

Nr 22/16.08.2024



S.C. EVALUARI CASAPU SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHĂ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2024

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren 1.000 mp

situat în intravilanul localității Gădintî, comuna Gădintî,
judetul Neamț



August 2024

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	 6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	6
1.5. TIPUL VALORII	6
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	7
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	9
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	 10
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	10
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	10
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	10
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	 12
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	12
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	12
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	12
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	13
3.5. HARTA LOCATIEI	13
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	13
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE	13
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	 14
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	14
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	14
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	14
4.4. OFERTA.....	14
4.5. CEREREA	14
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	14
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	15
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	 16
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	16
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	16

6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	17
7.	ANEXE	18
8.	MENTIUNI FINALE	19
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	19
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	19
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	20

16 August 2024

In atentie:	Clientul: Comuna Gadinti
	Destinatarul: Comuna Gadinti

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in intravilanul localitatii Gadinti, comuna Gadinti, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in intravilanul localitatii Gadinti, comuna Gadinti, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU SRL, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Gadinti

Destinatarul: Comuna Gadinti

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este estimarea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 1.000 mp, in vederea vanzarii .

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren in suprafata de 1.000 mp (categoria de folosinta arabil), situat in intravilanul localitatii Gadinti, comuna Gadinti, judetul Neamt.

Terenul nu este identificat cadastral .

Identificarea proprietatii este detaliata in Anexa 1.

Data evaluarii

Data evaluarii este 16.08.2024.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 14.08.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dna Bangau Madlena (reprezentant chirias) . La data evaluarii terenul era inchiriat de dl. Solomon Mihai-Eduard . Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare:

Valoarea de piata:	
3.600 €	17.911 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 16.08.2024 – 4,9754 lei/euro



Argumentarea valorii

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

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 16.08.2024 respectiv 4,9754 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU SRL, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 36549280

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/844/2016

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2024.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Gadinti

Destinatarul: Comuna Gadinti

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este estimarea valorii de piata a terenului intravilan in suprafata de 1.000 mp, in vederea vanzarii.

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren in suprafata de 1.000 mp (categoria de folosinta curti constructii), situat in intravilanul localitatii Gadinti, comuna Gadinti, judetul Neamt.

Terenul nu este identificat cadastral .

Identificarea proprietatii este detaliata in Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de

Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: *“suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de comuna Gadinti.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 16.08.2024.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 16.08.2024.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *“Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie”*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 16.08.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dna Bangau Madlena (reprezentant chiras). La data evaluarii terenul era inchiriat de dl. Solomon Mihai-Eduard .Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 29.08.2023, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Terenul se afla in intravilanul localitatii Gadinti, zona rezidentiala periferica , comuna Gadinti, judetul Neamt;
- 2 Utilitati: la peste 100 ml;
- 3 Accesul se face din drum asfaltat de pe o proprietate invecinata .Terenul evaluat are drum de acces propriu (drum comunal).
- 4 Terenul se afla in zona inundabila a Luncii Siretului fapt pentru care am efectuat ajustarile corespunzatoare ale valorii de piata .

1.12. Amplasarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;

- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care “îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.”

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzarilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea comunei Gadinti. Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Fisa de amplasament si delimitare a imobilului ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Gâdinți este o comună în județul Neamț, formată numai din satul de reședință cu același nume.

Comuna se află în sud-estul județului, pe malul stâng al Siretului, pe malul opus față de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Vaslui.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Siretul de Sus a județului Roman și era formată din satele Dealu Mărului, Gâdinți și Poenița, având în total 1029 de locuitori. În comună funcționau două biserici și o școală cu 27 de elevi. Anuarul Socec din 1925 o consemnează în aceeași plasă, având 1250 de locuitori în satele Gâdinți și Poenița. În 1931, comuna a fost desființată, satul Gâdinți trecând la comuna Sagna. Comuna a fost reînființată în 2004, când satul Gâdinți s-a separat, formând din nou o comună de sine stătătoare.

În comuna Gâdinți se află Cetatea Nouă a Romanului, sit arheologic de interes național, ale cărei vestigii datează din 1466–1675. În rest, alte două obiective din comună sunt înscrise în lista monumentelor istorice din județul Neamț ca monumente de interes local, ambele fiind clasificate ca monumente de arhitectură: Conacul Bogdan (secolul al XIX-lea), fost spital de bolnavi psihici; și ansamblul bisericii „Sfântul Dumitru” (secolul al XIX-lea), ansamblu constând din biserică (1812) și turnul-clopotniță.

Prezentarea localitatii

Suprafata: 4329 ha

Intravilan: 506 ha

Extravilan: 3823 ha

Populatie: 2558

Gospodarii: 904

Nr. locuinte: 857

Nr. gradinite: 1

Nr. scoli: 1

Numele localitatilor aflate in administratie: Gâdinți

Asezarea geografica:

În partea de sud-est a județului Neamț, pe DN 15D, 6 km până la Municipiul Roman, 56 km până la Municipiul Piatra-Neamț.

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Creșterea animalelor

Activitati economice principale:

Comerț
Exploatarea și prelucrarea lemnului
Exploatare agregate miniere
Morărit și panificație

Facilitati oferite investitorilor:

Telefonie fixă și fibră optică
Forță de muncă
Terenuri
Fond de vânătoare
Pescuit

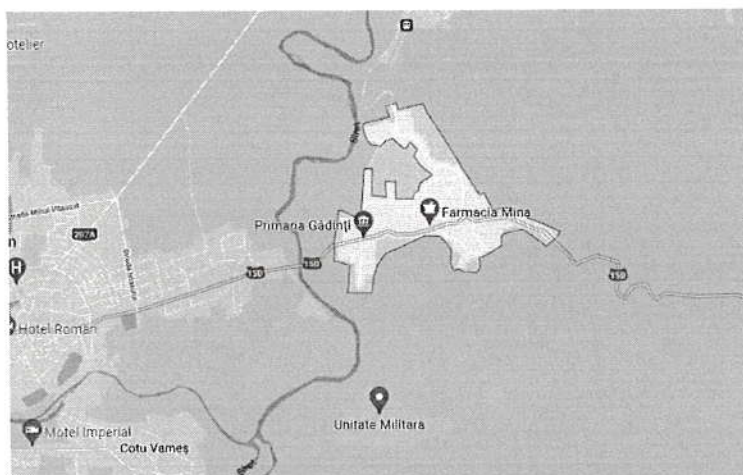
3.4. Informatii despre amplasament

Terenul este amplasat in intravilanul localitatii Gadinti, zona rezidentiala mediana.

Cai de acces: din drum asfaltat.

Vecinatati: Nord – proprietate privata ; Est – proprietate privata ; Sud – Drum communal;
Vest – proprietate privata

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren in suprafata de 1.000 mp, categoria de folosinta arabil, deschidere de 18,0 ml, situat in intravilanul localitatii Gadinti.

Utilitati: la peste 250 ml.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul comunei Gadinti si zonele limitrofe.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 75\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20 - 45 <50 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 3,00÷8 euro/mp;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 2.600 mp ÷ 5000 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, amplasare, prezenta utilitatilor in zona;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna referitor la apropierea fata de Mun . Roman ;

Factori negative

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;
2. Amplasamentul in zona inundabila a Luncii Siretului si ape (izvoare) de suprafata .

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

- iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea rezidentiala.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta care se estimeaza a fi cea mai buna utilizare.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele anexate la prezentul raport de evaluare.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
3.600 €	17.911 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

- 1) Valorile sunt nete fara TVA
- 2) Curs B.N.R. din data de 16.08.2024 – 4,9754 lei/euro



7. ANEXE

Anexa 1:	Bilantul terenului
Anexa 2:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 3:	Valori finale din evaluare teren
Anexa 4:	Fotografii proprietate
Anexa 5:	Comparabile vanzare teren

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Bilantul tuturor terenurilor

Nr crt	NR CAD	CF	Denumire	Explicatii	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschideri ml	Forma	Adancime ml	Raport ul laturilor ml	Cota exclusiva mp	TOTAL mp
1	NA	NA	TEREN INTRAVILAN -cc 1.000 mp din Gadinti , com. Gadinti , jud. Neamt	Loc. Gadinti , com. Gadinti , jud. Neamt	arabil	1.000	1.000	-	1,00	18,00	regulata	n/a	n/a	1.000	1.000
TOTAL TERENURI															
						1.000	1.000	-	-	-	-	-	-	1.000	1.000

Curs valutar din data de 16.08.2024 4,9754

Anexa 2: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan in Gadinti ,com. Gadinti, jud. Neamt cu suprafata masurata conf plan de amplasament si delimitare imobil de 1000mp cu o deschidere de 18 ml la strada , amplasat stradal rezidential periferic in zona inundabila Lunca Siretului . Utilitati: apa, curent electric sunt la peste 250 m. fata de terenul evaluat .	Teren intravilan in Gadinti ,com. Gadinti, jud. Neamt cu suprafata masurata conf plan de amplasament si delimitare imobil de 5.000 mp , amplasat stradal rezidential ,deschiderea la strada asfaltata este de 25 , in zona rezidentiala mediana . Utilitati: apa, curent electric sunt la peste 150 ml fata de terenul evaluat .	Teren intravilan in Gadinti ,com. Gadinti, jud. Neamt cu suprafata masurata conf plan de amplasament si delimitare imobil de 5.000 mp , amplasat stradal rezidential ,deschiderea la strada asfaltata este de 30 , in zona rezidentiala mediana . Utilitati: apa, curent electric sunt la peste 150 ml fata de terenul evaluat .	Teren intravilan in Gadinti ,com. Gadinti, jud. Neamt cu suprafata masurata conf plan de amplasament si delimitare imobil de 2.019 mp , amplasat stradal rezidential ,deschiderea la strada asfaltata este de 20 , in zona rezidentiala mediana . Utilitati: apa, curent electric sunt la peste 150 ml fata de terenul evaluat .	
	Suprafata (in mp):	1.000	5.000	5.000	2.019	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	3,60 €	8,00 €	8,00 €	10,00 €	
1	Tranzactie/Pret Oferta		8,00 €	8,00 €	10,00 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-5%	-5%	-10%	
	in €		-0,40 €	-0,40 €	-1,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,00 €	8,00 €	9,00 €	
2	Data ofertei		iul.24	iul.24	iul.24	
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,00 €	8,00 €	9,00 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,00 €	8,00 €	9,00 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,00 €	8,00 €	9,00 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,00 €	8,00 €	9,00 €	
6	Localizare	Gadinti rezidential periferic zona inundabila Lunca Siretului	Gadinti arabil	Gadinti arabil	Gadinti arabil	
	Explicatie ajustare		superior	superior	superior	
	in %		-50%	-50%	-50%	
	in €		-4,00 €	-4,00 €	-4,50 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,00 €	4,00 €	4,50 €	
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,00 €	4,00 €	4,50 €	
8	Destinatie	arabil	arabil	arabil	arabil	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,00 €	4,00 €	4,50 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,00 €	4,00 €	4,50 €	
	Urbanism	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,00 €	4,00 €	4,50 €	
1	Documentatie urbanistica	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Cerificat de urbanism	Nu	Nu	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Autorizatie de construire	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,00 €	4,00 €	4,50 €	

Anexa 2: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan in Gadintii , com. Gadintii , jud. Neamt cu suprafata masurata conf plan de amplasament si delimitare imobil de 1000mp cu o deschidere de 18 ml la strada , amplasat stradal rezidential periferic in zona inundabila Lunca Siretului . Utilitate: apa, curent electric sunt la peste 250 m fata de terenul evaluat .	Teren intravilan in Gadintii , com. Gadintii , jud. Neamt cu suprafata masurata conf plan de amplasament si delimitare imobil de 5.000 mp , amplasat stradal rezidential ,deschiderea la strada asfaltata este de 25 , in zona rezidentiala mediana . Utilitate: apa, curent electric sunt la peste 150 ml fata de terenul evaluat .	Teren intravilan in Gadintii , com. Gadintii , jud. Neamt cu suprafata masurata conf plan de amplasament si delimitare imobil de 5.000 mp , amplasat stradal rezidential ,deschiderea la strada asfaltata este de 30 , in zona rezidentiala mediana . Utilitate: apa, curent electric sunt la peste 150 ml fata de terenul evaluat .	Teren intravilan in Gadintii , com. Gadintii , jud. Neamt cu suprafata masurata conf plan de amplasament si delimitare imobil de 2.019 mp , amplasat stradal rezidential ,deschiderea la strada asfaltata este de 20 , in zona rezidentiala mediana . Utilitate: apa, curent electric sunt la peste 150 ml fata de terenul evaluat .	
	Suprafata (in mp):	1.000	5.000	5.000	2.019	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	3,60 €	8,00 €	8,00 €	10,00 €	
2	Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,00 €	4,00 €	4,50 €	
13	Utilitati	la peste 250 ml	la peste 250 ml	la peste 250 ml	la peste 250 ml	
	Curent	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Apa curenta	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Gaze	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,00 €	4,00 €	4,50 €	
14	Caracteristici fizice					
	Topografie	Drept	Drept	Drept	Drept	
	Forma	Aprox dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	
	Deschidere (l) ~	18,00	25,00	30,00	20,00	
	Lungime (L)	55,56	200	167	101	
	Raportul laturilor	32/100	13/100	18/100	20/100	
	Suprafata teren (mp)	1.000,00	5.000	5.000	2.019	
	Explicatie ajustare		suprafata mai mare	suprafata mai mare	suprafata mai mica	
	in %		-10%	-10%	-10%	
	in €		-0,40 €	-0,40 €	-0,45 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		3,60 €	3,60 €	4,05 €	
15	Altele					
	Explicatie ajustare		0%	0%	0%	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		3,60 €	3,60 €	4,05 €	
	Ajustare totală netă		-4,40 €	-4,40 €	-4,95 €	
	Ajustare totală netă (% din pret vanz)		-55,00%	-55,00%	-55,00%	
	Ajustare totală brută		3,60 €	3,60 €	4,05 €	
	Ajustare totală brută (% din pret vanz)		45,00%	45,00%	45,00%	
	Pret ajustat (euro/mp)	3,60 €	176,40 €	176,40 €	198,45 €	
		Euro	Ron			
	Valoare finala (euro/mp)	3,60 €	18 lei			
	Valoare absoluta (euro)	3.600 €	17.911 lei			
	Curs valutar din data de 16.08.2024	4,9754				

Anexa 3: Valori finale din evaluare terenuri

NR CAD	Denumire	Explicatii	Categorie de folosinta	Suprafata masuratori		Valoare de piata	
				mp	euro/mp	euro	lei
NA	TEREN INTRAVILAN -cc 1.000 mp din Gadinti , com. Gadinti , jud. Neamt	Loc. Gadinti , jud. Neamt	arabil	1.000	3,80 €	3.800 €	17.911 lei
Total				1.000	-	3.800 €	17.911 lei
Curs valutar din data de 16.08.2024				4,9754 lei			

COMPARABILE TEREN INTRAVILAN GADINTI JUD. NEAMT SI ZONA LIMTROFA :

COMPARABILA 1 :

Postat 30 iulie 2024

Vand teren Gadinti

8 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 5 000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand
5000 mp teren Gadinti, zona in dezvoltare. Utilitati in zona. Distaanta de centrul orasului Roman ,6 km.

ID: 257536780 Vizualizări: 673 Raportează

PRIVAT 1

Laurentiu
Pe OLX din decembrie 2011
Activ pe 08 aprilie 2024

Trimite mesaj

074 078 4597

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Gadinti, Neamt

Postat 30 iulie 2024

Vand teren Gadinti

8 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 5 000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand
5000 mp teren Gadinti, zona in dezvoltare. Utilitati in zona. Distaanta de centrul orasului Roman ,6 km.

ID: 257536780 Vizualizări: 673 Raportează

PRIVAT 1

Laurentiu
Pe OLX din decembrie 2011
Activ pe 08 aprilie 2024

Trimite mesaj

074 078 4597

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Gadinti, Neamt

COMPARABILA 2 :

Privat 27 iulie 2024

Teren intravilan Gadinti

8 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 5 000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Zona in dezvoltare.Teren intravilan Gadinti cu o suprafata de 5000 mp si deschidere la strada de 30 m dar poate fi impartit in 2 loturi a 2500 mp, deschidere la strada 15 m. Drum asfaltat, acces facil spre oras. TERENUL A FOST INDREPTAT, IDEAL PT CASA, SAU INVESTITIE.

ID: 22942516 Vizualizări: 4169 Raportează

LOCALITATE

Gadinti, Neamt

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

076 929 4170

Trimite mesaj

Pe OLX din noiembrie 2021
Activ pe 09 martie 2024

PRIVAT

COMPARABILA 3 :

Privat 03 iulie 2024

Vand teren comuna Gadinti

003 938 82562638

Trimite mesaj

Pe OLX din ianuarie 2023
Activ pe 28 iulie 2024

LOCALITATE

Gadinti, Neamt

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

003 938 82562638

Trimite mesaj

Pe OLX din ianuarie 2023
Activ pe 28 iulie 2024

PRIVAT

rodicabulgagiu

Save

Mapa principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Neamt / Terenuri - Gadinti

Înapoi

Căutați

Vand teren...

RUSCINSCHI...

COM TIR - M...

Microsoft W...

BOU

07:53

03 iul 2024

Mesaje primite (10) - casapulo x pulse oximeter valori normale x Vand teren comuna Gadinti Go x +

olx.ro/d/oferta/vand-teren-comuna-gadinti-IDu1dN.html

Music for Stress Reli... SEAP Cum sa faci limonad... Proiecte de case mi... STUDIILE DE PIATA... Osho...Destin...liber... Imobile eTerra - Pub... All Bookmarks

Postat 24 iulie 2024

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Vand teren comuna Gadinti

19 500 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 019 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren comuna Gadinti cu o suprafată de 2019

Preț 20500€ neg.

Pentru mai multe detalii sunați la numărul de telefon 00393882562638

ID: 273128587

Vizualizări: 43

Reportează

Publicitate

-35%

-35%

-47%

-35%

-30%

-50%

-35%

-35%

-35%

-30%

-35%

Căutați

Vand teren c... RUSORSCU... COM TIN... M... Măsu... W... ROU 07:53 01.08.2024