



HOTĂRÂREA nr.297

privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru înregistrarea în evidența contabilă a Consiliului Județean Iași a două terenuri aflate în domeniul privat al județului Iași și administrarea Consiliului Județean Iași, situate în municipiul Iași, str. Ipsilante nr.19

Consiliul Județean Iași,

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 32504/26.10.2015 referitoare la însușirea rapoartelor de evaluare și vânzarea a două terenuri aflate în domeniul privat al județului Iași și administrarea Consiliului Județean Iași, situate în municipiul Iași, str. Ipsilante nr.19, respectiv teren în suprafață de 640 mp, Tarla (Cvartal) nr. 71, cc7-1(2403/1/1), str.Ipsilante nr.19, pe care se află construcția proprietate a S.C. "PRINT COLOR" S.R.L., înscrisă în cartea funciară 62021 a UAT Iași și teren în suprafață de 297 mp, Tarla (Cvartal) nr. 71, Parcela cc8-1(2401), str. Ipsilante nr.19, pe care se află construcția proprietate a S.C. "ANGELMED" S.R.L., înscrisă în cartea funciară 60732 a U.A.T. Iași;
- Raportul de specialitate nr.32503/26.10.2015 emis de Compartimentul Gestionarea Patrimoniului – Direcția Economică din cadrul Consiliului Județean Iași;
- Adresa nr.10/15.01.2015 emisă de S.C. "PRINT COLOR" S.R.L. prin care se solicită Consiliului Județean Iași cumpărarea terenului în suprafață de 640 mp, Tarla (Cvartal) nr. 71, cc7-1(2403/1/1), str. Ipsilante nr.19;
- Adresa nr.5670/25.02.2015 emisă de S.C. "ANGELMED" S.R.L.prin care se solicită Consiliului Județean Iași cumpărarea terenului în suprafață de 297 mp, Tarla (Cvartal) nr. 71, Parcela cc8-1(2401), str. Ipsilante nr.19;
- Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.94/29.04.2015 privind însușirea în domeniul privat al județului Iași și administrarea Consiliului Județean Iași a două terenuri situate în municipiul Iași, str. Ipsilante nr.19;
- Raportul de evaluare nr.135/17.08.2015, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Crăița GRAMSCHI, privind terenul în suprafață de 640 mp, Tarla (Cvartal) nr. 71, cc7-1(2403/1/1), str. Ipsilante nr.19, pe care se află construcția proprietate a S.C. "PRINT COLOR" S.R.L, în valoare de 94.000 EUR, echivalent a 416.000 LEI, data de referință a evaluării fiind 23.07.2015, 1 euro=4,4214 lei;
- Raportul de evaluare nr.134/17.08.2015, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Crăița GRAMSCHI, privind terenul în suprafață de 297 mp, Tarla (Cvartal) nr. 71, Parcela cc8-1(2401), str. Ipsilante nr.19, pe care se află construcția proprietate a S.C. "ANGELMED" S.R.L., în valoare de 44.000 EUR, echivalent a 195.000 LEI, data de referință a evaluării fiind 23.07.2015, 1 euro=4,4214 lei;
- Prevederile art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, (**republicată**) (*actualizată*), referitoare la dreptul de preemțiune privind

cumpărarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, de care beneficiază constructorul de bună-credință;

- Dispozițiile Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, (**republicată**) (*actualizată*);

- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Iași din data de 28 octombrie 2015;

- Amendamentul formulat în cadrul ședinței ordinare de plen din data de 29 octombrie 2015 și consemnat în procesul verbal al acesteia, respectiv *“însușirea rapoartelor pentru înregistrarea în evidența contabilă a Consiliului Județean Iași a terenurilor aflate în domeniul privat al județului Iași și administrarea Consiliului Județean Iași, situate în municipiul Iași, str. Ipsilante nr.19”*;

- Votul în unanimitate exprimat în ședința ordinară de plen din data de 29 octombrie 2015 și consemnat în procesul - verbal al acesteia;

În temeiul art. 97 raportat la art.115 alin. (1) lit.c) și art. 117 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă însușirea rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatorul autorizat ANEVAR Crăița GRAMSCHI pentru înregistrarea în evidența contabilă a Consiliului Județean Iași a terenului în suprafață de 640 mp, Tarla (Cvartal) nr. 71, cc7-1(2403/1/1), str. Ipsilante nr.19, pe care se află construcția proprietate a S.C. “PRINT COLOR” S.R.L. și a terenului în suprafață de 297 mp, Tarla (Cvartal) nr. 71, Parcela cc8-1(2401), str. Ipsilante nr.19, pe care se află construcția proprietate a S.C. “ANGELMED” S.R.L., terenuri aflate în domeniul privat al județului Iași și administrarea Consiliului Județean Iași, având datele de identificare cuprinse în Anexele I și II – părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Economică din cadrul Consiliului Județean Iași.

Art.3 (1) Biroul Relații Publice, Monitorul Oficial, Relații cu Consiliile Locale, Consilierii Județeni și Presa va înainta copie după prezenta hotărâre către:

- a) Instituția Prefectului Județului Iași;
- b) Direcția Juridică;
- c) Direcția Economică;
- d) S.C. “PRINT COLOR” S.R.L.
- e) S.C. “ANGELMED” S.R.L.

(2) Aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată de Biroul Relații Publice, Monitorul Oficial, Relații cu Consiliile Locale, Consilierii Județeni și Presa.

PREȘEDINTE,
Cristian Mihai **ADOMNITEI**



Data astăzi: 29 octombrie 2015

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEȚULUI IAȘI
Lăcrămioara VERNICĂ

S.C. « **Crioral** » SRL IASI
Sediul : Iasi, str. N. Gane nr. 21A, ap. 9
PL : Iasi, Strapungerea Silvestru nr. 3, bl. L 7, ap. 22
J22-925-1999 ; CIF RO 12519126
Cap. Social : 1010,00 lei
Tel/fax: 0232/218469
Mobil : 0745/521815, 0744/588995
e-mail : crioral@gmail.com



Nr raport 135/17.08.2015

RAPORT DE EVALUARE

**Teren in suprafata de 640 mp
amplasat in Iasi, strada Ipsilante, nr. 19, jud. Iasi**

Proprietari :
Domeniul privat al CONSILIUL JUDETEAN IASI

Client:
CONSILIUL JUDETEAN IASI

Destinatarul desemnat al raportului:
CONSILIUL JUDETEAN IASI

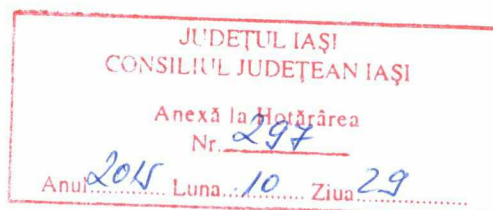
S.C. CRIORAL SRL IASI



**Evaluator ANEVAR
Craita Gramschi**



Septembrie 2015



I. SINTEZA EVALUARII

1.1 Evaluator :

S.C."CRIORAL" SRL IASI, cu sediul in Iasi, str. N. Gane, nr. 21A, ap. 9, inregistrata la Registrul Comertului Iasi sub nr. J22/925/99, CIF RO12519126, membru corporativ ANEVAR – 72/2015, reprezentata prin Craita Gramschi – inginer constructor, evaluator proprietati imobiliare membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 12970

1.2 Client: CONSILIUL JUDETEAN IASI

Raportul este elaborat de SC Crioral SRL in baza adjudecarii procedurii de cerere de oferta de evaluare.

1. Scopul evaluarii: vanzare
2. Tip de valoare estimata: valoare de piata
3. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 640 mp, situat in Iasi, strada Ipsilante, nr 19, identificat cadastral prin tarla 71, parcela cc7-1(2403/1/1).

Nota

1. Pe teren este amplasat o constructie cu regim de inaltime P+E, constructie ce nu este in proprietatea CJ Iasi si care nu reprezinta obiectul evaluarii. Evaluarea este intocmita in ipoteza ca terenul este liber de constructii.
2. Denumirea strazii este diferit prezentata in documente: str Ipsilante – in HCJ si Ipsilanti in schita cadastrala. In raport a fost utilizata denumirea din HCJ.
4. Proprietari : domeniul privat al Consiliul Judetean Iasi
5. Data de referinta a evaluarii : 23.07.2015, cursul de referinta utilizat este 1 euro = 4,4214 lei.
6. Opinia evaluatorului

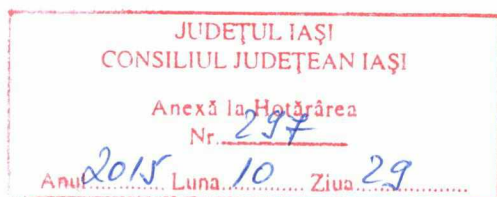
Evaluatorul estimeaza valoarea de piata a terenului evaluat 94.000 euro, echivalentul a 416.000 lei.

Valoarea nu include TVA.

*Evaluator ANEVAR,
Craita Gramschi*



Prezentul raport contine 26 pagini si anexe.



II. GENERALITATI

2.1. Partile contractante

2.1.1 Prezentarea evaluatorilor:

S.C."CRIORAL" SRL IASI, cu sediul in Iasi, str. N. Gane, nr. 21A, ap. 9, inregistrata la Registrul Comertului Iasi sub nr. J22/925/99, CIF RO12519126, membru corporativ ANEVAR – 72/2015, reprezentata prin Craita Gramschi – inginer constructor, evaluator proprietati imobiliare membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 12970

2.1.2 Prezentarea beneficiarului : CONSILIUL JUDETEAN IASI

2.2 Scopul evaluarii: vanzare

2.3 Tip de valoare estimata: valoare de piata

2.4 Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 640 mp, situat in Iasi, strada Ipsilante, nr 19, identificat cadastral prin tarla 71, parcela cc7-1(2403/1/1).

Valoarea de piata – suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

2.5. Data de referinta

Data de referinta a evaluarii este 23.07.2015, cursul de referinta utilizat este 1 euro = 4,4214 lei.

2.4. Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu poate fi utilizat in alte scopuri decat cel descris, nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorilor, fiind specificata forma si contextul in care ar urma sa apara.

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul Raport de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.2 si numai pentru uzul beneficiarului si utilizatorului mentionati la punctele 1.2 si 2.1.2.

Raportul de evaluare este confidential pentru beneficiar si utilizator, evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, in nici o circumstanta.

2.6 Ipoteze si ipoteze speciale

Raportul a fost elaborat luand in considerare toti factorii care pot influenta valoarea acestuia, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie relevanta.



3



FQ-16

Evaluatorul a precizat in raport orice situatie nefavorabila vizibila – respectiv depreciere fizice si/sau functionale constatate direct sau aduse la cunostinta evaluatorului de catre proprietarii terenului. Orice situatie neaparenta – respectiv existenta unor vicii ascunse ale terenului sau a unor factori de mediu care ar putea influenta negativ valoarea nu pot fi imputabile evaluatorilor. Viciile ascunse se pot determina numai in baza unei expertize geotehnice – vicii pentru care, daca exista, evaluatorul nu poarta nici o raspundere.

In evaluare nu s-a tinut seama de factorii de mediu care ar putea avea influente asupra valorii proprietatii, pentru aceasta fiind necesara realizarea unui studiu de impact.

Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane si ca toate autorizatiile, certificatele sau alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative pot fi obtinute pentru realizarea unor constructii (parcela de teren este construita dar este evaluata in ipoteza ca este libera de constructii), zona fiind construita.

Orice estimare din prezentul Raport se aplica proprietatii considerata in intregime si orice modificare, diviziune in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, in afara cazului in care divizarea este evidentiata in mod explicit in acest Raport ;

Imobilul a fost evaluat in ipoteza dreptului deplin de proprietate si in ipoteza ca este liber de sarcini .

Estimarile din acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei. Aceste valori se pot modifica in timp in functie de evolutia pietei imobiliare, a zonei de amplasare, a inflatiei, a cursului de referinta al monedei nationale .

Evaluatorul isi declina orice raspundere cu privire la autenticitatea actelor de proprietate. Acestea au fost prezentate de catre beneficiarul evaluarii. Evaluatorul nu a efectuat masuratori in teren. Suprafetele utilizate sunt cele din schita cadastrala prezentata de beneficiar.

Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita, scris si in prealabil.

Informatiile prezentate in prezentul Raport vor fi confidentiale, partile implicate avand datoria de a nu face publice informatiile cuprinse in raport – fara aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent in proprietatea evaluata.

2.7 Declaratie de Conformitate

Prezentul raport de evaluare este realizat in conformitate cu **standardele de evaluare promovate de ANEVAR**.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblul sau / si doar pentru scopul precizat in el.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra **valorii de piata la data de referinta a evaluarii – respectiv 23.07.2015**.

Certific prin prezenta ca partile analizate in acest raport au fost inspectate de catre mine care l-am evaluat, la data de 23.07.2015 in prezenta d-lui Iogen Ginju – reprezentant al CJ Iasi. Nu sunt recuzat / descalificat sa evaluez aceasta proprietate.

Elaboratorul, este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) – legitimatie 12970.



4



FQ-16

III. PREZENTAREA PROPRIETATII

3.1. Statut juridic

Terenul supus evaluarii este proprietatea Consiliului Judetean Iasi conform urmatoarelor documente:

- Hotararea CJ Iasi nr 94/29.04.2015 prin care se aproba insusirea in domeniul privat al CJ Iasi al terenului;
- Schita cadastrala – reprezentand Anexa 4/1 a schitei intocmita pentru SC Print Color SRL Iasi;

3.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare : semicentrala.

Imobilul este situat in zona semicentrala a municipiului Iasi, zona cuprinsa intre str Sf Andrei si b-dul Mangeron, la o distanta de cca 500 m de Podul de Piatra.

Specificul zonei de amplasare: mixt: preponderent rezidential.

Regimul de inaltime al constructiilor din zona: cladiri P-P+2E si din loc in loc blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E.

Dezvoltarea zonei de amplasare: Zona dezvoltata atat urbanistic cat si edilitar.

Zona de amplasare este o zona „asezata” in care constructiile noi sunt ca inlocuiri ale constructiilor vechi, zona fiind construita in totalitate.

Amplasamentul are avantajul de a fi situat in zona semicentrala, pe o strada relativ linistita.

Dotari ale zonei :

Pe o suprafata cu o raza de 500 m se regesesc:

- Complexe comerciale: Kaufland;
- institutii culturale : Mitropolia Iasi – la cca 400 m;
- Institutii de invatamant: scoli si gradinite, cateva cladiri ale Conservatorului (la o distanta de cca 500 m);
- Unitati medicale: cabinete medicale si stomatologice particulare;
- Restaurante mici;
- Mici spatii de productie.

Transport: zona este deservita de mijloace de transport in comun, respectiv microbuze si autobuze care circula pe b-dul Mangeron (la cca 500 m distanta de amplasament).

Gara Iasi este situata la cca 2 km de amplasament si tot la aceasta distanta este situata si cea mai apropiata Autogara.

La cca 8 km distanta este situat Aeroportul Iasi.

Grad seismic al zonei de amplasare : 8 grade pe scara Richter.

Poluarea zonei: poluare fonica si noxe auto reduse, in zona circulatia auto este redusa.

3.3. Descrierea terenului

Suprafata de teren: 640 mp.

Categorie teren: neprecizat (se considera curti constructii)



Forma terenului: dreptunghiulara.

Raportul laturilor: cca 1 / 2,5.

Amplasare fata de caile de acces: deschidere la strada Ipsilanti.

Deschidere la strada: cca 15 m la strada Ipsilante.

Utilitati pe teren:

- retele de apa si canalizare;
- retele de gaz metan;
- retele electrice;
- retele telefonice;
- Retele de termoficare – la cca 300 m;

Accesul: atat pietonal cat si auto, se realizeaza din strada Ipsilante, strada asfaltata, cu 2 fire de circulatie.

Planeitate teren: terenul este plan.

Amenajari : terenul liber este betonat.

Pe teren este o constructie cu regim de inaltime P+E – constructie ce nu este in proprietatea CJ Iasi si care nu se supune evaluarii.

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata, este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, pemisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atinci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- Utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- Utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului este utilizarea rezidentiala (avand in vedere specificul zonei si faptul ca circulatia este redusa) sau comerciala (cladiri birouri – problema in acest caz fiind locurile de parcare).



Avand in vedere ca terenul este construit nu a fost solicitat certificat de urbanism, considerandu-se ca terenul este construibil, regimul de inaltime admis considerat fiind regimul de inaltime al zonei respectiv parter – P+2E.

IV. ANALIZA PIETEI

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri cum ar fi banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, volumul creditului ce poate fi obtinut, marimea avansului de plata, nivelul dobanzilor, etc.

Piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, intr-un anumit interval de timp. Nivelul cererii determina atractivitatea unei proprietati.

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Echilibrul

Echilibrul pe piata imobiliara a terenurilor este rareori atins, la data evaluarii balanta dintre cerere si oferta pentru terenurile din zonele semicentrale fiind inclinata in favoarea ofertei. Zona de amplasare este o zona semicentrala, zona linistita si asezata.

Pentru terenurile amplasate in zonele semicentrale, ofertele de vanzare terenuri sunt reduse ca numar pe considerent ca nu sunt terenuri libere. De multe ori tranzactiile se realizeaza cu terenuri construite cu case vechi, cu stare tehnica nesatisfacatoare, achizitia facandu-se pentru eficientizarea utilitatii terenului.

Potentialii vanzatori sunt fosti proprietari / mostenitori sau persoane care au achizitionat imobile de la familiile stramtorate in vederea vanzarii si realizarii de profituri.

Cererea exista dar este limitata pe considerentul potentialului scazut de cumparare si nu in ultimul rand pentru sumele mari necesare unor investitii imobiliare.



Potentialii cumparatori pot fi persoane fizice sau juridice cu venituri mari, de multe ori dezvoltatori imobiliari. Acestia pot fi interesati pentru construirea de locuinte individuale sau colective, pentru blocuri de locuinte cu regim de inaltime redus sau restaurante.

Balanta dintre cerere si oferta este echilibrata, echilibru dat de lipsa ofertelor si totodata lipsa solicitarilor pe considerentul potentialului de cumparare restrans.

Valorile de tranzactionare terenuri amplasate in zone semicentrale sunt cuprinse intre 120 – 200 eur/mp, functie de amplasare, raport laturi, posibilitati de utilizare.

Avand in vedere ca in orice perioada de criza exista si castigatori se apreciaza ca pentru proprietatile bine plasate exista mereu un cumparator.

Riscuri identificate:

- risc general datorat crizei economice actuale;
- risc specific: suprafata redusa, deschidere redusa.

V. EVALUARE

Evaluarea este intocmita in conformitate cu **Standardele de evaluare promovate de ANEVAR / 2015:**

Standarde generale

- SEV 100 – Cadrul general ;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;

Standarde pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

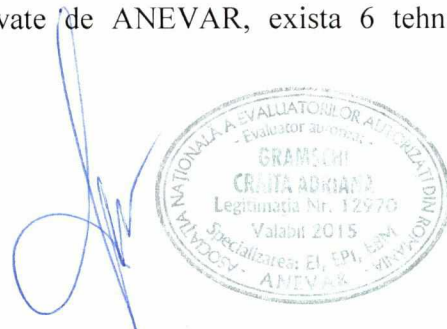
5.2 TEHNICI DE EVALUARE

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

În conformitate cu Standardele profesionale promovate de ANEVAR, exista 6 tehnici de evaluare pentru stabilirea valorii unui teren, respectiv:

- Comparatie directa;
- Extractia



- Alocarea;
- Tehnicile capitalizării venitului:
 - o Capitalizarea directă : tehnica reziduală a terenului;
 - o Capitalizarea directă : capitalizarea rentei funciare;
 - o Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării;

Dintre cele 6 tehnici de evaluare, în prezentul raport se va utiliza tehnica pentru comparație directă și extractia.

Comparația directă este metoda care analizează parcele de teren comparabile, identificând și cuantificând asemănările și diferențele dintre acestea.

Extractia are la bază principiul scaderii costului net al construcțiilor existente pe teren din prețul total de vânzare al proprietății, pentru obținerea valorii terenului.

5.3. COMPARAȚIA DIRECTĂ

Studiind piața imobiliară ieșeană se menționează câteva valori de tranzacționare pentru terenuri situate în zonele semicentrale ale municipiului Iași, apărute în publicațiile locale din lunile iulie – septembrie 2015.

- (1) Teren în Iași, str Sf Andrei, 1400 mp, 22 m deschidere, plan, toate utilitățile adiacente terenului, acces asfaltat, regim de înălțime admis DS+P+4E+M, utilizabil pentru locuințe colective sau individuale sau utilizare comercială – **pret 350.000 eur / 250 euro/mp;**
- (2) teren Iași, zona strazii Sf Andrei, plan II (între str Sf Andrei și b-dul Mangeron), 660 mp, 25 m deschidere, POT 50 – 70 %, CUT 4, regim de înălțime P+4E, toate utilitățile adiacente terenului, acces asfaltat, utilizare rezidențială / comercială - **pret 200 Euro/mp;**
- (3) Teren în Iași, zona Pod de Piatra, zona intersecției dintre b-dul Nicolae Iorga și sos Nicolina, 2179 mp, liber, PUZ P+5E, POT 50 %, raport laturi ½, toate utilitățile acces asfaltat, plan, utilizabilă pentru construcții rezidențiale / comerciale – **pret 300 euro/mp;**
- (4) Teren în Iași, zona Pod de Piatra – Kaufland, 500 mp, raport laturi ½, regim de înălțime al zonei P+2E, toate utilitățile adiacente, acces asfaltat, destinație rezidențială / comercială – **pret 210 eur/mp;**

Pentru fiecare din terenuri a fost stabilită o valoare probabilă de vânzare, valoare obținută prin ajustarea negativă a fiecărei oferte cu 10 % (acesta fiind o medie a procentului de negociere în cazul terenurilor din zonele semicentrale).

Pentru fiecare din terenuri au fost obținute informații suplimentare privind locația și implicit caracteristicile zonei – informații aflate urmărirea discuțiilor telefonice avute cu reprezentanții proprietarilor.



Evaluarea se va realiza prin compararea caracteristicilor fiecarui teren cu caracteristicile specifice ale terenului evaluat (amplasare, marime teren, utilitati, cai de acces, utilizare, caracteristici specifice, regim de inaltime admis).

Grila datelor de piata

Euro/mp

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
<i>Pret oferta</i>		<i>250</i>	<i>200</i>	<i>300</i>	<i>210</i>
		<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>
<i>Influenta negocierilor</i>	<i>negociabil</i>	<i>Of. actuala neg</i>	<i>Of. actuala neg</i>	<i>Of. actuala neg</i>	<i>Of. actuala neg</i>
		<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>
		<i>-25.0</i>	<i>-20.0</i>	<i>-30.0</i>	<i>-21.0</i>
<i>Pret probabil</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
Elemente de comparatie					
Elemente specifice tranzactiei					
<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>absolut</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Pret ajustat</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
<i>Conditiiile pietei</i>	<i>referinta iulie 2015</i>	<i>sept 2015</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
		<i>0.0</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>
<i>Pret ajustat</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
<i>Conditii financiare</i>	<i>plata cash</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
		<i>0.0</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>
<i>Pret ajustat</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
Elemente specifice proprietatii					
<i>Constructii pe teren</i>	<i>considerat liber</i>	<i>liber</i>	<i>liber</i>	<i>liber</i>	<i>liber</i>
		<i>0.0</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>
<i>Pret ajustat</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
Amplasare	semicentral, intre str Sf Andrei si b-dul Mangeron	str Sf Andrei, superior	intre Sf Andrei si b-dul Mangeron, similar	Pod de Piatra, la intersectia dintre b-dul Iorga si sos Nicolina, superior	Pod Piatra, langa Kaufland, superior
		<i>-10%</i>	<i>0%</i>	<i>-15%</i>	<i>-10%</i>
		<i>-22.5</i>	<i>0.0</i>	<i>-40.5</i>	<i>-18.9</i>



<i>Pret ajustat</i>		203	180	230	170
Suprafata	640 mp	1400 mp	660 mp	2179 mp	500 mp
		5%	0%	7%	-1%
		10.1	0.0	16.1	-1.7
<i>Pret ajustat</i>		212.6	180.0	245.6	168.4
Amplasare fata de strazi importante	plan II	plan I	similar	plan I	plan I
		-10%	0%	-10%	-10%
		-21.3	0.0	-24.6	-16.8
<i>Pret ajustat</i>		191.4	180.0	221.0	151.6
Raport laturi teren	rap 1/2,6	rap 1/3	rap 1/1	rap 1/2	rap 1/2
		2%	-7%	-3%	-3%
		3.8	-12.6	-6.6	-4.5
<i>Pret ajustat</i>		195.2	167.4	214.4	147.0
Regim de inaltime admis	P+2E	DS+P+4E+M	P+4E	P+5E	P+2E
		-20%	-20%	-30%	0%
		-39.0	-33.5	-64.3	0.0
<i>Pret ajustat</i>		156.2	133.9	150.1	147.0
Rețele de utilitati si cale de acces	Toate	similar	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		156.2	133.9	150.1	147.0
Cale de acces	asfalt, 2 benzi circulatie	similar	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		156	134	150	147
Utilizare teren	rezidential, comercial	similar	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		156	134	150	147
Nr deschideri	1 deschidere redusa - cca 15,5 m	22 m	25 m	33 m	16 m
		-3%	-3%	-5%	0%
		-5	-4	-8	0
<i>Pret ajustat</i>		151	130	143	147
Numar corectii		6	3	6	4
Corectii absolute		101	50	160	42
Corectii procentuale		41%	25%	53%	20%

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 297

Anul 2015 Luna 10 Ziua 29

11



FQ-16

Explicatii corectii:

Element 1 – Drept de proprietate transmis

Pentru toate terenurile prezentate dreptul de proprietate transmisibil este absolut, similar cu al terenului supus evaluarii. Corectii aplicabile zero.

Element 2 – Condițiile pietei

Terenurile din cele 4 comparabile au data ofertei iulie – septembrie 2015, similar datei de referinta a raportului de evaluare. Ajustari nule.

Element 3 – Condiții financiare

Terenurile din cele 4 comparabile se tranzactioneaza cu plata integrala la data tranzactiei, similar ipotezei de vanzare a terenului evaluat. Ajustari nule.

Elementul 4 – Amplasare in oras

Terenul evaluat este amplasat in zona semicentrala, zona cuprinsa intre str Sf Andrei si b-dul Mangeron, similar terenului din comparabila 2. Pentru terenurile cu amplasare superioara (str Sf Andrei, intersectia dintre b-dul Iorga si sos Nicolina si respectiv Pod de Piatra) se vor stabili ajutati negative de 10 % si respectiv 15 %.

Elementul 5 – Influenta suprafata teren :

Terenurile cu suprafete mici se tranzactioneaza la valori unitare mai mari decat terenurile cu aceleasi caracteristici sar cu suprafete mai mari. Functie de suprafata fiecari teren raporiata la supraftaa terenului evaluat se vor stabili ajustari pozitive / negative.

Elementul 6 – Amplasarea fata de strazi importante

Terenul evaluat este amplasat in plan II fata de strazi importante similar terenului din comparabila 2. Pentru terenurile cu amplasare directa la strazi mai importante se va aplica o ajustare negativa de 10 %.

Element 7 – Raport laturi teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1 / 2,5. Functie de raportul laturilor fiecarii teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat se vor stabili ajustari pozitive / negative, tinand seama ca un teren este optim cand are un raport al laturilor cat mai apropiat de 1/1.

Element 8 – Regim de inaltime admis

Pentru terenul evaluat regimul de inaltime admis este P+2E (conform constructiilor zonei adiacente). Pentru terenurile cu regim de inaltime superior se va aplica o ajustare negativa de 10 % pentru fiecare etaj in plus fata de P+2E.

Element 9 – Retele de utilitati

Terenul evaluat beneficiaza de toate retelele de utilitati, similar terenurilor din cele 4 comparabile. Ajustari nule.

Elementul 10 – Amenajare cale de acces

Terenul evaluat are deschidere la drum asfaltat, similar celor 4 terenuri. Ajustari nule.

Element 11 – Utilizare teren

Terenul evaluat are destinatie rezidentiala / comerciala similar celor 4 terenuri. Ajustari nule.

Element 12 – Deschidere la strada

Terenul evaluat are o deschidere de cca 15,5 m la str Ipsilanti. Pentru terenurile cu deschideri mai mari se vor stabili ajustari negative.

Din grila datelor de piata se observa urmatoarele aspecte :

- Cele mai mici corectii brute absolute si procentuale sunt aferente terenului din comparabila 4 (42 eur/mp / 20 %).



Valoarea unitara a terenului evaluat: 147 euro/mp.

Valoarea terenului :

640 mp x 147 euro/mp = **94.000 Euro / 416.000 lei**

5.2.2. Extractia

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiilor constructiilor, estimata prin costul de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului.

Se vor prezenta cateva oferte de vanzare imobile rezidentiale amplasate in zone similare:

- (1) Imobil rezidential situat in Iasi, zona Pod de Fier, teren 350 mp, cladire Su = 150 mp, Sd = 170 mp, finisaje superioare, regim de inaltime DS+P+E, an constructie 2004 – pret **155.000 eur;**
- (2) Imobil rezidential situat in Iasi, zona Pod de Piatra – Cantemir, teren 484 mp, cladire parter, Su = 70 mp, la 1 min Lidle, la 5 min de Kaufland, CT, cladire veche – de cca 35 ani, parter – pret **115.000 eur;**
- (3) Imobil rezidential situat in Iasi, semicentral, teren 300 mp, cladire Sc = 90 mp, parter, izolatie termica, tamplarie PVC, an constructie 2003 – pret **80.000 eur;**

Se va efectua comparatia dintre imobilele prezentate in cele 3 comparabile si un imobil ipotetic, resectiv terenul de 297 mp si o cladire rezidentiala noua amplasata pe acest teren. Cladirea este considerata cu regim de inaltime P+E, cu Sc = 140 mp (POT 50 %) si Su = 224 mp

Elemente de comparatie	Imobil ipotetic	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Pret oferta		155,000	115,000	80,000
Negociere	oferta negociabila	-5%	-5%	-5%
		-7,750	-5,750	-4,000
Pret probabil		147,250	109,250	76,000
Amplasare	Pod de Piatra	Pod Fier	Pod Piatra	semicentral
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret probabil		147,250	109,250	76,000
Sd cladire		150	56	72
Pu cladire		839	839	839
Pret cladire		125,806	46,968	60,387
Tip constructie	ba si zidarie de caramida, P+E	ba si zidarie caramida	ba si zidarie caramida	bca
		0%	0%	-10%
		0	0	-6,039

JUDEȚUL IAȘI
 CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
 Anexă la Hotărârea
 Nr. 297
 Anul 2015, Luna 10, Ziua 29



Pret ajustat cladire		125,806	46,968	54,348
Suprafata constructie	POT 50 %, Sc = 140 mp, Su = 225 mp	150	56	72
		-10%	-20%	-15%
		-12,581	-9,394	-8,152
Pret ajustat cladire		113,226	37,574	46,196
An constructie	considerata noua	2004	apreciat cca 1980	2003
Depreciere cladire		-11%	-35%	-12%
		-12,455	-13,151	-5,544
Pret ajustat cladire		100,771	24,423	40,653
Pret teren		46,479	84,827	35,347
S teren		350	484	300
Pret unitar teren		133	175	118
Valoare corectii brute		12,455	13,151	11,582
Valoare proc corectii		8 %	12 %	15 %

Pentru fiecare din preturile ofertelor au fost stabilite ajustari negative de negociere de 10 %.

Pretul unitar al constructiei / Su este in conformitate cu fisa 24 din Indreptarul pentru evaluarea imediata a constructiilor – editia iun 2015, respectiv 1040 eur/mp Su cu TVA / 839 eur/mp Su fara TVA.

Tipul constructiei: cladirea ipotetica este din zidarie de caramida inramata cu stalpi si grinzi ba, similar celor din comparabilele 1 si 2. Cladirea din comparabila 3 este din bca, avand o valoare mai mica decat o cladire de zidarie si se va ajusta pozitiv cu 10 %.

Suprafata constructie: cladirile cu suprafete mari se tranzactioneaza la valori unitare mai mici decat cladirile similare dar cu suprafete mai mici. Pe acest considerent au fost aplicate ajustari functie de suprafata fiecari constructii raportata la suprafata cladirii ipotetice luate in calcul.

Vechime constructie: cladirea ipotetica este considerata noua (terenul evaluat fiind evaluat in ipoteza ca este liber de constructii). Pentru cladirile mai vechi se vor stabili ajustari negative – luand in calcul o durata de viata pentru fiecare constructie de cca 100 ani. A fost aplicata o ajustare negativa pe considerent ca valoarea unitara utilizata pentru stabilirea valorii constructiilor este o valoare de nou.

Se va calcula valoarea terenului aferent fiecarui imobil si respectiv valoarea unitara a acestora.

Cea mai mica valoare a corectiilor brute este aferenta imobilului din comparabila 1.

Valoarea unitara a terenului: 133 eur/mp.

Valoare teren: 640 mp x 133 eur/mp = 85.100 euro.

5.2.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.



Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: *adecvarea, precizia și cantitatea de informații*.

	<i>Tehnica comparatiei</i>	<i>Tehnica extractiei</i>
<i>Valoare</i>	94.000 €	85.100 €
Adecvare	+	+
Precizie	+	-
Cantitate de informații	+	+

Ca rezultat al analizei efectuate, în opinia mea, valoarea de piață a terenului evaluat este valoarea rezultata din tehnica compartiei pe considerent ca tehnica extractiei a utilizat analiza comparativa fata de o cladire ipotetica.

OPINIA EVALUATORULUI

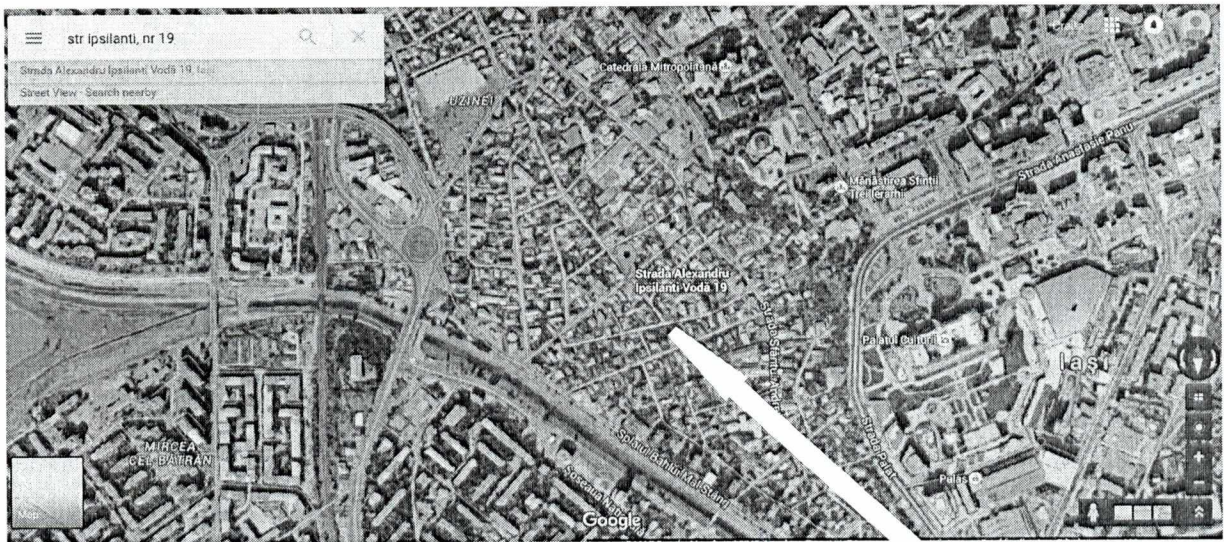
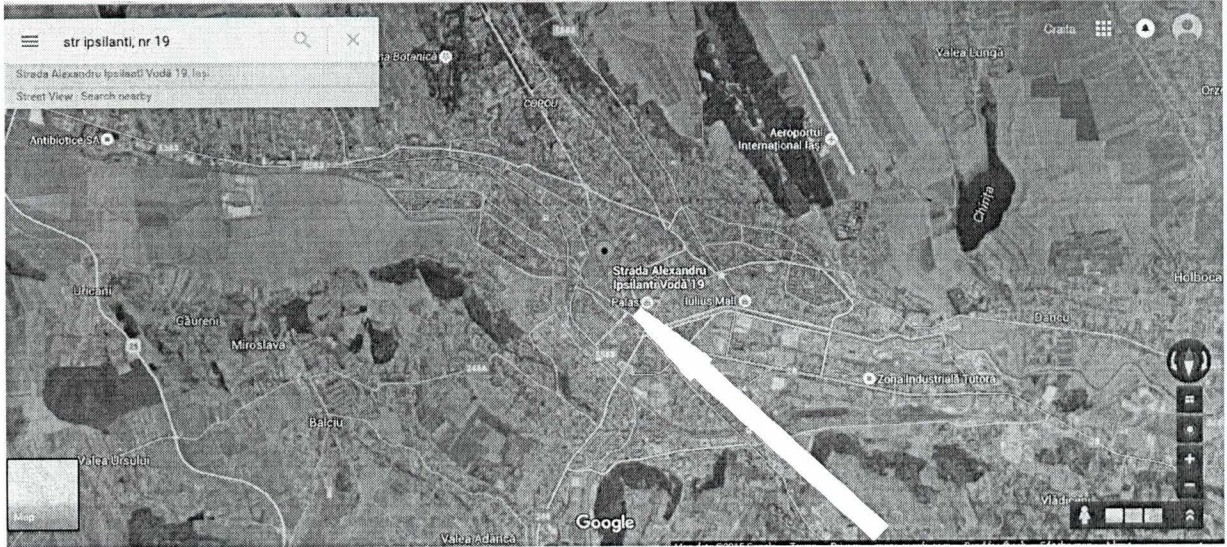
Evaluatorul estimeaza valoarea de piata a terenului evaluat 94.000 euro, echivalentul a 416.000 lei.

Valoarea nu include TVA.

**Evaluator ANEVAR,
Craita Gramschi**



Plan de situatie



[Handwritten signature]



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 297
Anul 2015 Luna 10 Ziua 29



[Handwritten signature in blue ink]



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 297
Anul 2015 Luna 10 Ziua 29

Fotografii ale terenului

Terenul evaluat si constructia existenta pe acesta (constructie care nu se evalueaza)



Str Ipsilante in dreptul terenului evaluat



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 297
Anul 2015 Luna 10 Ziua 29



S.C. « **Crioral** » SRL IASI
Sediul : Iasi, str. N. Gane nr. 21A, ap. 9
PL : Iasi, Strapungerea Silvestru nr. 3, bl. L 7, ap. 22
J22-925-1999 ; CIF RO 12519126
Cap. Social : 1010,00 lei
Tel/fax: 0232/218469
Mobil : 0745/521815, 0744/588995
e-mail : crioral@gmail.com



Nr raport 134/17.08.2015

RAPORT DE EVALUARE

**Teren in suprafata de 297 mp
amplasat in Iasi, strada Ipsilante, nr. 19, jud. Iasi**

**Proprietari :
Domeniul privat al CONSILIUL JUDETEAN IASI**

**Client:
CONSILIUL JUDETEAN IASI**

**Destinatarul desemnat al raportului:
CONSILIUL JUDETEAN IASI**

S.C. CRITORAL SRL IASI



Septembrie 2015

**Evaluator ANEVAR
Craita Gramschi**



**JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**
Anexă la Hotărârea
Nr. 297
Anul 2015 Luna 10 Ziua 29

I. SINTEZA EVALUARII

1.1 Evaluator :

S.C."CRIORAL" SRL IASI, cu sediul in Iasi, str. N. Gane, nr. 21A, ap. 9, inregistrata la Registrul Comertului Iasi sub nr. J22/925/99, CIF RO12519126, membru corporativ ANEVAR – 72/2015, reprezentata prin Craita Gramschi – inginer constructor, evaluator proprietati imobiliare membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 12970

1.2 Client: CONSILIUL JUDETEAN IASI

Raportul este elaborat de SC Crioral SRL in baza adjudecarii procedurii de cerere de oferta de evaluare.

1. Scopul evaluarii: vanzare
2. Tip de valoare estimata: valoare de piata
3. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 297 mp, situat in Iasi, strada Ipsilante, nr 19, identificat cadastral prin tarla 71, parcela cc8-1(2401).

Nota

1. Pe teren este amplasat o constructie cu regim de inaltime P+2E, constructie ce nu este in proprietatea CJ Iasi si care nu reprezinta obiectul evaluarii. Evaluarea este intocmita in ipoteza ca terenul este liber de constructii.
2. Denumirea strazii este diferit prezentata in documente: str Ipsilante – in HCJ si Ipsilanti in schita cadastrala. In raport a fost utilizata denumirea din HCJ.
3. Parcela de teren evaluata are adresa str Ipsilante dar in realitate terenul are deschidere la stradela Col. Langa.
4. Proprietari : domeniul privat al Consiliul Judetean Iasi
5. Data de referinta a evaluarii : 23.07.2015, cursul de referinta utilizat este 1 euro = 4,4214 lei.
6. Opinia evaluatorului

Evaluatorul estimeaza valoarea de piata a terenului la 44.000 euro, echivalentul a cca 195.000 lei.

Valoarea nu include TVA.

Prezentul raport contine 26 pagini si anexe.



*Evaluator ANEVAR,
Craita Gramschi*



FQ-16

II. GENERALITATI

2.1. Partile contractante

2.1.1 Prezentarea evaluatorilor:

S.C. "CRIORAL" SRL IASI, cu sediul in Iasi, str. N. Gane, nr. 21A, ap. 9, inregistrata la Registrul Comertului Iasi sub nr. J22/925/99, CIF RO12519126, membru corporativ ANEVAR – 72/2015, reprezentata prin Craita Gramschi – inginer constructor, evaluator proprietati imobiliare membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 12970

2.1.2 Prezentarea beneficiarului : CONSILIUL JUDETEAN IASI

2.2 Scopul evaluarii: vanzare

2.3 Tip de valoare estimata: valoare de piata

2.4 Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 297 mp, situat in Iasi, strada Ipsilante, nr 19, identificat cadastral prin tarla 71, parcela cc8-1(2401).

Valoarea de piata – suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

2.5. Data de referinta

Data de referinta a evaluarii este 23.07.2015, cursul de referinta utilizat este 1 euro = 4,4214 lei.

2.4. Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu poate fi utilizat in alte scopuri decat cel descris, nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorilor, fiind specificata forma si contextul in care ar urma sa apara.

2.5. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul Raport de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.2 si numai pentru uzul beneficiarului si utilizatorului mentionati la punctele 1.2 si 2.1.2.

Raportul de evaluare este confidential pentru beneficiar si utilizator, evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, in nici o circumstanta.

2.6 Ipoteze si ipoteze speciale

Raportul a fost elaborat luand in considerare toti factorii care pot influenta valoarea acestuia, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie relevanta.

Evaluatorul a precizat in raport orice situatie nefavorabila vizibila – respectiv deprecieri fizice si/sau functionale constatate direct sau aduse la cunostinta evaluatorului de catre proprietarii



FQ-16

terenului. Orice situatie neaparenta – respectiv existenta unor vicii ascunse ale terenului sau a unor factori de mediu care ar putea influenta negativ valoarea nu pot fi imputabile evaluatorilor. Viciile ascunse se pot determina numai in baza unei expertize geotehnice – vicii pentru care, daca exista, evaluatorul nu poarta nici o raspundere.

In evaluare nu s-a tinut seama de factorii de mediu care ar putea avea influente asupra valorii proprietatii, pentru aceasta fiind necesara realizarea unui studiu de impact.

Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane si ca toate autorizatiile, certificatele sau alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative pot fi obtinute pentru realizarea unor constructii (parcela de teren este construita dar este evaluata in ipoteza ca este libera de constructii), zona fiind construita.

Orice estimare din prezentul Raport se aplica proprietatii considerata in intregime si orice modificare, diviziune in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare, in afara cazului in care divizarea este evidentiata in mod explicit in acest Raport ;

Imobilul a fost evaluat in ipoteza dreptului deplin de proprietate si in ipoteza ca este liber de sarcini .

Estimarile din acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei. Aceste valori se pot modifica in timp in functie de evolutia pietei imobiliare, a zonei de amplasare, a inflatiei, a cursului de referinta al monedei nationale .

Evaluatorul isi declina orice raspundere cu privire la autenticitatea actelor de proprietate. Acestea au fost prezentate de catre beneficiarul evaluarii. Evaluatorul nu a efectuat masuratori in teren. Suprafetele utilizate sunt cele din schita cadastrala prezentata de beneficiar.

Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita, scris si in prealabil.

Informatiile prezentate in prezentul Raport vor fi confidentiale, partile implicate avand datoria de a nu face publice informatiile cuprinse in raport – fara aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent in proprietatea evaluata.

2.7 Declaratie de Conformitate

Prezentul raport de evaluare este realizat in conformitate cu **standardele de evaluare promovate de ANEVAR**.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblul sau / si doar pentru scopul precizat in el.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra **valorii de piata la data de referinta a evaluarii – respectiv 23.07.2015**.

Certific prin prezenta ca partile analizate in acest raport au fost inspectate de catre mine care l-am evaluat, la data de 23.07.2015 in prezenta d-lui Iogen Ginju – reprezentant al CJ Iasi. Nu sunt recuzat / descalificat sa evaluez aceasta proprietate.

Elaboratorul, este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) – legitimatie 12970.



III. PREZENTAREA PROPRIETATII

3.1. Statut juridic

Terenul supus evaluării este proprietatea Consiliului Județean Iași conform următoarelor documente:

- Hotărârea CJ Iași nr 94/29.04.2015 prin care se aproba însușirea în domeniul privat al CJ Iași al terenului;
- Schița cadastrală – reprezentând Anexa 4/1 a schiței întocmită pentru SC Angelmed SRL Iași;
-

3.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare : semicentrală.

Imobilul este situat în zona semicentrală a municipiului Iași, zona cuprinsă între str Sf Andrei și b-dul Mangeron, la o distanță de cca 500 m de Podul de Piatra.

Specificul zonei de amplasare: mixt: preponderent rezidențial.

Regimul de înălțime al construcțiilor din zona: clădiri P-P+2E și din loc în loc blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E.

Dezvoltarea zonei de amplasare: Zona dezvoltată atât urbanistic cât și edilitar.

Zona de amplasare este o zonă „asezată” în care construcțiile noi sunt ca înlocuiri ale construcțiilor vechi, zona fiind construită în totalitate.

Amplasamentul are avantajul de a fi situat în zona semicentrală, pe o stradă relativ liniștită.

Dotări ale zonei :

Pe o suprafață cu o rază de 500 m se regăsesc:

- Complexe comerciale: Kaufland;
- instituții culturale : Mitropolia Iași – la cca 400 m;
- Instituții de învățământ: școli și grădinițe, câteva clădiri ale Conservatorului (la o distanță de cca 500 m);
- Unități medicale: cabinete medicale și stomatologice particulare;
- Restaurante mici;
- Mici spații de producție.

Transport : zona este deservită de mijloace de transport în comun, respectiv microbuze și autobuze care circulă pe b-dul Mangeron (la cca 500 m distanță de amplasament).

Gara Iași este situată la cca 2 km de amplasament și tot la această distanță este situată și cea mai apropiată Autogară.

La cca 8 km distanță este situat Aeroportul Iași.

Grad seismic al zonei de amplasare : 8 grade pe scara Richter.

Poluarea zonei: poluare fonică și noxe auto reduse, în zona circulației auto este redusă.

3.3. Descrierea terenului

Suprafața de teren: 297 mp.

Categorie teren: neprecizat (se consideră curți construcții)



FQ-16

Forma terenului: dreptunghiulara.

Raportul laturilor: cca 1 / 1,5.

Amplasare fata de caile de acces: deschidere la stradela Col Langa.

Deschidere la strada: cca 9 m la stradela Col Langa.

Se mentioneaza ca latimea terenului este mai mare decat deschiderea, respectiv cca 12 m.

A fost facuta aceasta mentiune pe considerent ca pentru terenurile cu latimi mai mici de 12 m nu se acorda Autorizatie de construire.

Utilitati pe teren:

- retele de apa si canalizare;
- retele de gaz metan;
- retele electrice;
- retele telefonice;
- Retele de termoficare – la cca 300 m;

Accesul: atat pietonal cat si auto, se realizeaza din stradela Col Langa, strada asfaltata. Stadela Col langa este o strada ingusta.

Planeitate teren: terenul este plan.

Amenajari : terenul liber este betonat.

Pe teren este o constructie cu regim de inaltime P+2E – constructie ce nu este in proprietatea CJ Iasi si care nu se supune evaluarii.

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata, este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atinci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- Utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- Utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului este utilizarea rezidentiala (avand in vedere specificul zonei si faptul ca circulatia este redusa) sau comerciala (cladiri birouri – problema in acest caz fiind locurile de parcare).



6



FQ-16

Avand in vedere ca terenul este construit nu a fost solicitat certificat de urbanism, considerandu-se ca terenul este construibil, regimul de inaltime admis considerat fiind regimul de inaltime al zonei respectiv parter – P+2E.

IV. ANALIZA PIETEI

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri cum ar fi banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, volumul creditului ce poate fi obtinut, marimea avansului de plata, nivelul dobanzilor, etc.

Piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, intr-un anumit interval de timp. Nivelul cererii determina atractivitatea unei proprietati.

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Echilibrul

Echilibrul pe piata imobiliara a terenurilor este rareori atins, la data evaluarii balanta dintre cerere si oferta pentru terenurile din zonele semicentrale fiind inclinata in favoarea ofertei.

Zona de amplasare este o zona semicentrala, zona linistita si asezata.

Pentru terenurile amplasate in zonele semicentrale, ofertele de vanzare terenuri sunt reduse ca numar pe considerent ca nu sunt terenuri libere. De multe ori tranzactiile se realizeaza cu terenuri construite cu case vechi, cu stare tehnica nesatisfacatoare, achizitia facandu-se pentru eficientizarea utilitatii terenului.

Potentialii vanzatori sunt fosti proprietari / mostenitori sau persoane care au achizitionat imobile de la familiile stramtorate in vederea vanzarii si realizarii de profituri.

Cererea exista dar este limitata pe considerentul potentialului scazut de cumparare si nu in ultimul rand pentru sumele mari necesare unor investitii imobiliare.



7



FQ-16

Potentialii cumparatori pot fi persoane fizice sau juridice cu venituri mari, de multe ori dezvoltatori imobiliari. Acestia pot fi interesati pentru construirea de locuinte individuale sau colective, pentru blocuri de locuinte cu regim de inaltime redus sau restaurante.

Balanta dintre cerere si oferta este echilibrata, echilibru dat de lipsa ofertelor si totodata lipsa solicitarilor pe considerentul potentialului de cumparare restrans.

Valorile de tranzactionare terenuri amplasate in zone semicentrale sunt cuprinse intre 120 – 200 eur/mp, functie de amplasare, raport laturi, posibilitati de utilizare.

Avand in vedere ca in orice perioada de criza exista si castigatori se apreciaza ca pentru proprietatile bine plasate exista mereu un cumparator.

Riscuri identificate:

- risc general datorat crizei economice actuale;
- risc specific: suprafata redusa, deschidere redusa.

V. EVALUARE

Evaluarea este intocmita in conformitate cu **Standardele de evaluare promovate de ANEVAR / 2015:**

Standarde generale

- SEV 100 – Cadrul general ;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;

Standarde pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

5.2 TEHNICI DE EVALUARE

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

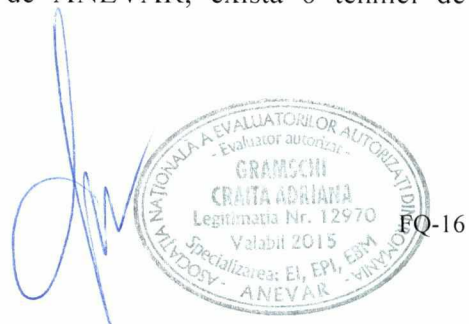
Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

În conformitate cu Standardele profesionale promovate de ANEVAR, exista 6 tehnici de evaluare pentru stabilirea valorii unui teren, respectiv:

- Comparatie directa;
- Extractia



8



- Alocarea;
- Tehnicile capitalizării venitului:
 - o Capitalizarea directă : tehnica reziduală a terenului;
 - o Capitalizarea directă : capitalizarea rentei funciare;
 - o Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării;

Dintre cele 6 tehnici de evaluare, în prezentul raport se va utiliza tehnica pentru comparație directă și extractia.

Comparația directă este metoda care analizează parcele de teren comparabile, identificând și cuantificând asemănările și diferențele dintre acestea.

Extractia are la bază principiul scaderii costului net al construcțiilor existente pe teren din prețul total de vânzare al proprietății, pentru obținerea valorii terenului.

5.3. COMPARATIA DIRECTA

Studiind piața imobiliară ieșeană se menționează câteva valori de tranzacționare pentru terenuri situate în zonele semicentrale ale municipiului Iași, apărute în publicațiile locale din lunile iulie – septembrie 2015.

- (1) Teren în Iași, str Sf Andrei, 1400 mp, 22 m deschidere, plan, toate utilitățile adiacente terenului, acces asfaltat, regim de înălțime admis DS+P+4E+M, utilizabil pentru locuințe colective sau individuale sau utilizare comercială – **pret 350.000 eur / 250 euro/mp;**
- (2) teren Iași, zona strazii Sf Andrei, plan II (între str Sf Andrei și b-dul Mangeron), 660 mp, 25 m deschidere, POT 50 – 70 %, CUT 4, regim de înălțime P+4E, toate utilitățile adiacente terenului, acces asfaltat, utilizare rezidențială / comercială - **pret 200 Euro/mp;**
- (3) Teren în Iași, zona Pod de Piatra, zona intersecției dintre b-dul Nicolae Iorga și sos Nicolina, 2179 mp, liber, PUZ P+5E, POT 50 %, raport laturi ½, toate utilitățile acces asfaltat, plan, utilizabilă pentru construcții rezidențiale / comerciale – **pret 300 euro/mp;**
- (4) Teren în Iași, zona Pod de Piatra – Kaufland, 500 mp, raport laturi ½, regim de înălțime al zonei P+2E, toate utilitățile adiacente, acces asfaltat, destinație rezidențială / comercială – **pret 210 eur/mp;**

Pentru fiecare din terenuri a fost stabilită o valoare probabilă de vânzare, valoare obținută prin ajustarea negativă a fiecărei oferte cu 10 % (acesta fiind o medie a procentului de negociere în cazul terenurilor din zonele semicentrale).

Pentru fiecare din terenuri au fost obținute informații suplimentare privind locația și implicit caracteristicile zonei – informații aflate urmare a discuțiilor telefonice avute cu reprezentanții proprietarilor.



Evaluarea se va realiza prin compararea caracteristicilor fiecarui teren cu caracteristicile specifice ale terenului evaluat (amplasare, marime teren, utilitati, cai de acces, utilizare, caracteristici specifice, regim de inaltime admis).

Grila datelor de piata

		<i>Euro/mp</i>			
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
<i>Pret oferta</i>		250	200	300	210
		<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>	<i>euro/mp</i>
<i>Influenta negocierilor</i>	<i>negociabil</i>	<i>Of. actuala neg</i>	<i>Of. actuala neg</i>	<i>Of. actuala neg</i>	<i>Of. actuala neg</i>
		-10%	-10%	-10%	-10%
		-25.0	-20.0	-30.0	-21.0
<i>Pret probabil</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
Elemente de comparatie					
Elemente specifice tranzactiei					
<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>absolut</i>	similar	similar	similar	similar
		0	0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
<i>Conditiiile pietei</i>	<i>referinta iulie 2015</i>	sept 2015	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Pret ajustat</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
<i>Conditii financiare</i>	<i>plata cash</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
		0%	0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Pret ajustat</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
Elemente specifice proprietatii					
<i>Constructii pe teren</i>	<i>considerat liber</i>	liber	liber	liber	liber
		0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Pret ajustat</i>		225.0	180.0	270.0	189.0
<i>Amplasare</i>	<i>semicentral, intre str Sf Andrei si b-dul Mangeron</i>	<i>str Sf Andrei, superior</i>	<i>intre Sf Andrei si b-dul Mangeron, similar</i>	<i>Pod de Piatra, la intersectia dintre b-dul Iorga si sos Nicolina, superior</i>	<i>Pod Piatra, langa Kaufland, superior</i>
		-10%	0%	-15%	-10%
		-22.5	0.0	-40.5	-18.9
<i>Pret ajustat</i>		203	180	230	170
<i>Suprafata</i>	<i>297 mp</i>	<i>1400 mp</i>	<i>660 mp</i>	<i>2179 mp</i>	<i>500 mp</i>

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 297
Anul 2015 Luna 10 Ziua 29

10



FQ-16

		7%	5%	10%	2%
		14.2	9.0	23.0	3.4
<i>Pret ajustat</i>		216.7	189.0	252.5	173.5
<i>Amplasare fata de strazi importante</i>	<i>plan II</i>	plan I	similar	plan I	plan I
		-10%	0%	-10%	-10%
		-21.7	0.0	-25.2	-17.4
<i>Pret ajustat</i>		195.0	189.0	227.2	156.2
<i>Raport laturi teren</i>	<i>rap 1/1,5</i>	rap 1/3	rap 1/1	rap 1/2	rap 1/2
		5%	-3%	3%	3%
		9.8	-5.7	6.8	4.7
<i>Pret ajustat</i>		204.8	183.3	234.0	160.8
<i>Regim de inaltime admis</i>	<i>P+2E</i>	DS+P+4E+M	P+4E	P+5E	P+2E
		-20%	-20%	-30%	0%
		-41.0	-36.7	-70.2	0.0
<i>Pret ajustat</i>		163.8	146.7	163.8	160.8
<i>Rețele de utilitati si cale de acces</i>	<i>Toate</i>	similar	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		163.8	146.7	163.8	160.8
<i>Cale de acces</i>	<i>asfalt, strada ingusta</i>	2 fire de circulatie	2 fire de circulatie	2 fire de circulatie	2 fire de circulatie
		-3%	-3%	-3%	-3%
		-5	-4	-5	-5
<i>Pret ajustat</i>		159	142	159	156
<i>Utilizare teren</i>	<i>rezidential, comercial</i>	similar	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
		0	0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		159	142	159	156
<i>Nr deschideri</i>	<i>1 deschidere redusa - 6 m</i>	22 m	25 m	33 m	16 m
		-7%	-7%	-10%	-5%
		-11	-10	-16	-8
<i>Pret ajustat</i>		148	132	143	148
<i>Numar corectii</i>		7	5	7	6
<i>Corectii absolute</i>		125	66	187	57
<i>Corectii procentuale</i>		50%	33%	62%	27%

Explicatii corectii:

Element 1 – Drept de proprietate transmis

Pentru toate terenurile prezentate dreptul de proprietate transmisibil este absolut, similar cu al terenului supus evaluarii. Corectii aplicabile zero.



Element 2 – Condițiile pietei

Terenurile din cele 4 comparabile au data ofertei iulie – septembrie 2015, similar datei de referință a raportului de evaluare. Ajustări nule.

Element 3 – Condiții financiare

Terenurile din cele 4 comparabile se tranzacționează cu plata integrală la data tranzacției, similar ipotezei de vânzare a terenului evaluat. Ajustări nule.

Elementul 4 – Amplasare în oraș

Terenul evaluat este amplasat în zona semicentrală, zona cuprinsă între str Sf Andrei și b-dul Mangeron, similar terenului din comparabilă 2. Pentru terenurile cu amplasare superioară (str Sf Andrei, intersecția dintre b-dul Iorga și sos Nicolina și respectiv Pod de Piatra) se vor stabili ajustări negative de 10 % și respectiv 15 %.

Elementul 5 – Influența suprafața teren :

Terenurile cu suprafețe mici se tranzacționează la valori unitare mai mari decât terenurile cu aceleași caracteristici șar cu suprafețe mai mari. Funcție de suprafața fiecărui teren raportată la suprafața terenului evaluat se vor stabili ajustări pozitive / negative.

Elementul 6 – Amplasarea față de străzi importante

Terenul evaluat este amplasat în plan II față de străzi importante similar terenului din comparabilă 2. Pentru terenurile cu amplasare directă la străzi mai importante se va aplica o ajustare negativă de 10 %.

Element 7 – Raport laturilor teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1 / 1,5. Funcție de raportul laturilor fiecărui teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat se vor stabili ajustări pozitive / negative, ținând seama că un teren este optim când are un raport al laturilor cât mai apropiat de 1/1.

Element 8 – Regim de înălțime admis

Pentru terenul evaluat regimul de înălțime admis este P+2E (conform construcțiilor zonei adiacente). Pentru terenurile cu regim de înălțime superior se va aplica o ajustare negativă de 10 % pentru fiecare etaj în plus față de P+2E.

Element 9 – Rețele de utilități

Terenul evaluat beneficiază de toate rețelele de utilități, similar terenurilor din cele 4 comparabile. Ajustări nule.

Elementul 10 – Amenajare cale de acces

Terenul evaluat are deschidere la drum asfaltat, similar celor 4 terenuri. Ajustări nule.

Element 11 – Utilizare teren

Terenul evaluat are destinație rezidențială / comercială similar celor 4 terenuri. Ajustări nule.

Element 12 – Deschidere la stradă

Terenul evaluat are o deschidere de cca 6 m la str Col Langa. Pentru terenurile cu deschideri mai mari se vor stabili ajustări negative.

Din grila datelor de piață se observă următoarele aspecte :

- Cele mai mici corecții brute absolute și procentuale sunt aferente terenului din comparabilă 4 (57 eur/mp / 27 %).

Valoarea unitară a terenului evaluat: 148 euro/mp.

Valoarea terenului :

297 mp x 148 euro/mp = **44.000 Euro / 195.000 lei**



12



FQ-16

5.2.2. Extractia

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiilor, estimata prin costul de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului.

Se vor prezenta cateva oferte de vanzare imobile rezidentiale amplasate in zone similare:

- (1) Imobil rezidential situat in Iasi, zona Pod de Fier, teren 350 mp, cladire Su = 150 mp, Sd = 170 mp, finisaje superioare, regim de inaltime DS+P+E, an constructie 2004 – pret **155.000 eur**;
- (2) Imobil rezidential situat in Iasi, zona Pod de Piatra – Cantemir, teren 484 mp, cladire parter, Su = 70 mp, la 1 min Lidle, la 5 min de Kaufland, CT, cladire veche – de cca 35 ani, parter – pret **115.000 eur**;
- (3) Imobil rezidential situat in Iasi, semicentral, teren 300 mp, cladire Sc = 90 mp, parter, izolatie termica, tamplarie PVC, an constructie 2003 – pret **80.000 eur**;

Se va efectua comparatia dintre imobilele prezentate in cele 3 comparabile si un imobil ipotetic, respectiv terenul de 297 mp si o cladire rezidentiala noua amplasata pe acest teren. Cladirea este considerata cu regim de inaltime P+E, cu Sc = 140 mp (POT 50 %) si Su = 224 mp

Elemente de comparatie	Imobil ipotetic	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Pret oferta		155,000	115,000	80,000
Negociere	oferta negociabila	-5%	-5%	-5%
Pret probabil		-7,750	-5,750	-4,000
		147,250	109,250	76,000
Amplasare	Pod de Piatra	Pod Fier	Pod Piatra	semicentral
		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret probabil		147,250	109,250	76,000
Sd cladire		150	56	72
Pu cladire		839	839	839
Pret cladire		125,806	46,968	60,387
Tip constructie	ba si zidarie de caramida, P+E	ba si zidarie caramida	ba si zidarie caramida	bca
		0%	0%	-10%
		0	0	-6,039
Pret ajustat cladire		125,806	46,968	54,348
Suprafata constructie	POT 50 %, Sc = 140 mp, Su = 225 mp	150	56	72
		-10%	-20%	-15%
		-12,581	-9,394	-8,152
Pret ajustat cladire		113,226	37,574	46,196



13



FQ-16

An constructie	considerata noua	2004	apreciat cca 1980	2003
Depreciere cladire		-11%	-35%	-12%
		-12,455	-13,151	-5,544
Pret ajustat cladire		100,771	24,423	40,653
Pret teren		46,479	84,827	35,347
S teren		350	484	300
Pret unitar teren		133	175	118
Valoare corectii brute		12,455	13,151	11,582
Valoare procentuala corectii		8	12	15

Pentru fiecare din preturile ofertelor au fost stabilite ajustari negative de negociere de 10 %.

Pretul unitar al constructiei / Su este in conformitate cu fisa 24 din Indreptarul pentru evaluarea imediata a constructiilor – editia iun 2015, respectiv 1040 eur/mp Su cu TVA / 839 eur/mp Su fara TVA.

Tipul constructiei: cladirea ipotetica este din zidarie de caramida inramata cu stalpi si grinzi ba, similar celor din comparabilele 1 si 2. Cladirea din comparabila 3 este din bca, avand o valoare mai mica decat o cladire de zidarie si se va ajusta pozitiv cu 10 %.

Suprafata constructie: cladirile cu suprafete mari se tranzactioneaza la valori unitare mai mici decat cladirile similare dar cu suprafete mai mici. Pe acest considerent au fost aplicate ajustari functie de suprafata fiecari constructii raportata la suprafata cladirii ipotetice luate in calcul.

Vechime constructie: cladirea ipotetica este considerata noua (terenul evaluat fiind evaluat in ipoteza ca este liber de constructii). Pentru cladirile mai vechi se vor stabili ajustari negative – luand in calcul o durata de viata pentru fiecare constructie de cca 100 ani. A fost aplicata o ajustare negativa pe considerent ca valoarea unitara utilizata pentru stabilirea valorii constructiilor este o valoare de nou.

Se va calcula valoarea terenului aferent fiecarui imobil si respectiv valoarea unitara a acestora.

Cea mai mica valoare a corectiilor brute este aferenta imobilului din comparabila 1.

Valoarea unitara a terenului: 133 eur/mp.

Valoare teren: 297 mp x 133 eur/mp = 39.500 euro.

5.2.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**



14



FQ-16

	<i>Tehnica comparatiei</i>	<i>Tehnica extractiei</i>
Valoare	44.000 €	39.500 €
Adecvare	+	+
Precizie	+	-
Cantitate de informații	+	+

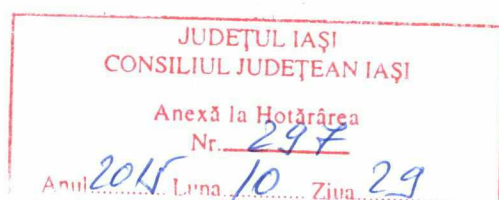
Ca rezultat al analizei efectuate, în opinia mea, valoarea de piață a terenului evaluat este valoarea rezultata din tehnica comparatiei pe considerent ca tehnica extractiei a utilizat analiza comparativa fata de o cladire ipotetica.

OPINIA EVALUATORULUI

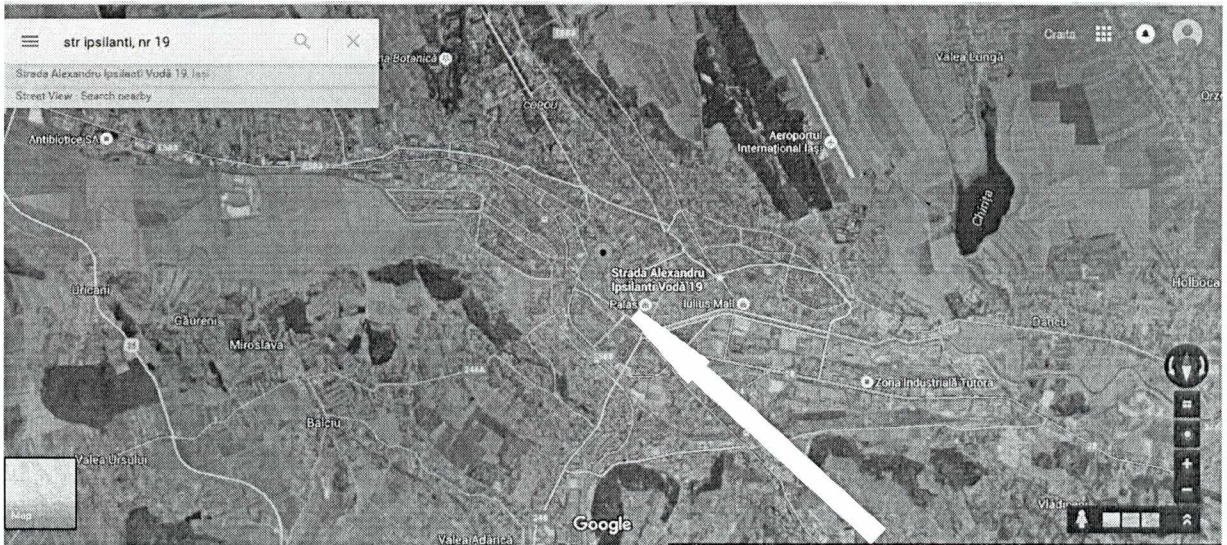
Evaluatorul estimeaza valoarea de piata a terenului evaluat 44.000 euro, echivalentul a cca 195.000 lei.

Valoarea nu include TVA.

**Evaluator ANEVAR,
Craita Gramschi**

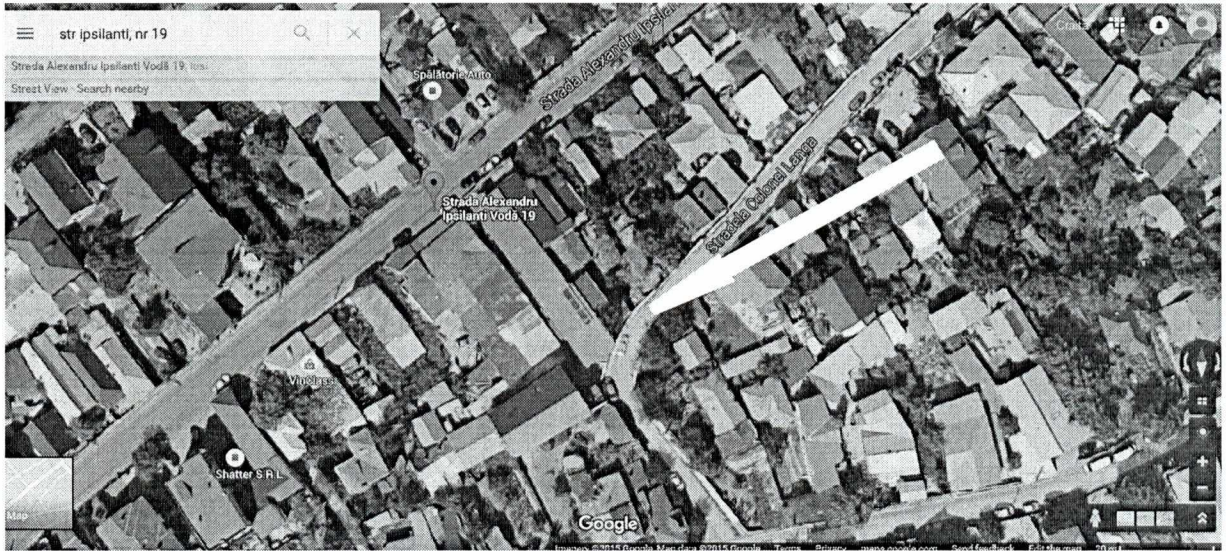


Plan de situatie






JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 297
Anul 2015 Luna 10 Ziua 29



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 297
Anul 2015 Luna 10 Ziua 29

Fotografii ale terenului

Terenul evaluat si constructia existenta pe acesta (constructie care nu se evalueaza)



Str Col Langa



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 297
Anul 2015 Luna 10 Ziua 29