

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TIGANASI
JUDETUL IASI
TEL / FAX:
0232/299070;0232/299072;
E-mail:
primaria_com_tiganasi@yahoo.com



HOTĂRÂRE nr. 05

Înșusirea unui Raport de evaluare, pentru un imobil proprietate privată în vederea cumpărării, situat în intravilan sat Stejarii, aprobare cumparare teren expertizat, împuternicire primar

Consiliul Local al comunei Țigănași, județul Iași, întrunit în ședință ordinară la data de 29.01.2018;

Având în vedere referatul nr. 260 din 15.01.2018 a Compartimentului Registru Agricol, Fond Funciar, Urbanism și Disciplina în Construcții, Cadastru, prin care se solicită adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local Țigănași, prin care își însușește Raportul de evaluare întocmit de către expert tehnic autorizat, ing. Matei Iuliana. În același referat se solicită și aprobarea cumpărării lotului de teren situat în sat Stejarii, comuna Țigănași, Tarlau 21, parcela 394;

Având în vedere nota de fundamentare prezentată și susținută de către primarul comunei Țigănași, initiatorul proiectului de hotărâre;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Țigănași nr.41 din 19 aprilie 2017, prin care s-a aprobat inițierea procedurii de achiziție publică în vederea cumpărării prin negociere directă de către comuna Țigănași a unui teren în suprafață de 1.500-2.000 m.p. situat în intravilanul satului Stejarii, comuna Țigănași, în vederea construirii unui parc de petrecere a timpului liber al copiilor.

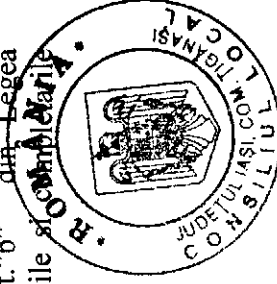
Având în vedere Oferta înregistrată cu nr.3038 din 10.05.2017, a domnului Ciubotaru Pavel, prin care oferă spre vânzare prin negociere directă o suprafață de teren 1.600 m.p. în intravilanul satului Stejarii, comuna Țigănași, jud. Iași;

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 544 din 2001, privind liberul acces la informații de interes public;

Având în vedere prevederile Legii nr. 24 din 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



Având în vedere avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local al comunei Tiganasi, judetul Iasi;

în temeiul art. 45, alin.1, coroborat cu ar. 115, alin.1, litera „b” din Legea nr. 215 din 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTARĂȘTE:

Art.1. Se însușește, raportul de evaluare pentru lotul de teren situat în intravilanul satului Stejarii, comuna Tîgănași, teren proprietate privată conform titlului de proprietate nr. 160533/27.01.2003, situat în sat. Stejarii, categorie de folosință arabil, Tarlaua 21, parcela 394, cu suprafață de 1.600 m.p, care reprezintă anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Elemente de identificare lot:

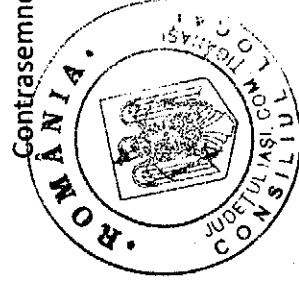
Nr. crt.	Sectiunea	Pozitie inventar/proprietar	Localitatea	Categoria de folosinta	Tarla	Parcela	Suprafata - m.p.-	Valoare
1.	Teren proprietate privata	T.P. nr. 160533/27.01.2003	Stejarii	Arabil	21	394	1.600,00	21.699 lei/ 4.682 Euro 2,93 E/m.p.

Art.2. Se aprobă cumpărarea terenului intravilan situat în sat. Stejarii, comuna Tîgănași, categorie de folosință arabil, Tarlaua 21, parcela 394, cu suprafață de 1.600 m.p, cu suma de 21.699 lei, sub rezerva bugetării în anul fiscal 2018;

Art.3. Se împuternicește Primarul comunei Tîgănași, domnul Chirilă Iulian, să facă toate demersurile prevăzute de lege privind ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri;

Art.4. Secretarul comunei va comunica în termen legal, prezenta hotarare Institutiei Prefectului-judetul Iasi pentru exercitarea controlului de legalitate, Primarului comunei Tiganasi.

Președinte de ședință
Consilier local,
Barjoiașu Ciprian



Adoptată astăzi, 29 Ianuarie 2018

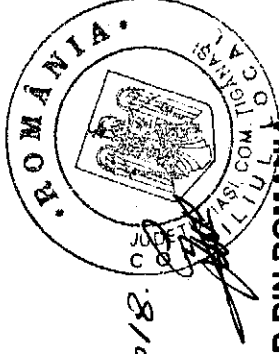
Contrasemnează pentru legalitate, conform art. 117
din Legea nr. 215 din 2001,
p.Secretarul comunei Tîgănași,
Sbiera Ștefan

Adoptată în ședința ordinară din data de 29.01.2018

Cu un număr de 13 voturi „pentru” din numărul total de 13 consilieri în funcție.

ANEXA nr. 1 la HCU nr. 05 din 29.01.2018.

ANEVAR



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
CENTRUL TERITORIAL IASI

MATEI IULIANA – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EXPERTIZA
EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE

Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/2000

C.I.F 23039980

Tel: 0757229648

Email: iuliana_matei07@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE

COMUNA ȚIGĂNAȘI

SAT STEJARII

JUDEȚUL IAȘI

T21, P 394

Suprafața teren = 1600,00 mp

BENEFICIAR:

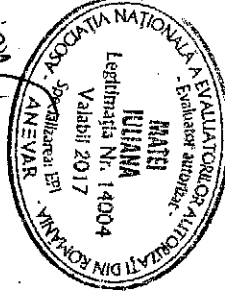
PRIMARIA COMUNEI ȚIGĂNAȘI

SEDIUL: COMUNA ȚIGĂNAȘI, JUDEȚUL IAȘI

**EXPERT TEHNIC JUDICIAR,
EVALUATOR ANEVAR
ING. MATEI IULIANA**

15.12. 2017

Matei



CĂTRE

PRIMĂRIA ȚIGĂNAȘI, cu sediul social în COMUNA
ȚIGĂNAȘI, JUDEȚUL IAȘI reprezentată prin Primar IULIAN CHIRILA,

*Vă înaintez Raportul de Evaluare pentru terenul în suprafață de 1600,00 mp situat
în intravilanul satului Stejarii, Comuna Țigănași în T21, P394, categoria de folosinta
ARABIL .*

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, la data de 15 .12. 2017, am procedat la
inspectarea proprietății prezentate, care a fost evaluată în scopul stabilirii valorii adecvate,
care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul **vânzare-
cumpărare**.

Pentru întocmirea raportului am avut la bază datele de identificare prezentate de
proprietar privind vânzarea-cumpărare a unei suprafețe de teren -**1600,00 mp**, Planul de
situație, Planul de amplasament, Planul de încadrare în zonă.

Lucrarea conține baza care a condus la stabilirea opiniei evaluatorului și a fost elaborată
în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare, precum și a
recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către **ANEVAR**.

Evaluarea este **valabilă la data de 15 .12. 2017**.

Cursul valutar la această dată este de **4,6346 Lei**.

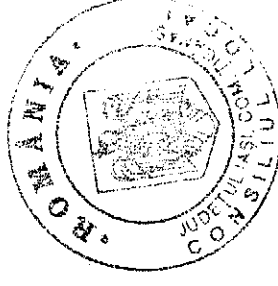
Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, precum și al faptelor prezentate
în prezentul raport, **valoarea adecvată, care să constituie punctul de plecare a
demersurilor întreprinse în scopul unei eventuale tranzacții este de:**

V = 21 699 lei

Ceea ce, la cursul valutar luat în calcul, reprezintă:

V = 4682 euro

Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data
tranzacției.



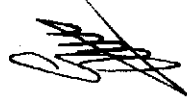
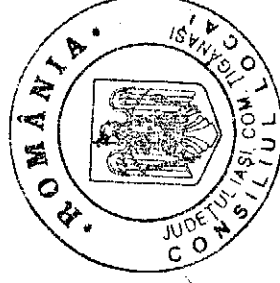
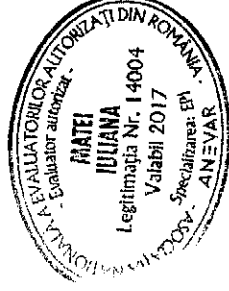
Raportul de evaluare se bazează pe informații de piață extrase de evaluatori pe timpul documentării și nu include eventuale obligații fiscale ce pot să apară la o vânzare-cumpărare;

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR. Prezenta comunicare însoțește Raportul de evaluare în formă completă.

Cu stimă,

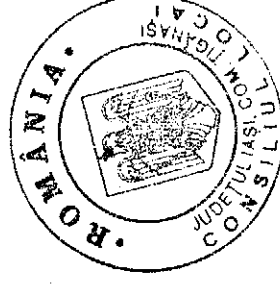
IULIANA MATEI

Expert evaluator proprietati imobiliare
Membru ANEVAR



CUPRINS

	CONȚINUT	PAGINA
	SINTEZA FAPTELOR ȘI CONCLUZIILOR IMPORTANTE	
	PREMISELE EVALUĂRII	
Cap. 1	1.1 Ipoteze și condiții restrictive	
	- cu caracter general	
	- cu caracter special	
	PREZENTAREA DATELOR	
Cap. 2	2.1 Identificarea terenului și descrierea juridică a acesteia	
	2.2 Tipul proprietății și definirea pieței	
	2.3 Aspecte social – economice	
	2.4 Analiza pieței (studiu de vandabilitate)	
	- Analiza cererii	
	- Analiza ofertei	
	- Echilibrul pieței	
	2.5 Prezentarea zonei	
	2.6 Descrierea amplasamentului	
	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	
Cap. 3	3.1 Analiza celei mai bune utilizări	
	3.2 Modul de abordare (tratare) a evaluării	
	- abordarea prin metoda comparației directe	
	- abordarea prin metoda capitalizării veniturilor	
	3.3 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.	
	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	
	ANEXE	
	- Documente privind terenul și construcția analizată	
	- Fotografii privind terenul și construcția analizată	



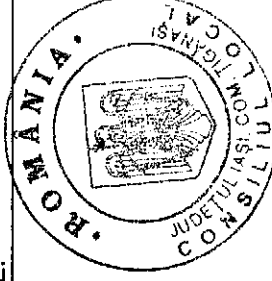
[Handwritten signature]

SINTEZA
FAPTELOR ȘI CONCLUZIILOR IMPORTANTE
INFORMATII GENERALE

Imobil evaluat	- Teren în suprafață – 1600,00 mp		
Solicitant	PRIMĂRIA COMUNEI ȚIGĂNAȘI cu sediul social în COMUNA ȚIGĂNAȘI, JUDEȚUL IASI, reprezentata prin Primar IULIAN CHIRILA		
Data evaluării	15.12.2017	Proprietar	CIUBOTARU V. CONSTANTIN , CIUBOTARU V. GHEORGHE, CIUBOTARU V. PAVEL, CIUBOTARU V. PETRU, conform Titlului de proprietate nr. 160533/27.01.2003
Data inspecției	15.12.2017	Act de proprietate	Proprietatea CIUBOTARU V. CONSTANTIN , CIUBOTARU V. GHEORGHE, CIUBOTARU V. PAVEL, CIUBOTARU V. PETRU, conform Titlului de proprietate nr. 160533/27.01.2003, în vederea vânzării-cumpărării a suprafeței de 1600,00 mp.
Scopul evaluării	Stabilirea valorii adecvate (VALOARE DE PIAȚĂ) care să constituie punctul de plecare pentru vânzare- cumpărare.		
Cea mai buna utilizare	Zona de referință periferică a satului Stejarii, categoria de folosinta ARABIL.		
Sarcini privind terenul	- Considerat liber de sarcini.		
- Evaluatorul a purtat discuțiile specifice cu Domnul Primar IULIAN CHIRILA – reprezentantul COMUNEI ȚIGĂNAȘI,			

INFORMATII SPECIFICE

Tipul	Imobil	Teren în suprafață de 1600,00 mp
Amplasare și acces	Localitatea ȚIGĂNAȘI, Județul Iași, T21, P394.	Suprafata 1600,00 mp,
Vecinătăți	E – DS 393; V – DS 401; S – DS 393; N – TIMOFTE M..	
Distanța fata de centrul civic al localității Țigănași	- Terenul se afla în zona periferică a satului Stejarii.	
Situația zonei	- Zonă teren intravilan, categoria de folosință ARABIL.	



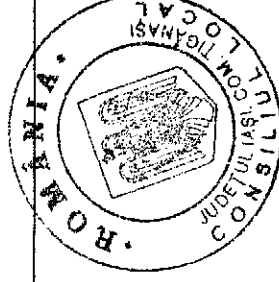
Artere importante de circulație în apropiere	-Auto -Calitatea rețelilor de transport: drum de pamant, partial pietruit
	Tipul zonei - zona agricola In zona sunt mijloace de transport insuficiente, Unități comerciale în vecinate . Unități de învățământ la peste 100 ml
Utilități edilitare	Rețea de energie electrică: existentă
	Rețea de apă: inexistentă
	Rețea de gaze: inexistentă
	Rețea de canalizare: fara posibilitati de racordare
Gradul de poluare orientativ	Absența poluării
Ambient	Linistit
Descrierea terenului	Amplasare: intravilan sat Stejarii, com. Tigănași, Jud. Iași, Suprafața 1600,00 mp, tip drum : de pamant partial pietruit, Inclinare : drept.
Date specifice: - La data evaluării, au fost identificate imobile similare în zona Sat Tigănași, sat M Kogălniceanu, oferite pentru tranzacționare; - Disponerea și amplasarea este unică- centrala . Are acces la DS 393 si DS 401 , racordat la rețeaua de energie electrică, fara posibilități de racordare rețeaua de apa si canalizare.	

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței și subpieței	Piața de terenuri intravilane pe raza comunei Tigănași, Judetul Iasi.
Natura zonei	Zonă periferica a localității Din punct de vedere edilitar zonă în stagnare Din punct de vedere economic: comuna este în regres.
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Medie
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Medie
Echilibrul pieței(raportul cerere-ofertă)	Echilibru relativ
Prețuri în zonă pentru proprietăți similare	-Minim 1,5 euro/mp -Maxim 3 euro/mp
Concluzii și tendințe privind piața proprietăți	-Oferta este mai mare decât cererea Rezultatul cercetării: posibilitatea scăderii prețurilor

ABORDAREA EVALUARII

Metode aplicate:	- abordarea prin metoda comparației directe;
	- abordarea prin metoda capitalizării veniturilor



REZULTATELE EVALUARII (rotunjite)

- abordarea prin metoda comparației directe = 21 699 lei, 4682 euro
- valoare amplasament = 21 699 lei sau 4682 euro

OPINIA EVALUATORULUI

- Lucrarea conține baza care a condus la stabilirea opiniei evaluatorului cu privire la valoarea de piață adecvată pentru o eventuală tranzacție.
- Lucrarea reflectă circumstanțele cele mai probabile în care proprietatea ar putea fi tranzacționată pe piața specifică imobiliară;
- Evaluarea a fost elaborată în conformitate și pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare, recomandărilor și metodologiilor de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Ca urmare a reconcilierii rezultatelor obținute și având la bază condițiile de piață concrete, raționamentele de ordin deontologic și profesional, fundamentate pe prevederile *Standardului Internațional de Evaluare IVS 1 „Valoarea de Piață – bază de evaluare”*, valoarea de piață adecvată care să constituie punctul de plecare în scopul vânzare-cumpărare, recomandată de evaluator este de

21 699 lei

sau

4682 euro

Valoarea stabilită este valabilă la data 15.12. 2017.

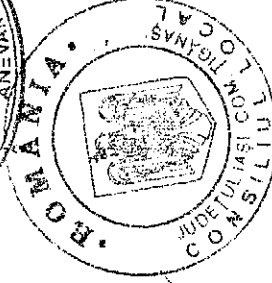
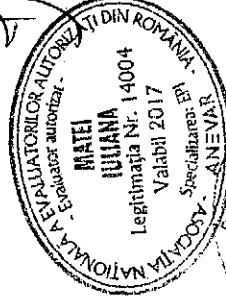
Valoarea nu include TVA.

Cursul valutar la această dată este de **4,6346 lei / Euro**.

Valoarea este estimată în condițiile și ipotezele specificate în raport.

IULIANA MATEI

Expert evaluator proprietati imobiliare
Membru ANEVAR



CAPITOLUL 1 PREMISELE EVALUĂRII

Evaluatorul a inspectat și analizat imobilul prezentat, la data de 15.12.2017, pe care l-a evaluat în scopul stabilirii valorii adecvate pentru **VÂNZĂRE - CUMPĂRARE**.

Utilizatorul evaluării este PRIMĂRIA ȚIGĂNAȘI cu sediul social în Comuna ȚIGĂNAȘI, reprezentată prin Primar IULIAN CHIRILĂ.

Drepturile de proprietate sunt constituite în conformitate cu Titlul de proprietate nr. 160533/ 27.01.2003 CIUBOTARU V. CONSTANTIN, CIUBOTARU V. GHEORGHE, CIUBOTARU V. PAVEL, CIUBOTARU V. PETRU, și Lista de inventariere-anexe, în vederea vânzare-cumpărare a unei suprafețe de teren, conform Plan de situație, Plan de amplasament, Plan de încadrare în zonă.

Lucrarea a fost întocmită la solicitarea domnului **PRIMAR IULIAN CHIRILĂ**, în scopul cumpărării pentru efectuarea unor investiții în folosul comunității.

Din informațiile puse la dispoziție de către domnul **PRIMAR IULIAN CHIRILĂ**, a rezultat faptul că **TERENUL** nu este supus unor restricții și limitări.

Previțiunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, sub acțiunea factorilor specifici ai cererii și ofertei competitive, precum și pe o economie stabilă.

Evaluarea este valabilă la data de **15.12.2017**.

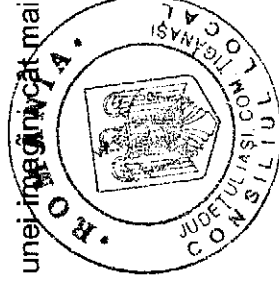
Cursul valutar la această dată este de **4,6346 lei / Euro**.

1.1 Ipoteze și condiții restrictive

Informațiile de piață sunt foarte limitate, tranzacțiile de imobile similare în zona respectivă sunt practic inexistente.

Acest raport de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

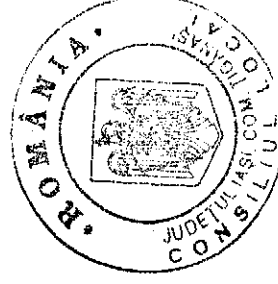
- a) cu caracter general:** Aspectele prezentate în raport se bazează exclusiv pe informațiile și documentele puse la dispoziție de domnul **PRIMAR IULIAN CHIRILĂ** și parțial anexate în copie la prezentul raport de evaluare; acestea sunt considerate a fi autentice;
- IMOBILUL este evaluat ca fiind liber de orice sarcini;
 - Toate documentele tehnice se presupun a fi corecte, planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse pentru formarea unei încredințe mai obiective referitoare la proprietate;



- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Se presupune că utilizarea imobilului corespunde cu granițele stabilite prin Planul de amplasament și delimitare al bunului imobil și nu există nici o servitute;
- Estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare; orice proporție dintre valoarea totală estimată în acest raport, este aplicabilă numai pentru utilizarea precizată. Nu se permite utilizarea separată a valorilor prezentate și nu pot fi utilizate în alte evaluări;
- Orice altă utilizare a Raportului, integral sau parțial, în alte scopuri, de către alți utilizatori, sau către alți terți, nu implică nici un fel de răspundere din partea evaluatorului;
- Posesia acestui raport în original sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public, (în totalitate sau parțial) fără acordul prealabil, în scris, din partea evaluatorului;

b) cu caracter special:

- Se presupune că imobilul este în deplină concordanță cu reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător. În acest sens, evaluatorul nu a observat, cu prilejul inspecției, existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate;
- Evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe potențial periculoase, ce pot afecta valoarea imobilului și nu-și asumă responsabilitatea pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- Datele prezentate în conținutul raportului cu privire la imobilul evaluat sunt considerate a fi corecte;
- Tranzacțiile cu imobile similare în zonă sunt foarte rare sau chiar inexistente și din această perspectivă, având în vedere și faptul că piața este volatilă, valoarea recomandată de evaluator se poate modifica. Această modificare este estimată a fi semnificativă și într-un interval de timp relativ scurt.



CAPITOLUL 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea și descrierea juridică a terenului

- *Imobilul - teren în suprafață de 1600,00 mp care constituie obiectul prezentului raport este situat în intravilanul satului Stejarii, comuna Țigănași, Județul Iasi, categoria de folosință – ARABIL, T 21, P394.*

Dreptul de proprietate asupra imobilului este constituit la data evaluării, acesta fiind reprezentat de proprietatea CIUBOTARU V. CONSTANTIN, CIUBOTARU V. GHEORGHE, CIUBOTARU V. PAVEL, CIUBOTARU V. PETRU, conform Titlului de proprietate nr. 160533/27.01.2003 în vederea vânzării-cumpărării a unei suprafețe de teren 1600,00 mp, conform Planul de situație, Planul de amplasament, Planul de încadrare în zonă.

2.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Imobilul care constituie obiectul prezentului raport **teren în suprafață de 1600,00 mp**- teren liber categoria de folosință ARABIL.

2.3 Aspecte social – economice

Imobilul este situat în Localitatea Stejari, Comuna Țigănași, Județul Iasi cu acces la drumul satesc DS-393, DS 401, drum pietruit.

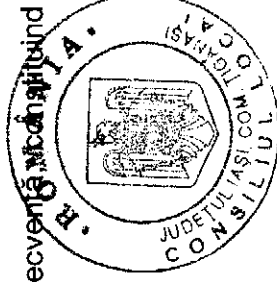
Efectele crizei financiare globale sunt simțite și la nivelul țării noastre și chiar a Localității Țigănași. Piața imobiliară se afla într-o situație de așteptare, situație care poate fi caracterizată drept normală în contextual crizei economice.

Inevitabil oamenii nu pot amana la infinit cumpararea unei locuinte, a unui teren de care chiar au nevoie, a unei unități de producție sau a unui centru comercial în vederea dezvoltării unei afaceri, așa încât vor începe să cumpere în curând.

Scurta informare despre Comuna Țigănași

Teritoriul comunei Țigănași este situat în partea SE a Câmpiei Moldovei, în bazinul hidrografic al Prutului mijlociu, subbazinul Jijiei inferioare.

Relieful zonei cercetate este strâns legat de alcătuirea geologică atât ca structură cât și ca petrografie și este dezvoltat pe cuvertura de depozite ale Sarmatianului mediu și Cuaternarului. Tipul de relief întâlnite în zona cercetată este relieful acumulativ. În sectorul supus evaluării, valea Jijiei este o vale consecventă, înclinându-se pe direcția longitudinală.



depressionar până la Șoseaua Țigănași-Larga Jijia. De la acest punct în sud are aspect subsecvent, adică direcția de curgere este vest-est, constituind un uluc transversal depresionar.

Șesul Jijiei are o lățime pe raza teritoriului Țigănași, în partea de nord de 2 km și în partea de sud 1,5 km. Pe suprafața șesului Jijiei apar o serie de grinduri cu altitudini de 5-6 m peste nivelul albiei majore și altele mai mici, care sunt o mărturie a unei foste terase ce a fost erodată.

În cadrul șesului se găsesc o serie de microdepresiuni cu adâncimi de cca 0,5 m și cu suprafața de câțiva metri pătrați în care se dezvoltă o vegetație hidrofilă și higrohalofilă și care sunt de natură antropogenă.

Alcătuirea petrografică a șesului cuprinde un aluviu gros de 6-8 m format din roci nisipoase, la bază și argiloase la partea superioară. Alcătuirea litologică de suprafață nu este uniformă, ci prezintă ușoare variații, în special în zonele de debușare în șes a afluenților, unde aluviunile de suprafață sunt mai nisipoase, șesul este mai înalt și zăvântat. Terenul analizat prezintă un microrelief caracteristic mai argilos și cu umiditate excesivă, ocupat cu pajști, care se umple cu apă la sfârșitul ierii sau după precipitații mai abundente.

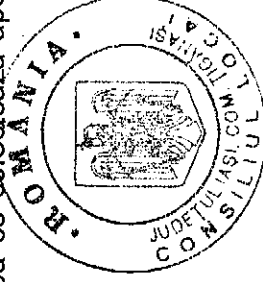
Solurile formate sunt soluri aluviale și lăcoviști cu textură fină (lutoargiloasă, argilolutoasă și argiloasă) gleizate și salinizate.

Drenajul solurilor din acest sector este foarte lent la împiedicat. Datorită texturii cât și drenajului solurilor de aici se lucrează greu. Această porțiune din șes este ocupată de pajști.

Rețeaua hidrografică principală o constituie râul Jijia cu afluenții săi, care curge de la NV către SE în partea de vest, sud-vest și sud a teritoriului. Râul Jijia vine de pe raza teritoriului Vlădeni prin partea de NV a teritoriului Țigănași.

Ca afluenți pe partea stângă primește pârâul Puturosu care vine de pe raza comunei Vlădeni și Probota, ca doua fire care se unesc la capătul dealului Suhatul mic, ceind un iaz, după care curge mai departe colectând apele de pe versanții aferenți și se varsă în Jijia prin partea de NV a satului Mihail Kogălniceanu.

După ce Jijia trece podul Șoselei Țigănași -Larga Jijia, primește tot pe partea stângă trei pâraie (Odăii, Cărmidăriei, Bocitei), care după ce colectează apele de scurgere de pe versanții respectivi le duce în șesul Jijiei.



Tot pe partea stângă Jijia primește pâraiașul Popilor care vine din iazul satului Stejari, colectează apele de pe versanții și din izvoarele de coastă, primește și pâraiașul Rediu la capătul dealului de mijloc, ceează un iaz mic, după care se varsă în Jijia prin partea sud estică a satului Țigănași.

Râul Jijia după ce primește acești afluenți se îndreaptă spre est, trece prin podul Șoselei Iași- Bivolari, după care intră în lunca comună cu a Prutului, trecând pe raza teritoriului Popricani. În această zonă se află și terenul supus evaluării, de aceea precizez faptul că debitul tuturor pâraiașelor ca și al Jijiei este foarte inconstant, atingând valori maxime primăvara la topirea zăpezilor, când oca 50% din totalul scurgerilor anuale se evacuează în mai puțin de 2 luni, iar debitul minim se înregistrează vara, când unele pâraie seacă complet sau aproape complet. Râul Jijia , se caracterizează printr-un regim cu frecvente și accentuate variații de nivel și debit care dau naștere la viituri și inundații.

Deasemenea, prezența apei freatice la adâncimi mici , duce la gleizarea solurilor.

Clima. Temperatura medie anuală a aerului are valoarea de 9,4° C. Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este de -37°C iar a lunii celei mai calde (iulie) de 20,8°C.

Precipitațiile - suma medie a precipitațiilor anuale este de 540,8 mm . Regimul pluviometric arată ploi mai puțin în anotimpul rece, cu un minim în martie - 28,5 mm, din aprilie începe creșterea condițiilor de precipitații, ajungând la un maxim în luna iunie - 82,2 mm, după care urmează o scădere până în iarnă.

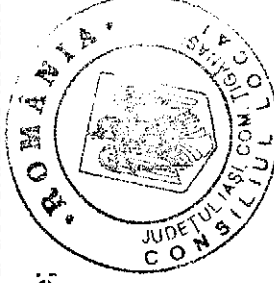
Vegetația și fauna - Din punct de vedere geobotanic teritoriul comunei Țigănași aparține în întregime subzonei silvostepii.

În zona evaluată pajiștile sunt cele prezente, folosite ca pășuni ce au o productivitate mediocră deoarece sunt amplasate pe terenuri improprie culturilor agricole. În cea mai mare parte sunt puțin îngrijite, de aceea pășunile sunt invadate de buruieni care le depreciază mult calitatea și gradul de consumabilitate. Salinizarea și înmlăștinirea, contribuie de asemenea la reducerea suprafeței reale de pășunat.

Studiu de vandabilitate

Analiza pietei imobiliare, s-a facut având în vedere urmatorii factori:

- Tipul imobilului, ca locație și dispunere în Județul Iași;
- Caracteristicile ca imobil construit, cu deschidere la căile de acces;
- Existența tuturor utilităților necesare;
- Aria pietei (definita zonal);



- Proprietati echivalente;
- Proprietati complementare.

Ca un *factor specific*, aceste tipuri de imobile fac parte dintr-o categorie specifică de proprietăți, al căror numar este foarte limitat în aria analizată.

La data evaluării, pe piața imobiliară din zonă au fost identificate, selectate și analizate:

Analiza cererii solvabile

Economia romaneasca se pregateste pentru faza a IV-a a crizei economice. Dupa atitudinea de expectativa, "inghetarea" investitiilor si disponibilizari, se trece la o noua etapa: regandirea business-ului, reorientarea productiei, intarirea relatiilor cu partenerii de afaceri si fidelizarea clientilor.

Oamenii de afaceri trebuie sa revina la "basic", la adevaratele sensuri ale expresiei "clientul nostru, stapanul nostru"

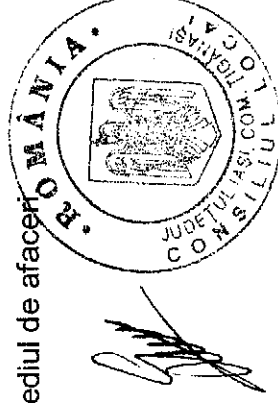
Dincolo de "inghetul" investitional, de accentuarea blocajului financiar, de valul de falimente generat de criza, specialistii spun ca au inceput si se vor deveni tot mai mult vizibile "masurile din faza a IV-a a crizei", ce vizeaza, in esenta, concentrarea business-ului din diverse sectoare, reorientarea productiei si o reasezare a relatiilor de afaceri. Semnale vin din toate domeniile de activitate, de la sistemul bancar, la constructii, retail si IT&C.

"Incrementarea in criza si **"ramanerea intre obloane"** poate priva de castiguri substantiale, atat pe termen scurt, cat, mai ales, pe termen lung". De aceea, in aceasta perioada a crizei, odata asumate efectele crizei, business-ul se imparte in doua - cei care stiu sa profite de criza si vad oportunitatile si cei care vor renunta, urmand sa dea faliment sau sa accepte ofertele de preluare.

Prin urmare Primăria Comunei Țigănași a optat pentru **CUMPĂRAREA** acestui imobil – teren în suprafață de **1600,00 mp.**

Concluzie: În condițiile crizei economice beneficiarul cumpără acest imobil –teren cu scopul de a facilita dezvoltarea satului Stejarii, pentru a crea posibilitatea tinerilor de a se stabili in mediul rural, de a dezvolta mediul de afaceri

Analiza ofertei competitive



În faza a IV-a a crizei, potrivit specialistilor, sectorul construcțiilor va cunoaște, probabil, cea mai puternică metamorfoză din întreaga economie. Constructorii vor spune adio proiectelor spectaculoase, multe dintre mall-urile, hipermarketurile și cartierele rezidențiale prognozate, construcții de producție, pentru următorii ani urmand să rămână doar la stadiu de proiect pe hărțile arhitecților.

"Tendința generală în Europa va fi să se investească în reconstrucție și renovare și nu se va mai investi în construcții noi". Firmele au început să își selecteze mult mai atent partenerii și clienții, iar accentul se va pune pe proiectele cu finanțarea la vedere. Accentul, se va pune, pe proiecte viabile, în condițiile în care, cel puțin pe spații pentru comerț, românii au învățat, în cele din urmă, să cumpere doar ceea ce pot vedea cu ochii lor.

Echilibrul pieței

Situația din România ultimelor luni a fost una normală și era inevitabil să se întâmple așa. Orice piață este în continuă mișcare, cererea și oferta nu rămân niciodată la fel. Dar situația de la noi nu a fost una de criză propriu-zisă, ci începutul unui proces de maturizare. Piața imobiliară se afla într-o situație de așteptare, situație care poate fi caracterizată drept normal în contextul crizei economice.

Inevitabil oamenii nu pot amana la infinit vânzarea sau cumpărarea unei locuințe, a unui teren sau a oricărui imobil de care chiar au nevoie, așa încât vor începe să cumpere în curând.

CAPITOLUL 3

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

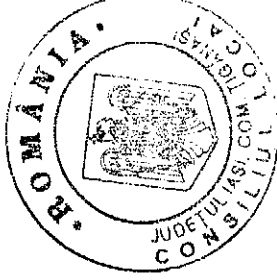
3.1 Analiza celei mai bune utilizări

a) Conceptul de cea mai bună utilizare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția a șaptea, în secțiunea

"Concepte și principii generale de evaluare", cea mai bună utilizare a unei proprietăți este definită ca fiind:

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



Analizele de piata efectuate de catre evaluator au presupus culegerea unor informatii de pe piata locuintelor, a spatiilor de depozitare, a spatiilor de locuit, a spatiilor administrative, a spatiilor de productie precum si studierea alternativelor posibile de realizare a acestora.

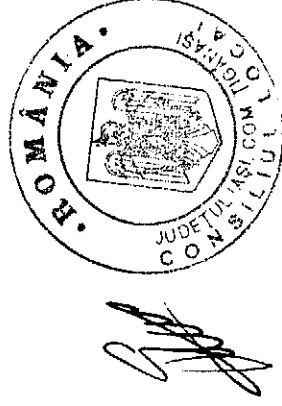
În acest sens, evaluatorul a identificat mai multe variante posibile de utilizare a imobilului analizat tinând seama de faptul ca terenul este ARABIL pe suprafata de 1600,00 mp cu deschidere la doua drumuri satesti, se poate construi .

Orice alta varianta de utilizare a imobilului în cauza nu întrunește caracteristicile și condițiile impuse de conceptul de cea mai buna utilizare, respectiv:

- ***permisa legal;***
- ***fizic posibila;***
- ***fezabila financiar;***
- ***maximum productivă.***

Cea mai buna utilizare a terenului construit , aici exista doua motive:

- identificarea utilizarii care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit (de exemplu: loc de joaca pentru copii, sau orice alta constructie utila comunității locale)



3.2 Modul de abordare (tratare) a evaluării EVALUARE TEREN

Terenul categoria de folosință ARABIL - în suprafața totală de 1600,00 mp situat în intravilanul satului Stejari, Comuna Țigănași, județul Iasi, deschidere la Drumurile Satești pietruite 393 și 401, T21, parcela 394, având dimensiunile și vecinătățile descrise în schița de plan cadastrală ce face parte integrantă din prezentul contract.

METODOLOGIA EVALUĂRII

Conform cerințelor beneficiarului, evaluatorul trebuie să ofere prin raport o valoare de piață pentru teren.

În standardele de evaluare elaborate de ANEVAR "valoarea de piață reprezintă mărimea estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri".

Estimarea valorii de piață se poate face prin:

- metoda comparației directe
- metoda capitalizării veniturilor

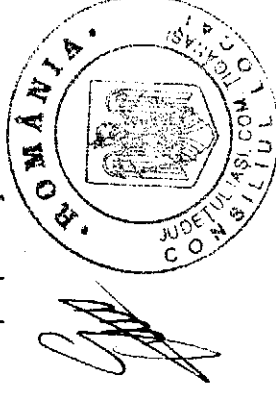
1. Metoda comparației directe

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare cele analizate sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Deoarece tranzacțiile sau ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, se analizează o serie de date perechi pentru a estima efectul unei singure caracteristici.

Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare locale, diferite site-uri web specializate și ziarele locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.



Proprietățile comparabile alese sunt următoarele:

Com para bila	Adresă teren	Suprafață	Caracteristici	Alte mențiuni	Valoare/mp	Total	Surse
1.	Sat Tiganasi, Comuna Tiganasi	1550,00mp	Str. Principala, energie electrică și drum asfaltat ca și utilități, deschidere 47ml	Cat de folosință ARABIL intravilan	3,50euro/mp	5425 euro	Imobiliare Tiganasi Tel 0740077734
2	Comuna Tigănași, sat Tigănași	1500,00mp	-energie electrică și drum asfaltat ca și utilități, deschidere 23mp	cat de folosință arabil intravilan	3,00euro/mp	4500 euro	Imobiliare Tiganasi Tel 0740077734
3	Sat M. Kogalniceanu, Comuna Tiganasi	1000,00 mp	-energie electrică utilitățile, acces drum asfaltat	cat de folosință arabil intravilan,	5 euro/mp	5000 euro	Imobiliare Tiganasi 0752591429

Elementele principale de comparație sunt:

1. Dreptul de proprietate transmis
2. Condițiile de vânzare
3. Localizare
4. Deschidere
5. Suprafața de teren

Specificație	Terenul evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț tranzacție (Euro)		5425	4500	5000
Condiții de piață		Cerere	Cerere slabă	Cerere slabă
Corecție %		0%	-5%	-5%
Corecție		0	-225	-250
Preț corectat		5450	4275	4750
Transmiterea dreptului de proprietate	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
Corecție %		0%	0%	0%
Preț corectat		5450	4275	4750
Deschidere	50,28 m	47	23	
Corecție%		-20%	-20%	
Corecție		1090	855	
Preț corectat		4360	3420	4750
Localizare		Mai buna	Mai slaba	Mai buna
Corecție%		-10%	10%	-10%
Corecție		436	342	475
Preț corectat		3924	3762	4275
Suprafața mp	1600,00	1550,00	1500,00	1000,00
Corecție privind mărimea suprafeței%		0%	0%	+10%
Corecție		0	0	427
Preț corectat		3924	3762	4702
Valoare/mp (euro)		2,93 Euro/mp	2,50 Euro/mp	4,70 Euro/mp
Număr total de corecții		3	3	4



Valoarea de piață estimată a imobilului teren în suprafață de 1600,00 mp prin metoda comparației directe, propusă de evaluator este data de comparabila A deoarece reflecta cel mai bine realitatea din teren:

Valoare teren = 1600,00 mp x 2,93Euro/mp = 4682 Euro ; 21 699 lei

Valoare teren = 1600,00 mp x 2,93 Euro/mp = 4682 Euro ; 21 699 lei

CAPITOLUL 5

Reconcilierea și opinia finală asupra evaluării

Astfel, conform informațiilor de piață deținute și prelucrate de către evaluator, plaja prețurilor de tranzacționare corectate pentru terenul în suprafață de 1600,00 mp situat în Localitatea Stejarii, comuna Țigănași, Jud. Iași sunt :

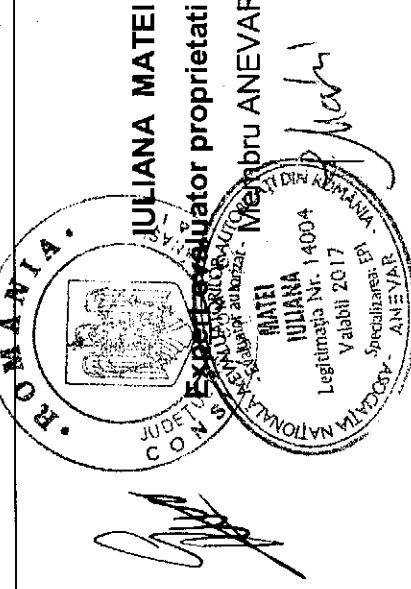
- V1 - Abordarea prin comparație directă = 4682 EURO
- V2 -

Criteriile de selectare se stabilesc în funcție de adecvare, precizie și cantitatea de informație primită.

	V1 -	V2
ADECVĂRII	DA	-
PRECIZIEI	DA	-
CANTITATEA DE INFORMAȚII PRIMITĂ	DA	-

Metoda comparației proprietăților tranzacționate reflectând modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare a proprietăților imobiliare oferă o imagine fidelă a evoluției pieței la un moment dat. Având în vedere amplasamentul, caracteristicile imobilului, datele de pe piață privind tranzacții similare sau oferte existente , ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că valoarea proprietății este dată de valoarea rezultată conform metodei comparației directe: **4682 Euro ; 21 699 lei**

Valoare estimată a proprietății este de 4682 Euro ; 21 699 lei



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- evaluatorii au competența necesară din punct de vedere legal și profesional pentru a întocmi și semna prezentul Raport de evaluare;

- nu suntem recuzați și nu ne aflăm sub incidența unor cauze generale sau particulare care să ne împiedice a evalua imobilul în cauză;

- faptele prezentate în acest raport sunt adecvate și corecte;

- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele limitative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de factori subiectivi;

- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare;

- suma ce ne revine drept venit pentru realizarea prezentului raport nu este influențată și nu are legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul;

- analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele internaționale de evaluare, recomandările și metodologia de lucru elaborate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator la data de 15.12.2017

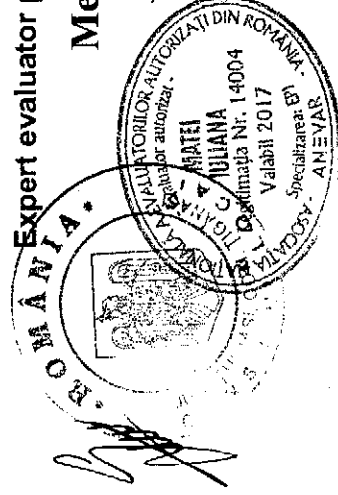
În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea altor persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație ANEVAR.

IULIANA MATEI

Expert evaluator proprietati imobiliare
Membu ANEVAR



Comparabila 1
Vanzare Teren tiganasi Tiganasi , 3,5€
14 decembrie 2017



-
- Pret Vanzare: 4 €
- Suprafata Teren 1550 m²
- Telefon: 0740077734

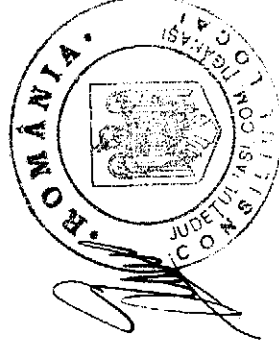
Vand teren intravilan in comuna tiganasi la strada principala. suprafata 1550 mp pret. 3,5 euro o, suprafata totala: 1550, front stradal: 47

Comparabila 2
Vanzare Teren tiganasi Tiganasi , 3€
27 Martie 2017



-
- Pret Vanzare: 3 €
- Suprafata Teren 1550 m²
- Telefon: 0740077734

Loc de casa in comuna tiganasi iasi, suprafata totala 1550 mp, la drumul comunal, la intrare in tiganasi pe partea dreapta. pret 3,0 euro o mp



Comparabila 3
Vanzare Teren tiganasi Tiganasi , 5000 €
21 Martie 2017



-
- Pret Vanzare: 5000 €
- Suprafata Teren 1000 m²
- Telefon: 0752591429

Vand loc de casa .in satul mihail kogalniceanu com tiganasi.jud iasi

Comparabila 4
Vanzare Teren tiganasi Tiganasi , 5 € / m²
22 Februarie 2017



-
- Pret Vanzare: 5 € / m²
- Suprafata Teren 1000 m²
- Telefon: 0732005718

1000mp la intrare in tiganasi, intravilan, apa, lumina pe teren, pozitie buna, zona de case noi

