



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ȘIPOTE
CONSILIUL LOCAL ȘIPOTE

HOTĂRÂREA NR. 60 din 29 aprilie 2020

Privind însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 313 mp teren , identificat cadastral T 26 ,P 840 situat în Strada Luca Arbore ,nr 25 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc specialiști)

Consiliul Local al Comunei Șipote, județul Iași , întrunit în ședința ordinară din data de 29 aprilie 2020

Luând în considerare :

Referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre) semnat de către inițiatorul proiectului –Domnul Puiu Constantin ,înregistrat sub numărul 3217 din 23.04.2020 , privind însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 313 mp teren , identificat cadastral T 26 ,P 840 situat în Strada Luca Arbore ,nr 25 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc specialiști);

Raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort ,înregistrat sub numărul 3219 din 23.04.2020 , potrivit căreia se propune Consiliului Local Șipote însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 313 mp teren , identificat cadastral T 26 ,P 840 situat în Strada Luca Arbore ,nr 25 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc specialiști);

Având în vedere :

Prevederile art 129, alin (2) litera c)din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ ,

Prevederile art 290 , art 354, art 355 , art 364 alin (1) , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ ,

Ținând seama de :

Raportul de evaluare întocmit de SC Protehnica Expert SRL , reprezentat prin evaluator membru expert ANEVAR Chiriac Florin,înregistrat sub numărul 3194/1 din 23.04.2020 , Proiectul de hotărâre numărul 3218 din 23 aprilie 2020 privind însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 313 mp teren , identificat cadastral T 26 ,P 840 situat în Strada Luca Arbore ,nr 25 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc specialiști);

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin.(1) alin.(2) ,alin(3) litera g)din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere propunerea primarului comunei Șipote în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre înregistrat sub numărul 3218 din 23.04.2020;

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

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

Având în vedere avizul de legalitate numărul 3220 din 23.04.2020 privind aprobarea însușirii Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 313 mp teren , identificat cadastral T 26 ,P 840 situat în Strada Luca Arbore ,nr 25 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc specialiști;

Având în vedere Hotărârea consiliului Local Șipote numărul 75 din 29.08.2019 privind aprobarea Regulamentului referitor la măsurile metodologice ,organizatorice,termenele și circulația proiectelor de hotărâre/hotărârilor propuse/ adoptate la nivelul U.A.T,comuna Șipote,județul Iași ;

Procesul-verbal încheiat în plenul Consiliului Local al comunei Șipote , înregistrat sub numărul 3394 din 29.04.2020 prin care se aprobă însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 313 mp teren , identificat cadastral T 26 ,P 840 situat în Strada Luca Arbore ,nr 25 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc specialiști), cu un numar de 15Voturi pentru ,din numărul de 15 consilieri în funcție și prezenți la ședință 15consilieri ;

Având în vedere avizul comisiilor de specialitate 1,2, și 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Șipote înregistrate sub numărul 3313 din 27.04.2020, avize emise în temeiul prevederilor art 136 alin (8) litera c) și art 141 alin (12) din ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ ;

În temeiul prevederilor art. 196 alin.(1) lit.a) și art. 243 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**Membrii Consiliului Local al comunei Șipote ,Județul Iași,
înruniti în ordinară la data de 29 aprilie 2020
H O T Ă R Ă S C :**

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de SC Protehnica Expert SRL , reprezentat prin evaluator membru expert ANEVAR Chiriac Florin,înregistrat sub numărul 3194/2 din 23.04.2020 ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru terenul în suprafață de 313 mp teren , identificat cadastral T 26 ,P 840 situat în Strada Luca Arbore ,nr 25 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc specialiști);

Art.2.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează compartimentul financiar contabil , administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului , care vor înregistra în evidența financiar – contabilă și în inventarul domeniului privat al comunei, toate modificările intervenite , ca urmare a adoptării prezentei hotărâri.

Art.3.Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului comunei Șipote în condițiile O.U.G. nr. 57/2019, în mod obligatoriu primarului comunei Șipote , compartimentului financiar contabil , administrare patrimoniu precum și Prefectului județul Iași , iar un exemplar se va afișa la afișierul local pentru aducere la cunoștință publică pe pagina de internet www.primariasipote.ro

Președinte de ședință ,
Consilier
Prăjănă Ioan



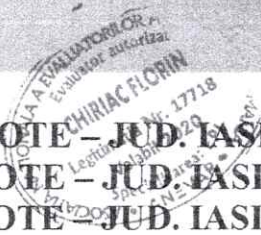
Contrasemnează pentru legalitate ,
conform art .140 din O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019
Secretarul general al Comunei Șipote
Ursu Mariana

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN



Proprietar: COMUNA SIPOTE – JUD. IASI
Beneficiar: COMUNA SIPOTE – JUD. IASI
Utilizator: COMUNA SIPOTE – JUD. IASI
Data raport: 22.04.2020



I. Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante
(SINTEZA RAPORTULUI):

- Obiectul evaluarii: **Teren intravilan, pe care este construit Bloc 3 (pozitia 28 din inventar, teren construit), in suprafata de 313 mp, situate in loc. Sipote, com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 25, jud. Iasi, aflat in proprietatea Comunei Sipote.**

- Utilizator desemnat: COMUNA SIPOTE – JUD. IASI

Proprietar: COMUNA SIPOTE – JUD. IASI

Evaluator: Chiriac Florin

Data evaluarii 22.04.2020

Data inspectiei: 08.04.2020

Data raportului: 08.04.2020

Dreptul de proprietate evaluat: Evaluatorul considera dreptul de proprietate deplin, fara restrictii (raportul de evaluare este elaborat in ipoteza ca bunul este liber de sarcini), asa cum rezulta din documentele si din informatiile primite de la proprietar. Se considera ca bunul evaluat nu este grevat de sarcini. Proprietarul nu a prezentat extras de carte funciara la zi privind sarcinile inregistrate pentru bunul evaluat.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata.

Metode de evaluare utilizate: - Abordarea prin piata

- Tipul valorii estimate in prezentul Raport de evaluare este: "VALOAREA DE PIATA". - In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATA pt **Teren intravilan, pe care este construit Bloc 3 (pozitia 28 din inventar, teren construit), in suprafata de 313 mp, situate in loc. Sipote, com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 25, jud. Iasi**, se prezinta astfel:

VALOARE DE PIATA = 8.00 Euro/mp echivalent 38.67 Lei/mp

- Valoarea nu contine T.V.A.

- Raportul a fost elaborat pe baza "STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR" – editia 2018.

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII:

II.1. Identificarea evaluatorului si competentei acestuia

Ing. Chiriac Florin – Evaluator autorizat ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) in specializarea EPI.

Adresa –E-mail: florin_0171@yahoo.com

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. In plus, certific ca nu am avut nici un interes prezent sau de perspectiva referitor la bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Nu am o partinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare.

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului.

Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari;

Nu a fost oferita asistenta profesionala persoanei care semneaza acest raport.

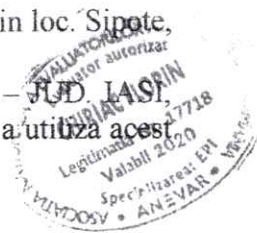
La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR.

Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele special prezentate si reprezinta analizele si concluziile mele profesionale si impartiale.

II.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati:

Beneficiarul acestui raport de evaluare este - COMUNA SIPOTE, cu sediul in loc. Sipote, com. Sipote, jud Iasi.

Utilizatorul desemnat al acestui raport de evaluare este COMUNA SIPOTE – **JUD IASI**, prin reprezentantii sai desemnati in acest sens. Nici o alta persoana nu are dreptul de a utiliza acest raport daca nu are imputernicire.



II.3. Scopul evaluarii (utilizarea desemnata):

Scopul elaborarii acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piata a terenului, in vederea vanzarii catre proprietarii apartamentelor din bloc pentru a putea sa intabuleze apartamentele.

Evaluarea este valabila numai pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul de evaluare este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

II.4. Identificarea bunului imobil subiect. Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul prezentului raport de evaluare este:

Teren intravilan, pe care este construit Bloc 3 (pozitia 28 din inventar, teren construit), in suprafata de 313 mp, situate in loc. Sipote, com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 25, jud. Iasi, aflat in proprietatea Comunei Sipote.

Evaluatorul considera dreptul de proprietate absolut(deplin) asupra bunului evaluat, fara restrictii. conform informatiilor primite de la proprietar, dreptul de proprietate nu este

afectat de un alt drept subordonat sau sarcina. Se considera ca proprietarul detine pentru bunul evaluat, toate actele, avizele si autorizatiile necesare pentru a functiona si circula fara restrictii. Se considera ca sunt platite toate taxele si nu exista sarcini asupra drepturilor de proprietate care ar putea duce la restrictii de utilizare.

Evaluarea s-a realizat in acesta ipoteza, a dreptului de proprietate deplin.

Evaluatorul nu a facut verificari suplimentare asupra drepturilor de proprietate si considera informatiile primite ca fiind corecte. In orice alta situatie raportul de evaluare nu mai este valabil si va fi necesara o noua evaluare.

Nu s-a pus la dispozitia evaluatului documentatie cadastrala a terenului sau extras de carte funciara.

Un drept deplin asupra proprietății conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi ori de a dispune de proprietatea respectiva in orice moment fara restrictii, cu respectarea legislatiei.

II.5. Tipul valorii (premisele valorii):

Tipul valorii - Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

In acest raport este determinata **Valoare de piata**.

Valoarea de piață care este "suma estimată pentru un activ sau o datorie care 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" – conform SEV 100 – Cadrul general din Standarde de evaluare ediția 2018.

Valoarea de piata este exprimată în lei si Euro.

II.6. Restrictii ale evaluarii:

Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport, respectiv in vederea vinzarii catre proprietarii apartamentelor din bloc pentru a putea sa intabuleze apartamentele.

Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi verificat in conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR (SEV 400 Verificarea evaluarii).

II.7. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului de evaluare:

Data la care este valabila valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este 08.04.2020

Inspectia bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a facut in data de 08.04.2020

Data raportului de evaluare este 22.04.2020.

II.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii:

Proprietarul a prezentat actele de proprietate:

- Inventarul bunurilor ce apartin domeniului privat al Comunei Sipote, jud. Iasi, unde la pozitia 28 este inregistrat acest teren;
- Referat nr 2738/01.04.2020 Primaria Sipote
- Contractul de prestari servicii nr 2973 din 13.04.2020 pentru servicii de evaluare terenuri unde sunt precizate terenurile ce urmeaza sa fie evaluate si adresele acestora;

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii bunului imobil subiect, Primaria Comunei Sipote, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.



- Acest raport este realizat plecând de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problema de ordin legal;
- Se presupune ca exista sau pot fi obtinute toate autorizatiile necesare functionarii;
- In cazul in care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica in consecinta raportul si concluziile acestuia.

Conditii de functionare, masuratori:

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti care sunt inaccesibile sau acoperite; in consecinta, acele parti au fost considerate a fi in stare tehnica buna si nu se validează integritatea acestora;
- Se presupune ca bunul se conformează tuturor reglementarilor si restrictiilor de functionare;
- In cazul in care analize ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport isi pierd valabilitatea;
- Toate dimensiunile si detaliile s-au considerat a fi corecte si se bazează pe informatiile furnizate de beneficiar si producător.
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru contaminări sau efecte asupra mediului.

Conflict de interese:

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunoștințele si competenta necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de bun mobil ;
- Evaluatorul actionează ca evaluator independent si nu are niciun conflict de interese legat de pregătirea acestei evaluări.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivul evaluat.

Factori externi:

- Evaluatorul a luat in considerare factorii care influentează valoarea la momentul evaluării si de care el a avut cunoștința; modificarea acestora in timp poate duce la modificarea valorii de piata.

II.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.
- Raportul de evaluare si concluziile asupra valorii si bunului supus evaluării sunt valabile numai la data evaluării;
- 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.
- Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului când o asemenea alocare a fost prevăzuta in raport;
- Prezentul raport de evaluare, in totalitate sau parti din acesta, sau orice referire la continutul sau nu pot fi folosite sau incluse intr-un document publicat, circulara sau lucrare si nici publicate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de utilizare sau de publicare a acestuia;
- Valoarea obtinuta in acest raport nu este valida pentru scopuri de asigurare a bunului evaluat.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate referitor la modificari neautorizate aduse raportului de evaluare



- Orice reproducere este nula de drept si de fapt si recomandam sa nu fie luata in considerare.
- Raportul de evaluare este valabil numai daca are semnatura originala.
- Evaluatorul a realizat prezentul raport cu competenta si având cunoștințele necesare si nu accepta responsabilitatea pentru acesta si concluziile sale decât fata de beneficiar;
- Evaluatorul nu accepta nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta;
- Orice valori estimate in prezentul raport se aplica bunului imobil ca întreg;

II.12. Declaratia conformitati evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor:

- Analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR, cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
 - SEV 102 – Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - Cadru legal – Legislatia in vigoare
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională si are experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspecția proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;



II.12. Descrierea raportului:

Raportul de evaluare prezent este un raport scris ce are ca obiect stabilirea valorii de piata a terenului.

Raportul a fost elaborat pe baza "STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR" – editia 2018.

III. Prezentarea datelor:

III.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare:

Șipote este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Chișcăreni, Hălțeni, Iazu Nou, Iazu Vechi, Mitoc și Șipote (reședința).

Comuna este situată în marginea de nord a județului, la limita cu județul Botoșani, pe malurile râului Miletin (care formează aici lacul Hălțeni) și al afluentului său Recea, în partea central-sudică a Câmpiei Moldovei. Este străbătută de șoseaua județeană DJ282, care o leagă spre sud de

Gropnița, Movileni, Horlești, Reditu și Iași și spre nord în județul Botoșani de Răuseni, Hlipiceni, Todireni, Albești, Trușești (unde se intersectează cu DN29D), Dângeni, Hănești, Vlăsinești, Săveni (unde se intersectează cu DN29), Drăgușeni, Coțușca și Rădăuți-Prut (unde se termină în DN24C). La Șipote, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ282B, care o leagă spre est de Andrieșeni și Bivolari (unde se termină în DN24C) și spre vest de Plugari și mai departe în județul Botoșani de Prăjeni și Flămânzi (unde se termină în DN28B). Tot din DJ282, la Hălteni se ramifică șoseaua județeană DJ282C, care duce spre est la Vlădeni și Țigănași (unde se termină în DN24C).[4]

Se învecinează:

- spre nord cu comuna Răuseni din județul Botoșani;
- spre est: Andrieșeni;
- spre sud-est: Vlădeni;
- spre sud: Gropnița și Fântânele;
- spre vest: Plugari.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Șipote se ridică la 5.384 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.820 de locuitori.

Mijloacele de transport în comun sunt de tip maxi taxi.

Unități de învățământ sunt la 200 m – școală gimnazială.

Instituțiile de cult sunt în apropiere.

Instituții guvernamentale sunt la 500 m - Primăria comunei, Poliția rurală.

Există rețea urbană de energie electrică, apă, canalizare, telefonie, cablu TV prin fibră optică și internet.

Avantajele zonei sunt considerate: liniștea comunei, amenajarea și infrastructura mulțumitoare, gradul redus de poluare și infracționalitate, multitudinea spațiilor verzi, precum și creșterea în ultimii ani ai gradului de absorbție al investitorilor în zonă.

Dezavantajele zonei pot fi considerate: populație preponderent de vârstă a III a.

III.2. Descrierea situației juridice:

Conform documentelor prezentate pentru atestarea dreptului de proprietate, în copii necertificate, proprietatea imobiliară **Teren intravilan, pe care este construit Bloc 3 (poziția 28 din inventar, teren construit), în suprafața de 313 mp, situate în loc. Șipote, com. Șipote, str.**



IV. Analiza pieței imobiliare

IV.1. Analiza productivității proprietății

Proprietatea subiect de tip teren intravilan amplasat într-o zonă rezidențială, centrul localității Sipote, cu utilizare rezidențială. Accesul se face din str. Luca Arbore, drum principal asfaltat. Utilitățile zonei sunt rețea de energie electrică și rețea de apă.

Calitatea vecinătății se reflectă prin multitudinea de locuințe construite în zonă, magazine, școală, etc.

IV.2. Delimitarea pieței specifice

Delimitarea pieței specifice se referă la piața terenurilor rezidențiale, amplasate în mediu rural.

IV.3. Analiza cererii

Profilul cumpărătorului în zona rurală Sipote, se conturează în jurul terenurilor intravilane cu suprafață între 350 – 1000 mp. Puterea efectivă de cumpărare este limitată de puterea de cumpărare scăzută, precum și de ponderea mare a populației de vârstă a III a.

Tendința viitoare pe termen mediu și lung se preconizează a fi în creștere datorită multitudinii caracteristicilor pozitive ale terenurilor din zonă și ambiantului nepoluat.



IV.4. Analiza ofertei

În urma analizei pieței specifice terenurilor rezidențiale din zona rurală s-a identificat o ofertă de terenuri intravilane mici.

Conform pieței, prețurile la astfel de terenuri se situează între 5-10 euro/mp. Pe parcursul anului 2019 - 2020 prețurile terenurilor de acest tip au avut o mică tendință de creștere. Oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect este în stagnare.

IV.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Cererea marginală (cererea minus oferta) scoate în evidență o piață a vânzătorului, oferta fiind mai mică decât cererea, având în vedere poziționarea în centrul comunei a terenului.

În concluzie, din datele prezentate de către site-ul imobiliare.ro, din discuțiile cu agenții imobiliari, se constată o tendință de ușoară creștere a prețurilor.

Tendința, pe termen scurt și mediu, este de creștere foarte ușoară a prețurilor proprietăților imobiliare, inclusiv a terenurilor intravilane cu utilizare rezidențială.

VI. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Caracteristicile terenului subiect îl clasează pe această printe favorite în topul proprietăților oferite pe piața zonei, datorită caracteristicilor superioare pe care le prezintă în comparație cu restul ofertelor de pe piață.

Chiar pe o piață a vânzătorului, un astfel de teren ar avea șanse de a fi vândut în condiții avantajoase după o perioadă medie de marketing spre deosebire de terenurile asemănătoare aflate într-o zonă mai periferică și fără acces la strada principală, care ar putea fi vândute doar în cazul unui discount semnificativ.

V. Analiza celei mai bune utilizări:

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată în acest moment, este utilizarea rezidențială. Prin prisma criteriilor ce definesc CMBU, utilizarea rezidențială este:

- este permisă legal
- este fizic posibilă
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

VI. Evaluarea terenului:

VI.1. Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață (comparația directă) – este procesul de obținere a unor indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare

este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul apelează la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri oferite pe piață, despre care există informații suficiente.

În vederea aplicării metodei se considera ca terenul este liber, astfel au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect.



Comparabile identificate în piața:

Comp.	ZONA	Terenuri		Observații
		Pret Euro/mp	Suprafața (mp)	
1	Loc. Satu-Nou, com. Belcești, jud. Iași	8.00	2000,00	Vand teren intravilan cu suprafața de 2000 mp cu lățime de 40 x 50 metri, cu 2 părți la drum. Terenul se află în Satu Nou, Comuna Belcești, aproape de Biserica Satu-Nou Sfântul Nicolae. Dispune de loc de casă și este cultivat cu pomi fructiferi altoiți (meri, ciresi, pruni, visini, caisi, piersici) și vită de vie altoită (soiul chardonay), toate sunt pe rod. Pret 8 euro mp, pret fix.
2	Loc. Sarca, com. Sarca, jud. Iași	6.95	1252.00	Teren ideal pentru construit casă/vilă, situat la strada secundară, în imediată apropiere a DE 583, cu stalp de electricitate, împrejmuit cu gard și posibilitate de racordare la apă și gaze, drum pietruit, la 10 min de mers de gara Sarca și la 7 min de Școală.
3	Loc. Badeni, com. Badeni, jud. Iași	6.00	1800.00	Teren intravilan în centrul satului Badeni, lângă fostul magazin satesc, la drumul principal. Pret 6€ mp

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar, după cum urmează:

1 EURO = 4.8338 lei

- Criteriile pentru estimare finală a valorii, sunt următoarele:
 - Adecvarea - prin acest criteriu, se analizează cat de pertinenta este fiecare metodă in concordanță cu scopul si utilizarea evaluării.
 - Precizia - este masurată de increderea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a bunurilor mobile.
- Referitor la corectitudinea datelor și calculelor prezentate în raport, acestea prezintă o precizie mărită, fiind verificate și analizate din mai multe surse.
- Cantitatea și calitatea datelor – este influențată de adecvarea și precizia informațiilor prezentate în raport.

În cazul de față, cantitatea și calitatea datelor au fost suficiente pentru estimarea valorii de impozitare a bunului mobil evaluat.

Abordarea aplicata	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Piata	+	+	+

⚡ Precizări suplimentare.;

- valorile au fost estimate pe baza informatiilor si ipotezelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente imparțiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promovează transparența si minimizează influența oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si condițiile limitative enuntate în raport.



ANEXE:

- Fotografii proprietate;
- Acte proprietate teren;
- Informatii extrase din piata: COMPARABILE

Fotografii proprietate:



ACTE DE PROPRIETATE:

ANEXA NR 1
INSUȘIT DE CONSILIUL LOCAL
PRIN HOTĂRÂREA NR.37din 27.04.2018

JUDEȚUL IAȘI, COMUNA ȘIȘOTE
COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA
INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCĂTUÎESC
DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI ȘIȘOTE

Primăria Comunei Șipote,
Pula Constantin

INVENTARUL

Bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Șipote, județul Iași,
Secțiunea I – Bunuri imobile – Modificare

Nr. crt.	Cod Clasificarea	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar	Situația juridică
1.	0.1	Cimitir Chișcăreni	11952.00mp	2009	107.558	HCL 30/31.03.2017
2.	0.1	Cimitir Iazu Nou	4700.00mp	2009	42.292	HCL 30/31.03.2017
3.	0.1	Cimitir Iazu Nou	9000.00mp	2009	80.993	HCL 30/31.03.2017
4.	0.1	Cimitir Șipote	4244.00mp	2009	38.193	HCL 30/31.03.2017
5.	0.1	Cimitir Iazu – Vechi	3309.00mp	2009	29.778	HCL 30/31.03.2017
6.	0.1	Cimitir Mitoce	7166.00mp	2009	64.488	HCL 30/31.03.2017
7.	0.1	Cimitir Hălăeni	5383.00mp	2009	48.443	HCL 30/31.03.2017
8.	1.6.1	3 apartamente Chișcăreni: - Apartamentul numărul 1 identificatori Nr. Cad : 60009-C1-U1 C.F. 60009-C1-U1 - Apartamentul numărul 2 identificatori Nr. Cad : 60009-C1-U2 C.F. 60009-C1-U2 - Apartamentul numărul 3 identificatori Nr. Cad : 60009-C1-U3 C.F. 60009-C1-U3	Suprafata utila 64,99 mp., cota parti comune 69950/100, cota teren 2500/100 Suprafata utila 64,99 mp., cota teren 2500/100 Suprafata utila 64,84 mp., cota parti comune 69950/100, cota teren 2500/100	1980	43.443	HCL 37/27.04.2018



		Teren intravilan identificatori : Nr. Cad. 60009, C.F. 60009	Suprafata 2798 mp.			
9.	1.2.8	laz Sorocanu T 11 P 125	20,62 ha	2009	380,405	HCL 30/31.03.2017
10.	1.2.8	laz Zugrav T 55 P 906	12,64 ha	2009	233,187	HCL 30/31.03.2017
11.	1.2.8	laz Pionier T 12 P 141	21,62 ha	2009	398,854	HCL 30/31.03.2017
12.	1.2.8	laz Haleeni T 91 P 1701	2,40 ha	2009	44,276	HCL 30/31.03.2017
13.	0.1.	Teren intravilan Chiscăreni	310,00 mp	2009	851	HCL 30/31.03.2017
14.	0.1.	Teren Spicul Șipote	4520,00 mp	2009	12,406	HCL 30/31.03.2017
15.	0.1.	Teren intravilan laz Nou	479,00 mp	2009	1,315	HCL 30/31.03.2017
16.	0.1.	Teren intravilan Coop. Șipote	820,00 mp	2009	2,251	HCL 30/31.03.2017
17.	0.1.	Teren "Ceres" Haleeni T 1 P CC 1/1 ; CC 1/2	13228,00 mp	2005	36,308	HCL 30/31.03.2017
18.	0.1.	Teren Chiscăreni-Râileanu T 64	1747,00 mp	2010	4,795	HCL 30/31.03.2017
19.	0.1.	Teren Șipote-Poenel T 31	3500,00 mp	2010	9,607	HCL 30/31.03.2017
20.	0.1.	Teren Șipote-Rusu T 32 P 496	2500,00 mp	2009	6,862	HCL 30/31.03.2017
21.	0.1.	Teren fost S.M.A. Chiscăreni T 50 P 1655, 1656, 1657, 1658	10120,00 mp	1991	27,777	HCL 30/31.03.2017
22.	0.1	Teren fost sector zootehnic Chiscăreni T 50 Parecelele 1650, 1651, 1653	16884,00 mp	1991	46,342	HCL 30/31.03.2017
23.	0.1.	Teren intravilan Mitoc T 13 P 346	12400,00 mp	2009	34,035	HCL 30/31.03.2017
24.	1.2.8.	Dig laz Sorocanu	160,00 mp	1992	8,099	HCL 30/31.03.2017
25.	1.2.8.	Dig laz Zugrav	1200,00 mp	1992	60,740	HCL 37/27.04.2018
26.	1.2.8.	Dig laz Pionier	160,00 mp	1992	8,099	HCL 30/31.03.2017
27.	1.2.8.	Dig laz Haleeni	40,00 mp	1992	1,417	HCL 30/31.03.2017
28.	0.1	Teren intravilan bloc specialişti Șipote	2659,00 mp 366,00 mp	1992	7,298	HCL 30/31.03.2017
29.	0.1	Teren construit Teren intravilan bloc	648,00 mp 355,00 mp	1992	1,779	HCL 30/31.03.2017
30.	0.1	Teren construit Teren intravilan bloc centru	1169 mp 336,00 mp	1992	3,209	HCL 30/31.03.2017
31.	1.2.8.	Teren construit Post curs Râu Miletin	7000,00 mp	1992	922 76,853	HCL 30/31.03.2017



Clauze obligatorii

4. Obiectul principal al contractului și prețul contractului

4.1- OBIECTUL CONTRACTULUI

4.1.1 Servicii de evaluare a 3 terenuri după cum urmează:

1. Teren Bloc 1 (poz. 30 inventar, teren construit) în suprafața de 323 mp situat în loc. Sipote, Com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 330 aflat în proprietatea Primăria Sipote Iasi
2. Teren Bloc 2 (poz. 29 inventar teren construit) în suprafața de 387 mp situat în loc. Sipote, Com. Sipote, str. Alexandru Lapusneanu nr. 10, aflat în proprietatea Primăria Sipote Iasi
3. Teren Bloc 3 (poz. 28 inventar, teren construit) în suprafața de 313 mp situat în loc. Sipote, Com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 25, aflat în proprietatea Primăria Sipote Iasi

4.2- Achizitorul se obligă să plătească prețul convenit în prezentul contract pentru serviciile prestate.

4.3. Prețul - Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătit de prestatorul de către achizitor, este de **2100.00 lei** fără TVA . Termenul de plată este de maxim **30 zile** de la data emiterii facturii.

5. Durata contractului

5.1.- Durata prezentului contract este echivalentă cu durata necesară derulării și finalizării procedurilor legale necesare derulării serviciului care face obiectul acestui contract, până la finalizarea lucrărilor prin proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor fără obiecții.

6. Executarea contractului

6.1.- Executarea contractului începe după semnarea contractului , dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data **semnării contractului**.

6.2. Încheierea obligațiilor prezentului contract este certificată prin semnarea procesului verbal de predare-primire și acceptare a lucrărilor.

7. Documentele contractului

7.1.- Documentele contractului sunt:

- Raportul "detaliu cumpărare directă atribuită" generat automat de SEAP
- Factura fiscală

8. Obligațiile prestatorului

8.1.- Prestatorul se obligă să presteze serviciile care fac obiectul prezentului contract în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate.

8.2.- Prestatorul se obligă să presteze serviciile în conformitate cu legislația specifică achizițiilor publice

9. Obligațiile achizitorului

9.1.- Achizitorul se obligă să plătească prețul către prestator în termenul convenit de la emiterea facturii de către acesta..

9.2.- Dacă achizitorul nu onorează facturile în termen de 15 zile de la expirarea perioadei prevăzute convenite, prestatorul are dreptul de a sista prestarea serviciilor și de a beneficia de reactualizarea sumei de plată la nivelul corespunzător zilei de efectuare a plății.

10. Alte responsabilități ale prestatorului

10.1.(1) Prestatorul are obligația de a executa serviciile prevăzute în contract cu profesionalismul și promptitudinea cuvenite angajamentului asumat

(2) Prestatorul se obligă să supravegheze prestarea serviciilor, să asigure resursele umane, materialele, cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în contract sau se poate deduce în mod rezonabil din contract.



COMPARABILE:

Comparabila 1:



Vand teren cultivat cu vie si pomi fructiferi in Belcesti
16 000 €

Trimite mesaj

0758 293 770

Iasi, judet Iasi Adaugat La 21:00, 25 martie 2020, Numar anunt: 121443005

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de

Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila

2 000 m²

Vand teren intravilan cu suprafata de 2000 mp cu latime de 40 x 50 metri, cu 2 parti la drum. Terenul se afla in Satu Nou, Comuna Belcesti, aproape de Biserica Satu-Nou Sfantul Nicolae. Dispune de loc de casa si este cultivat cu pomi fructiferi altoiti (meri, ciresi, pruni, visini, caisi, piersici) si vita de vie altoita (soiul chardonay), toate sunt pe rod. Pret 8 euro mp, pret fix. Relatii la telefon Telefon : 758 - arata telefon - <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-cultivat-cu-vie-si-pomi-fructiferi-in-belcesti-ID8dyS9.html#d7f3f74e82>



Comparabila 3:

Vand teren sat Badeni, jud. Iasi

6 €

Negociabil

Trimite mesaj

4074 299 8427

Badeni, judet Iasi *Adaugat de pe telefon La 15:13, 15 martie 2020, Numar anunt: 82768374*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila

1 800 m²

Teren intravilan in centrul satului Badeni, langa fostul magazin satesc, la drumul principal

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)
[Unatecru anunt](#) [Inapoi](#)
Vizualizari: **2391**

Contacteaza vanzatorul

- **4074 299 8427**

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-sat-badeni-jud-iasi-ID5BhPM.html#34fd59b392>

