial

Regim Tehnic conform PUG:

POT max 60%,

CUT max 1,2

H max 12 m

uprafată teren:9000 mp

Tip teren:construcii

Clasificare teren:intravilan

Front stradal:12 m

EXTRAS DE CARTE FUNCAR
PENTRU INFORMARE

Carte Funciar Nr. 99407 Miroslava

Nr. cerere	105564
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024



Imobili aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Uricani, Jud. Iasi, Intravilan conform PUG Sat Uricani si Extravilan Comuna Miroslava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	99407	Din acte: 269.000 Masurata: 184.630	Teren neimprejmit; Imobili inregistrat in planul cadastral fara localizare certa din cauza lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
65773 / 02/04/2024	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 24, din 14/08/2012 emis de Consiliul Local al Comunei Valea Lupului; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Completare, din 16/04/2024 emis de BETA R.G. TRUST SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Schita, din 16/04/2024 emis de OCPI; Act Administrativ nr. Ordin nr. 351, din 20/06/2002 emis de Prefectura Judetului Iasi; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Masurator(DXF+Plan), din 01/04/2024 emis de BETA R.G. TRUST SRL; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 39490, din 01/04/2024 emis de Primaria Comunei Miroslava; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 234, din 21/12/2000 emis de Comisia Judeteana Iasi de fond funciar; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa nr. 222, din 12/04/2024 emis de BNP Claudia Avasiloae; Act Normativ nr. Anexa nr.76 la HG nr. 48/2007, din 27/02/2007 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 41302, din 01/04/2024 emis de Primaria Comunei Miroslava; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 67, din 30/06/2020 emis de Consiliul Local al Comunei Valea Lupului; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 01/04/2024 emis de BETA R.G. TRUST SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu, din 16/04/2024 emis de BETA R.G. TRUST SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 16/04/2024 emis de BETA R.G. TRUST SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatia nr. 277, din 02/04/2024 emis de BETA R.G. TRUST SRL;	
B1	A1
1/1	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1) COMUNA VALEA LUPULUI, CIF:16384625, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

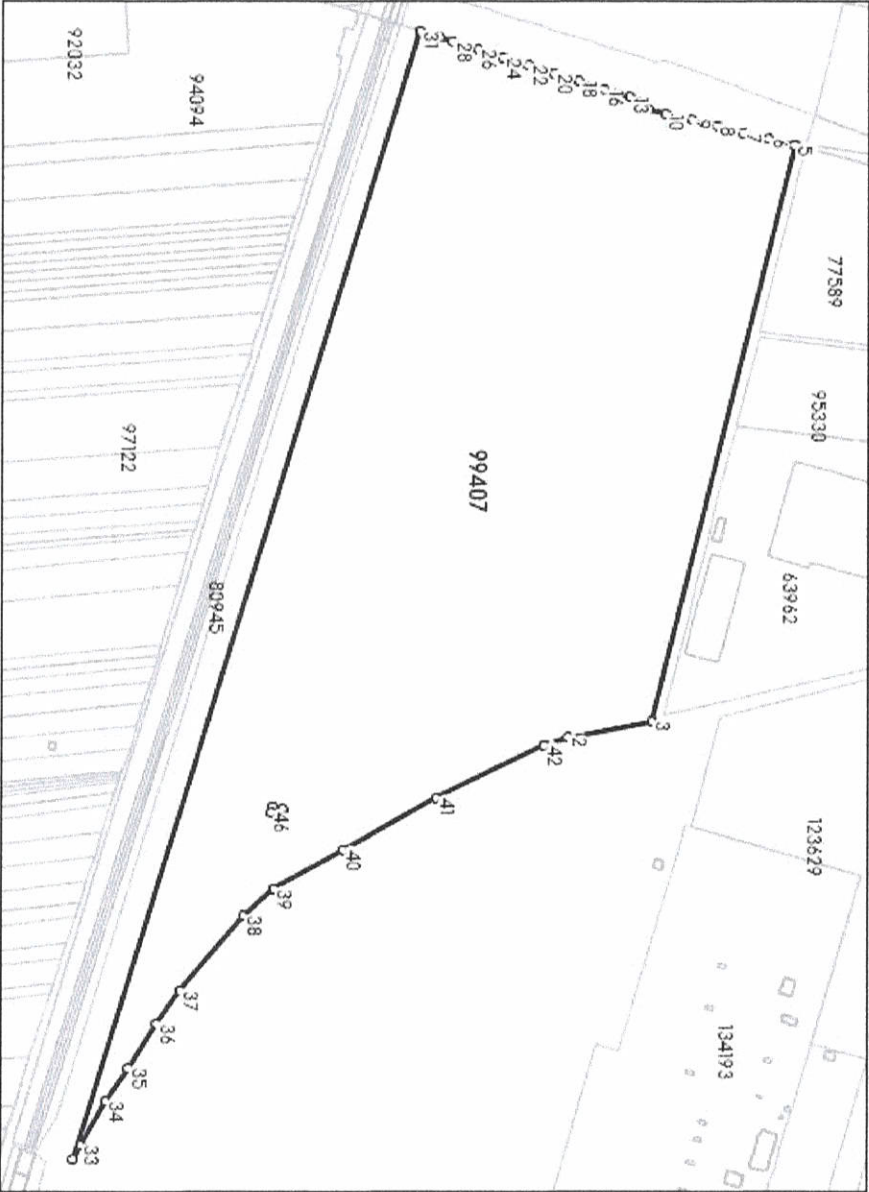
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
99407	Din acte: 269,000 Masurata: 184,630	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa din cauza lipsei planului parcelar.

* Suprafata este determinată in planul de protecție Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	pasune	DA	180,503	11	545	-	Intravilan conf. PUG Sat Uricani
2	pasune	NU	4,127	11	545	-	Extravilan Comuna Miroslava

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	18,769	2	3	63,853	3	4	450,529
4	5	0,825	5	6	20,063	6	7	20,017
7	8	20,027	8	9	20,032	9	10	19,894
10	11	14,141	11	12	6,89	12	13	9,977

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	9.789	14	15	0.002	15	16	10.209
16	17	9.999	17	18	10.001	18	19	10.0
19	20	10.0	20	21	10.0	21	22	10.001
22	23	10.0	23	24	10.0	24	25	10.0
25	26	10.001	26	27	10.0	27	28	10.0
28	29	10.001	29	30	10.0	30	31	5.858
31	32	894.215	32	33	11.688	33	34	38.484
34	35	30.273	35	36	39.973	36	37	30.445
37	38	74.155	38	39	30.673	39	40	59.925
40	41	80.405	41	42	90.603	42	43	209.192
43	44	7.105	44	45	5.33	45	46	7.151
46	1	5.339						

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
03/06/2024, 09:26

*Intervius Sui Legatus, et omnia Missiones
Intervius Sui Legatus, et omnia Missiones
Intervius Sui Legatus, et omnia Missiones*

6330007.500[illegible]

Rares-Eduard

Mihailo

Excitant: BET

100

Confirm execution

dominanti e carbo-

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

Data: Martine 201

SC GETICA EVALUARI SRL

Proprietate imobiliară teren , loc. Uricani, Comuna Mirosalva, judet Iasi

Nr. fronturi:**1**

P.O.T.:**60%**

C.U.T.:**1.2**

Sursă coef. urbanistici:**P.U.G.**

Regim înălțime:**12 m**

Apa

Canalizare

Gaz

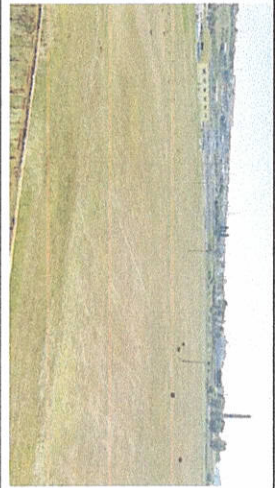
Curent

Amenajare strazi: asfaltate, de pamant

Oportunitate de investitite
industrial

Anexa 1. Acte



OFERTE:





GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi
CUI:48666489, J22/2589/2023
Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com
RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi
RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET 78/03.06.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliară

Teren intravilan

Situată in Loc. Valea Lupului, Comuna Valea Lupului, Jud. Iasi

SOLICITANT:	COMUNA VALEA LUPULUI
PROPRIETAR:	SOCIETATEA RINCO FIN SRL, CIF:37111350
DESTINATAR:	COMUNA VALEA LUPULUI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fără acordul scris si prealabil al SC GETICA EVALUARI SRL si al destinatarului **COMUNA VALEA LUPULUI**.

Iunie 2024

Către: COMUNA VALEA LUPULUI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detailat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Loc. Valea Lupului, Comuna Valea Lupului, judet Iasi, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>Cf</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>
intravilan arabil	70515	70515/VALEA LUPULUI	3.946,00 mp
Total suprafata real masurata			3.946,00 mp

- ✓ Accesul la teren se efectuează din drum asfaltat ;
- ✓ Terenul nu este împrejmuit si este fara constructii;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Proprietatea a fost inspectata in data de 03.06.2024 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

- (1) *Partea introductiva*
 - (2) *Premizele evaluarii* – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
 - (3) *Prezentarea datelor* – in care sunt prezentate proprietatea imobiliara analizata, datele juridice si studiul de vandabilitate
 - (4) *Analiza datelor* – contine aplicarea metodei de evaluare, fisele de calcul, rezultatul obtinut si opinia evaluatorului
 - (5) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport –fotografii ale proprietatii, schite, contracte etc.
- In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>Cf</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>	<i>Valoare mp</i>	<i>Valoare amplasament</i>
intravilan arabil	70515	70515/VALEA LUPULUI	3.946,00 mp	209,0 €/mp	824.714 €
Total suprafata real masurata			3.946,00 mp		824.714 €
Valoare teren			824.714 €		4.104.354 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9767 LEI
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

SC GETICA EVALUARI SRL

Proprietate imobiliară teren , Loc. Valea Lupului, Județ Iași

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) 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 intenționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" și membrii colectivului sau de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group ..."

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL DE VALOARE ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI.....	7
2.8	MODALITATI DE PLATA.....	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	7
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	12
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ.....	12
3.4.1	<i>Fapte curente</i>	12
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	13
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	13
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	13
3.4.5	<i>Analiza echilibrului</i>	14
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	15
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	15
4.2.1	<i>Abordarea prin piață</i>	15
5	RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	18
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI	18



2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **COMUNA VALEA LUPULUI**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul si utilizatorul prezentului raport de evaluare este **COMUNA VALEA LUPULUI**

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori de piata in vederea valorificarii proprietății imobiliare (schimb de terenuri).

Metodologia de calcul a “valorii de piată” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- **Standarde de evaluare:**
- **SEV 100 – Cadrul general**
- **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării**
- **SEV 102 – Documentare și conformare**
- **SEV 103 – Raportare**
- **SEV 104 – Tipuri ale valorii**
- **SEV 105 – Abordări și metode de evaluare**
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- **GEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri**
- **SEV 233- Evaluarea in curs de construire (IVS 410)**
- **SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP)**
- **GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a cladirilor**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
- **Cadrul legal – Legislația in vigoare**

Derogați de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piată a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piată este baza evaluării.

Obiectul evaluării il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>Cf</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>
intravilan arabil	70515	70515/VALEA LUPULUI	3.946,00 mp
Total suprafața real masurata			3.946,00 mp

- ✓ Accesul la teren se efectuează din drum asfaltat ;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezentă lucrare se adresează **COMUNA VALEA LUPULUI** in calitate de client si destinatar.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

- ✓ Dreptul de proprietate este **deplin al SOCIETATII RINCO FIN SRL, CIF:37111350** conform CONTRACT DE VANZARE AUT . 425, din 20/05/2024 emis de Dublea Andreea
- Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Extras de Carte Funciara.

Conform actelor si informatiilor furnizate de proprietar, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii în vederea valorificării proprietatii imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluate SEV 100 Cadru general:

➤ *“ **Valoarea de piață** este 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 rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **Iunie 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 03.06.2024).

Data inspectiei – 03.06.2024

Data evaluarii - 03.06.2024

Data raportului – 03.06.2024.

2.7 Monea raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finala a evaluării va fi prezentata in LEI si EURO.

Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 4.9767LEI.

Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.)..

2.8 Modalitati de plata

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.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 03.06.2024.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate, avizele, autorizațiile, schitele existente, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **COMUNA VALEA LUPULUI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schișele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- Extras de carte funciara pentru informare actualizat.

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **COMUNA VALEA LUPULUI** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; google maps, etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Loc. Valea Lupului, Comuna Valea Lupului, judet Iasi.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren intravilan :

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>
intravilan arabil	70515	70515/VALEA LUPULUI	3.946,00 mp
Total suprafata real masurata			3.946,00 mp

✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat ;

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă din teren parcelat conform tabelului de mai sus, situată în Localitatea Valea Lupului, Comuna Valea Lupului, judet Iasi, categoria de folosinta „arabil” , este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în zona mediana a Satului Valea Lupului.

3.2 Date despre aria de piața, vecinătăți și localizare

Date generale

Valea Lupului este o comună în județul Iasi, Moldova, România, formată numai din satul de reședință cu același nume. Face parte din Zona Metropolitană Iasi.

Comuna se află în vecinătatea vestică a municipiului Iasi, pe malul stâng al Bahluiului. Este străbătută de șoseaua națională DN28, care leagă Iasiul de Roman. Din acest drum, în apropiere de Valea Lupului se ramifică șoseaua de centură a Iașului (clasificată ca drum național cu titlatura DN28D), care duce spre sud-vest la Miroslava și Ciurea (unde se termină în DJ248).

Date specifice

Amplasamentul analizat este format din teren de categorie de folosinta „ arabil” situat in intravilan, Loc. Valea Lupului, Comuna Valea Lupului, judet Iasi in zona mediana, formata din spatii rezidentiale si terenuri libere. Zona este in plina dezvoltare rezidentiala, avand in vecinatati case de locuit cu regim de inaltime P, P+E si blocuri de locuinte.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Nr. cadastral 70515



3.3 Descrierea proprietatii

Amplasamentul analizat este format din teren intravilan de categorie de folosinta „arabil” situat in Loc. Valea Lupului, Comuna Valea Lupului, Judet Iasi, in zona mediana, cu proprietati rezidentiale si comerciale (Hotel Premier, Rok Center, Market, salon Mira, etc).

Accesul la teren se face pe drum asfaltat.

Terenul are forma regulata, usor in panta si are utilitati la limita proprietatii.

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economica a Comunei Valea Lupului.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati rezidentiale.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii și peste medie, cheltuielile pentru achizițioana acestui tip de proprietate fiind mari;
- Raportul între proprietari și chiriasi: locuințele în zona analizată sunt locuite de către proprietari, însă există și un număr relativ mic de case închiriate.
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult

- peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți;
- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înaltă P+M, P+2E, P+2E+M.
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale: în zona se găsesc transport: linii de autobuze, microbuze, unități de învățământ, farmacii.
- Grad de poluare: rezultatele înregistrate evidențiază nivelul mediu al poluării.

Astfel, numărul proiectelor de dezvoltare de spații cu destinație rezidențială s-a diminuat semnificativ în ultimele luni. Dezvoltatorii imobiliari s-au orientat cu precădere pe segmente de nișă (proprietăți premium sau ansambluri rezidențiale situate în zone ușor accesibile, cu cerere mare pentru imobile de tip rezidențial) sau și-au amânat proiectele de dezvoltare imobiliară pe acest segment.

Deși la începutul anului 2022, prețurile pentru proprietățile rezidențiale rămân ridicate, este previzibilă o reducere semnificativă a volumului de tranzacții în perioada următoare și o creștere a perioadei de marketabilitate pentru imobilele de acest tip.

Pentru perioada următorilor ani, ne așteptăm la o creștere ușoară a activității de investiții pe acest segment, cu precădere pe seama unor proiecte complexe, integrate de mari dimensiuni, cu funcțiuni mixte și care să răspundă cerințelor cele mai înalte de confort și protecție a mediului. Dealtfel, ultima perioadă a accentuat apetența chiriașilor și dezvoltatorilor pentru clădiri verzi, cu standard înalte de calitate, susținută și de politica fermă a Uniunii europene în acest sens.

În zonele marilor proiecte de infrastructură de transport este de așteptat să se înregistreze un volum important de activitate și pe piața tranzacțiilor cu terenuri pentru construcții, pe măsura avansării proiectelor de investiții publice.

Zona în care este situată proprietatea beneficiază de suprafețe acoperite de parcuri și alte amenajări urbanistice destinate petrecerii în condiții optime a timpului liber, ceea ce contribuie la confortul locuitorilor, crescând atractivitatea zonei. De asemenea, apropierea de centre administrative, comerciale, educaționale și de sanătate publică, precum și existența unei rețele eficiente de transport în comun determină o atractivitate ridicată a proprietăților rezidențiale din zona.

Deși cererea este în creștere, putem vorbi totuși de o "piață a cumparatorului" deoarece supraoferta relativă se concretizează în tranzacții numeric reduse, generate în principal de lipsa lichidităților.

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren intravilan categoria de folosință arabilă și curți construite**.

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	inclinație	regim juridic	regim economic	Utilitati	pret
1	03.06.2024	alea Lupului, reper Bisercă,	2.200 mp	asfalt	plan	INTRAVILAN	mixt	toate	120 €/mp
2	03.06.2024	alea Lupului - Stradela Lacului	2.000 mp	asfalt	plan	INTRAVILAN	REZIDENTIAL	toate	200 €/mp
3	03.06.2024	strada Profesor Cuiianu	1.000 mp	asfalt	plan	INTRAVILAN	mixt	toate	200 €/mp

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

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.

Terenuurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **120-200 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

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

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
 2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
 3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
 4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.
- 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.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerata teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară Teren cu destinație mixta(comercial- rezidențiala).**

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. **Abordarea prin piață:** a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/oferte proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică

abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.
 Lotul de teren studiat este „vie „. Cea mai bună utilizare a sa este Teren cu destinație mixta, având în vedere localizarea .

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0 ADRESA	INTRAVILAN CONF. PUG, COM. VALEA LUPULUI	alea Lupului, reper Biserica,	alea Lupului - Stradela Lacului	strada Profesor Culiănu
1 DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	03.06.2024	03.06.2024	03.06.2024	03.06.2024
2 PREȚ VÂNZARE	3.946 mp	2.200 mp	2.000 mp	1.000 mp
3 CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	264.000 €	400.000 €	200.000 €
4 TIP TRANZACȚIE		120,00 €/mp	200,00 €/mp	200,00 €/mp
Ajustare %		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare absolut		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (euro/mp)		-6,0 €	-10,0 €	-10,0 €
		114,00 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp
Justificare ajustare				
Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare;				
4 DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (euro/mp)		114,00 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp
Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
5 CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (euro/mp)		114,00 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp
Justificare ajustare				
Nu este cazul.				
6 CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (euro/mp)		114,00 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp
Justificare ajustare				
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
7 CONDIȚII DE PIAȚĂ	03.06.2024	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (euro/mp)		114,00 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp
Justificare ajustare				
Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.				
8 LOCALIZARE	INTRAVILAN CONF. PUG, COM. VALEA LUPULUI	inferior	inferior	inferior
Ajustare %		25,0%	0,0%	0,0%
Ajustare absolut		28,5 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (euro/mp)		142,50 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp
Justificare ajustare				
toate comparabilele sunt situate inferior amplasamentului analizat si au fost ajustate pozitiv				

10	ACCES	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare %	0,0%		0,0%	0,0%
	Ajustare absolut	0,0 €		0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)	142,50 €/mp		190,00 €/mp	190,00 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
12	SUPRAFAȚA	3.946,00 mp	2.200,00 mp	2.000,00 mp	1.000,00 mp
	Ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare absolut	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)	142,50 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)	142,50 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp	190,00 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCRIEREA FRONTALA	45,00 ml	36,00 ml	54,00 ml	35,00 ml
	Raport dimensiuni	0,51	0,59	1,46	1,23
	Ajustare %	deschidere dubla	10,0%	10,0%	10,0%
	Ajustare absolut	14,3 €	156,75 €/mp	209,00 €/mp	19,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		156,75 €/mp	209,00 €/mp	209,00 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele nu au deschidere dubla, se ajusteaza pozitiv			
15	UTILIZARE	mixt	mixt	REZIDENTIAL	mixt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		156,75 €/mp	209,00 €/mp	209,00 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
	Ajustarea netă	absolut	42,8 €	19,0 €	19,0 €
	Ajustarea netă	procentual	36%	10%	10%
	Ajustarea brută	absolut	42,75 €	19,00 €	19,00 €
	Ajustarea brută	procentual	36%	10%	10%
	Valoare unitară	209,0 €/mp	209,0 €/mp	209,0 €/mp	209,0 €/mp
	Valoare teren	824,714 €	4.104.354 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 209 EURO /mp



5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute.Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevante lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **“Teren intravilan”** este de:

Teren	nr. Cad	CF	Suprafata masurata mp	Valoare mp	Valoare amplasament
Intravilan arabil	70515	70515/VALEA LUPULUI	3.946,00 mp	209,0 €/mp	824.714 €
Total suprafata real masurata			3.946,00 mp		824.714 €
Valoare teren			824.714 €		4.104.354 lei

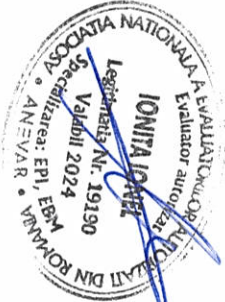
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globala, fara TVA;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9767 LEI
- o valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii Iunie 2024;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Fotografii ale proprietatii:



Imprejurimi



OFERTE:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcatii/iasi/valea-lupului/teren-construcatii-de-vanzare-XEE70300M?lista=309098832&listing=1&pagina=lista&imoid/viz=4278313414>

The screenshot shows the website interface with a red header bar containing the logo and navigation links. The main content area displays the property title, price, and a satellite map of the location. The map shows a residential area with streets like 'Strada Gladioli' and 'Strada Castanului'. A blue pin marks the property location. The price is listed as 400,000 € with a note 'Rata de la 9.651 RON/lună'.

This screenshot shows a detailed satellite map view of the property location. A blue pin is placed on the map, and a red location bar at the top indicates the address. Below the map, there is a contact form with fields for name, email, and phone number, and a 'TRIMITE MESAJ' button. The text 'Cere detalii prin email' is visible above the form.

Teren intravilan de vanzare situat in Valea Lupului - Stradela Lacului pretabil pentru contruire locuinte individuale, duplex sau case insuruite P+1+M conform PUG

Suprafata totala: 2.000 mp

Dimensiuni: 54x36 ml

Deschidere la strada de 54 ml

Utilitati in zona: apa, gaz, curent,

Suprafată teren:2000 mp

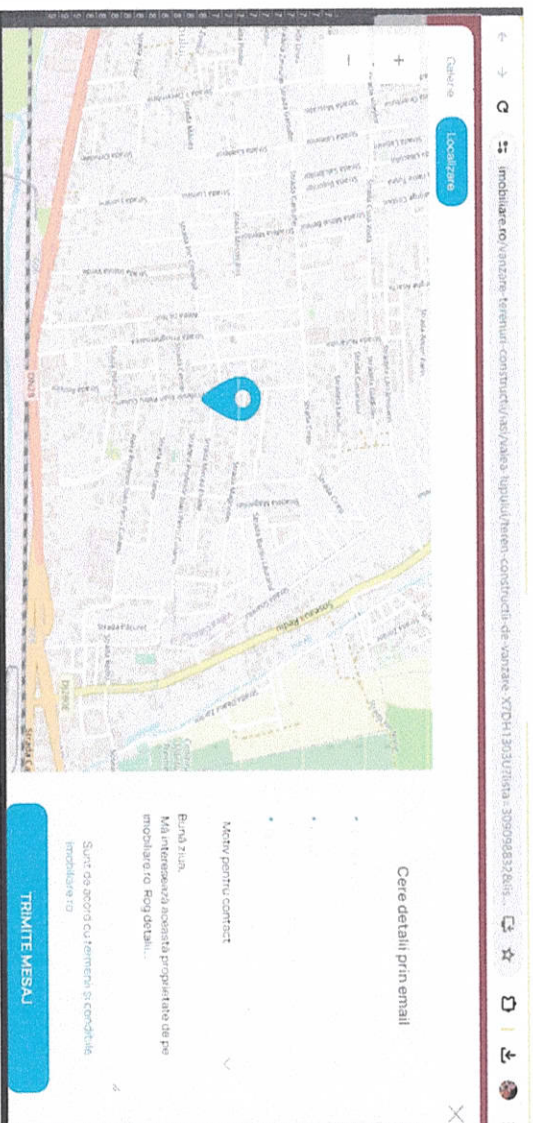
Tip teren:construcții

Clasificare teren:intravilan

Front stradal:54 m

Nr. fronturi:1

P.O.T.:30%



După multa agitație și discuții atât pe rețelele de socializare cât și telefonic, cu persoane, inclusiv agenți imobiliari, comentarii de genul "este aur dedesubt", am tranzacționat proprietatea (teren la strada Culianu în Valea Lupului) în 10 zile la 97% din prețul de listare.

Proprietatea a fost listată la 200 euro/m.p. și cel mai important, în cele mai bune condiții de tranzacționare pentru proprietari!

P.S. pentru comentatori...pământul nu se mai fabrică

Suprafață teren:**1000 mp**

Tip teren:**construcții**

Clasificare teren:**intravilan**

Front stradal:**38 m**

Nr. fronturi:**2**

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Teren imprejmuit

rezidential

comercial

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/iasi/valea-lupului/teren-construcii-de-vanzare-XDMG03004?lista=309098832&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4278313414>

Curent
Curent trifazic
Utilitati in zona
Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal
Teren imprejmuit
rezidential
comercial

Anexa 1. Acte



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70515 Valea Lupului

Nr. cerere	105562
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169953740



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Valea Lupului, Jud. Iasi, INTRAVILAN CONFORM P.U.G.

Nr. Ct	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70515	3.946	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
115236 / 23/06/2021		
Act Notarial nr. Act alipire aut 998, din 18/06/2021 emis de SILION ANCA ILINCA;		
B1	Se înființeaza cf. 70515 a imobilului cu nr. cad. 70515/Valea Lupului ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.61895\cf.61895; ~~ nr.cad.70302\cf.70302;	A1
96082 / 20/05/2024		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT 425, din 20/05/2024 emis de Duplea Andreea;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SOCIETATEA RINCO FIN SRL, CIF:37111350		

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70515	3.946	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.946	55	1A, 1970/6/14/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	40.871
2	3	51.37
3	4	4.66
4	5	1.038
5	6	0.748
6	7	36.992

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (^m (m))
7	8	0.449
8	9	2.13
9	10	0.721
10	11	31.452
11	12	6.315
12	13	46.685
13	1	35.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
03/06/2024, 09:26

