

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 319m²,
Sat Dumbrava,
comuna Timișești ,
județul Neamț**



Client: Comuna Timișești

Destinatari: Comuna Timișești și SC Tricoband SRL

Autorul lucrării:

Evaluator autorizat,

membru titular ANEVAR,

ing. Carmen Dancea

legitimație nr. 11968

06.11.2024

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ	5
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
E) TIPUL VALORII	5
F) DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI, DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	11
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE	12
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	12
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	12
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	13
4.3 ANALIZA CERERII	13
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 319mp situat în sat Dumbrava, comuna Timișești, județul Neamț.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției:	01.11.2024
Data evaluării:	06.11.2024
Data raportului:	06.11.2024
Curs valutar la 06.11.2024	1 euro = 4,9755lei

Scopul evaluării este vânzarea terenului către actualul concesionar.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea echitabilă**.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea de piață estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoare echitabilă (lei)
Teren 319mp	sat Dumbrava, comuna Timișești	50054, Timișești	6600

Valoarea nu este afectată de TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.

1.2. CERTIFICAREA

În calitate de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968, vechime în profesie de 18 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este **Comuna Timișești** cu sediul în localitatea Timișești, comuna Timișești, județul Neamț, cod de identificare fiscală 2614252.

Destinatarii raportului (utilizatorul desemnat) sunt **Comuna Timișești** și **SC Tricoband SRL**.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în sat Dumbrava, comuna Timișești, județul Neamț, cu NC 50054. Terenul aparține domeniului privat al Comunei Timișești, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 319m², este plan, are acces la rețeaua publică de energie electrică, deschiderea la drum este prin intermediul terenului cu NC52140 care are deschidere la drum sătesc neasfaltat, dar la mică distanță este un drum asfaltat. La data evaluării terenul este concesionat către SC Tricoband SRL. Terenul este ocupat cu o clădire proprietate a lui SC Tricoband SRL.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și informațiilor menționate și nici a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate. Proprietarul are **intregul drept de proprietate**: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Imobil este **liber de sarcini**, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară.

d) Scopul evaluării

Evaluarea se întocmește în scopul vânzării terenului către actualul concesionar.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului , **ținând cont că vânzarea se face unui anumit cumpărător care beneficiază de dreptul de preemțiune**, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea echitabilă**.

Conform **SEV 104**, **valoarea echitabilă** este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de *către participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

În cazul de față nu sunt elemente care să cuatifice diferențe față de valoarea de piață. În contractul de concesiune nu sunt prevederi privind obligațiile concendentului sau ale concesionarului care să afecteze în vreun fel valoarea unei vânzări.

Prin urmare , în cazul de față, valoarea echitabilă este , în fapt, valoarea de piață.

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **06.11.2024**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9755. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de **01.11.2024**, în prezența proprietarului.

Data raportului este **06.11.2024**.

g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informațiile culese la inspecție.

Evaluatorul a identificat fizic și a inspectat imobilul în prezența clientului. S-au realizat fotografii din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.... și nici măsurători suplimentare, considerându-se corecte și actuale datele oferite de documentele menționate mai sus.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind eventuali poluanți, considerându-se că proprietatea este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător.

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul

S-au utilizat următoarele **informații furnizate de client, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:**

- Adresa, delimitarea fizică în teren, suprafața
- Situația juridică a imobilului, dreptul de proprietate
- Modul de întreținere și exploatare

Informații culese de evaluator:

- Date depre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre comuna Timișești și vecinătăți culese de pe site-ul primăriei Timișești
- Date despre piața specifică provenind de pe site-uri de imobiliare homez.ro, publi24.ro, imoradar.ro, romimo.ro, olx.ro, storia.ro
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;

- Se presupune că toate studiile ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 103 - Raportare, paragraf 30.1. Raportul cuprinde , pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil , fie el chiar identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru efecte juridice ce ar decurge din utilizarea/publicarea raportului cu ignorarea restricțiilor menționate.

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

I) Declararea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100** - Cadrul general
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** – Documentare și conformare
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Raportare
- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

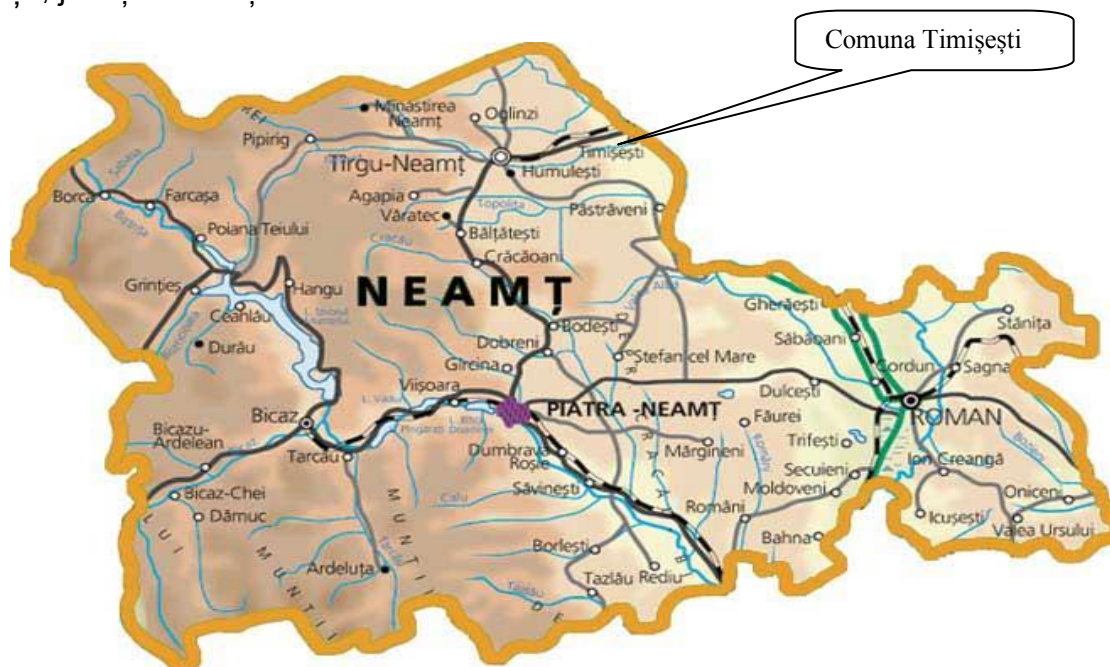
Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul localității Dumbrava, comuna Timișești, județul Neamț.



Comuna se află în nord-estul județului, la limita cu județul Iași, pe malul drept al râului Moldova, acolo unde acesta primește apele afluentului Neamț. Este străbătută de șoseaua națională DN15B, care leagă Târgu Neamț de DN2. Lângă Timișești, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ155B, care duce spre sud la Urecheni și spre nord la Drăgănești și mai departe în județul Suceava la Boroaia

Comuna Timișești cuprinde satele: Dumbrava, Plăieșu, Preutești, Timișești și Zvorănești.

Principala îndeletnicire a populației este în agricultură.

Comuna se învecinează cu alte comune cum ar fi :Urecheni, Păstrăveni, Țibucani, Petricani, similare d.p.d.v al poziționării geografice și a dezvoltării economice.

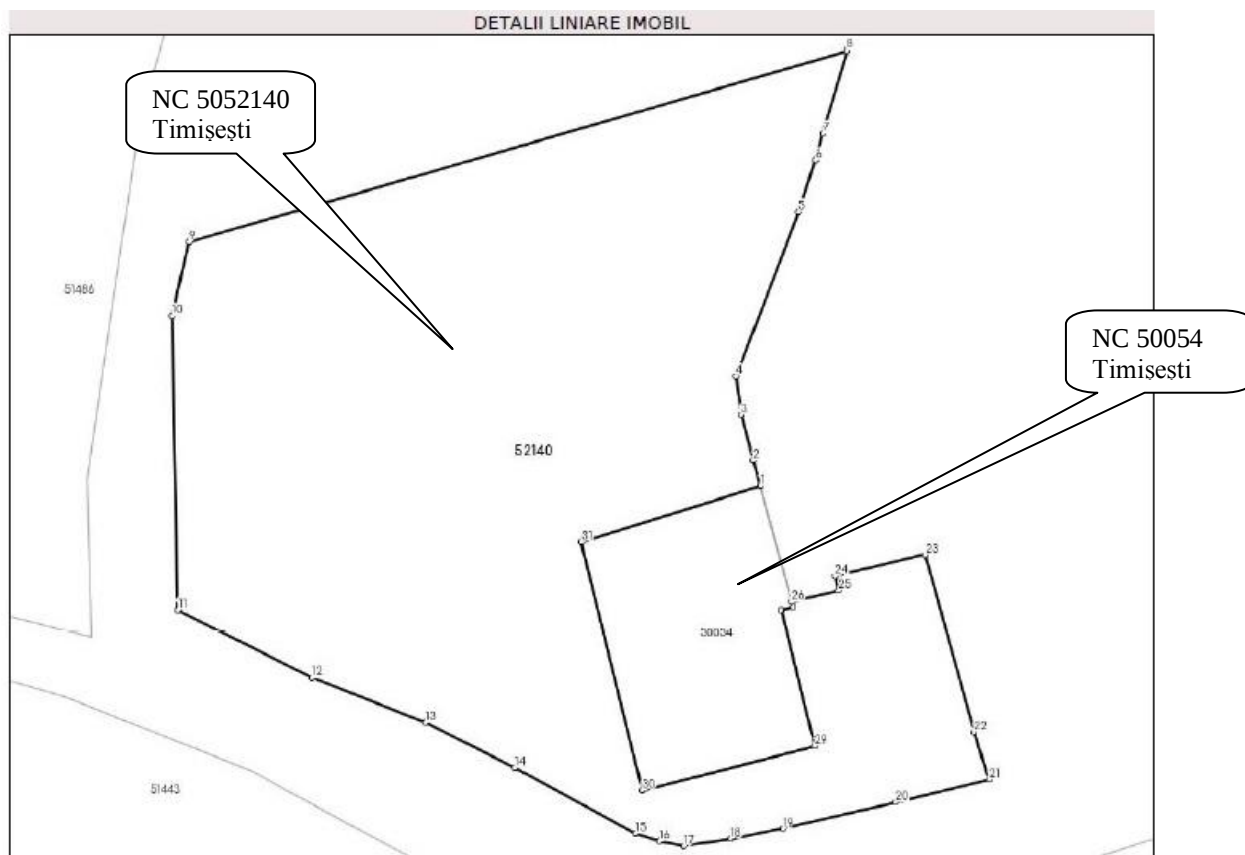
Gradul de dezvoltare economică al comunei este unul scăzut, urmând profilul județului Neamț, a cărei economie este influențată negativ de emigrația puternică a resursei de muncă, de rata de activitate joasă, de ponderea importantă a persoanelor ocupate în agricultura de subsistență, de dificultățile învățământului profesional/vocațional.

3.2 Descrierea situației juridice

Imobilul de evaluat face parte din domeniul privat al Comunei Timișești și este înscris la numărul cadastral 50054 Comuna Timișești. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară. Nu există sarcini asupra proprietatii, conform extrasului de Carte Funciară. Terenul este concesionat către SC Tricoband SRL.



În extrasul de Carte Funciară este notată propunerea de alipire a imobilelor cu NC 50054 și NC 52140, într-un singur imobil cu NC 52235, ambele terenuri fiind concesionate către SC Tricoband SRL.



3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat la limita de nord a intravilanului localității Dumbrava, având în vecinătate puține case de locuit, unități industriale/prestări servicii și terenuri agricole. La 300m este o pădure. Accesul auto la proprietate se face pe strada Gării, (asfaltată până aproape de terenul de evaluat), din drumul național DN15B situat la 300m de aceasta. Amplasamentul este periferic față de sat.



Terenul de evaluat are suprafața de 319 mp, din categoria curți construcții, are forma regulată , este plan, ocupat cu o clădire – pensiune, proprietate a SC Tricoband SRL.

La limita de proprietate este rețeaua de energie electrică.

Pentru evaluare terenul se consider liber (fără construcții sau alte amenajări).

3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt informații relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul preturilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă , la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

4.1 Analiza productivității

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	Localitate situată la cca. 2 km de orașul Tg. Neamț, la 10 km de Cetatea Neamțului - important obiectiv turistic al județului Neamț	Localitate rurală Densitate mică a populației Venituri scăzute ale populației Economie locală slabă Dezvoltare industrial/comercială slabă
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Vecinătăți curate, liniștite, aproape de pădure, mediu natural agreabil	Linia ferată trece la foarte mică distanță de teren

Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, suprafață optimă pentru a fi construită - Rețea de energie electrică la limita de proprietate - 300m până la DN15B, drum asfaltat.	Drumuri neamenajate
---	--	---------------------

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una cu atractivitate pe piața imobiliară.

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus terenul de evaluat se întinde pe teritoriul comunei Timișești și a comunelor învecinate.

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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

Potențialului cumpărător al terenului de evaluat este cel mai probabil o persoană cu putere relativ mare de cumpărare și dispusă de a amenaja terenul pentru a se potrivi scopului dorit. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită, dar numărul lor este relativ mic.

Faptul că județul Neamț are dezvoltare economică deficitară, că piața imobiliară la care ne referim este una rurală, că populația rurală are venituri mici, explică cererea destul de limitată pentru terenuri.

Aceste aspecte și observația că durează și ani de zile până ce o proprietate este tranzacționată duc la concluzia că nivelul cererii este mic.

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În comuna Timișești și vecinătăți s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane. Numărul acestora este relativ mic, lucru justificat de caracterul rural al zonei analizate, a populației rurale în scădere sau/și îmbătrânire, a puterii mici de cumpărare. Din ofertele identificate, care se referă la terenuri cu caracteristici semnificativ asemănătoare cu cele ale terenului de evaluat, centralizate în Grila datelor de piață, se deduc următoarele:

- Ofertele stau expuse la vânzare chiar și ani de zile până se tranzacționează

- Proprietarii sunt dispuși să negocieze dar nu mai mult de 2-5% din preț
- Prețul unitar variază în funcție de localizarea în cadrul comunei, de suprafață, de tipul căii de acces la teren, de forma terenului, panta acestuia, vecinătăți, utilitățile publice existente la limita de proprietate
- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, cu deschidere la drumuri importante, asfaltate.
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Timișești și vecinătăți s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **2,5euro/mp și 5,4euro/mp**.

Pe baza faptelor adunate pot afirma că în aria de piață definită, proprietățile similare cu cea de evaluat sunt disponibile într-un număr mic.

4.5 Relația între cerere și ofertă

Din elementele prezentate mai sus, apreciez că nivelul cererii este mai mic decât al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului.

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

Terenul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate de piață, el poate fi dorit de cumpărători .

Chiar dacă avem de a face cu o piață a cumpărătorului (cerere mai mică decât oferta) imobilul are șanse de a fi vândut, după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață sau cu un eventual discount rezonabil.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

C.M.B.U. reprezintă “utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului”¹ .

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : “Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării”.²

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter mixt, este ocupat cu o clădire-pensiune ridicată cu autorizație de construire și nu există aspecte în piața specifică care să conducă spre o altă utilizare mai eficientă. Putem concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și se bazează pe următoarele **principii**: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul.

Anticiparea se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile viitoare.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

Oferta și cererea pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Dezechilibrele temporare între cerere și ofertă se atenuează, de obicei, și echilibrul se restabilește.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Principiul substituției, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Principiul echilibrului este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferite elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**³

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.**

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe** (metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare) și **metoda actualizării** (analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării).

În raportul de față, deoarece evaluatorul a avut la dispoziție informații despre oferte comparabile, a aplicat metoda comparației directe.

6.2. Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor de terenuri similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate funcție de elementele de comparație.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri intravilane curți construcții situate în intravilan Timișești și comune învecinate :

Grila datelor de piață

Oferte	Localizare	Suprafața (mp)	Pret (euro)	Pret unitar (euro/ mp)	Utilități	Drum acces	Topo grafice	Altele	Sursa
--------	------------	-------------------	----------------	---------------------------------	-----------	---------------	-----------------	--------	-------

³ GEV 630, paragraful 79

1(com p A)	Timisesti	1200	5110	4,3	curent electric	cale de acces la 150m de asfalt	plan	str Brutariei	imobiliare.ro
2(com p B)	Petricani	3359	13436	4,0	curent electric	deschidere 4 m la drum asfaltat	plan	median	olx.ro
3(Com p C)	Timisesti	2500	13500	5,4	curent electric	drum balastat	plan	periferic	olx.ro
4	Oslobeni	4224	13500	3,2	curent electric, apa	asfalt	plan	median, langa biserica	imoradar.ro
5	Oslobeni	40000	110000	2,8	curent electric	balast	plan	median, langa Manastirea Dumbravele	imoradar.ro
6	Tolici/Petricani	7100	19880	2,8	curent electric	600m de asfalt	plan	periferic, zona rezidentiala Cristiana, doua loturi de o parte si de alta a drumului comunal, cca 100m deschidere la drum	olx.ro
7	Ingaresti/Urecheni	8700	22000	2,5	curent electric	asfalt	plan	periferic, deschidere 22m	olx.ro
8	Ingaresti/Urecheni	7200	22000	3	curent electric	asfalt	plan	periferic	imobiliare.ro

Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care sunt în aceeași CMBU cu terenul de evaluat și au caracteristicile cât mai apropiate acesta. Celelalte oferte identificate au fost utilizate ca date secundare , împreună cu baza de date a evaluatorului.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan Timișești 1200mp, curent electric la limita de proprietate, invecinat cu case și terenuri agricole, zonă mediană, la mică distanță de drum asfaltat, plan, pret de ofertă 5110euro, respectiv 4,3euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/neamt/timisesti/teren-agricol-de-vanzare->

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/neamt/timisesti/teren-agricol-de-vanzare-X95A13003?utm_source=imor...

Licitatie - Teren - 1,200 mp Timisesti jud. Neamt ID 9300 212 RON / mp **25.436 RON**

Timisesti - Vezi harta

Comision 0% cumparator

Iti place proprietatea?
Salveaza si foloseste si pentru altele in timpul.

Salveaza

0746 138 516
Apeleaza acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Contact

Ascunde anunt Raporteaza anunt

Vezi harta

Descriere

Teren intravilan Sat Timisesti, Com. Timisesti, jud. Neamt, suprafata 1.200 mp, categoria de folosinta arabil, identificat cu nr. cad 172, inscrie in CF nr. 50015 (nr. CF vechi 109) UAT Timisesti.
Terenul este pozitionat intr-o zona mediana a localitatii, accesul realizandu-se din drumul principal DN 15B, apoi pe str. Brutariiei, pana in capatul strazii, pe partea stanga, dupa fabrica de bolteni. Are o suprafata totala de 1.200 mp, categoria de folosinta

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Petricani, comuna Petricani, zonă rezidențială mediană, suprafața 3359mp, deschidere de 4m la drum asfaltat, rețea de energie electrică la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț 4euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-petricani-IDhYHJt.html?reason=extended_search_extended_distance

olx.ro/d/oferta/vand-teren-petricani-IDhYHJt.html?reason=extended_search_extended_distance

Pe OLX din august 2021
4000 400 la 1200

Trimite mesaj

074 315 6976

Ma multe anunturi ale acestui vandictor >

LOCALITATE

Petricani, Neamt

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vandictor privat.
Cu urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu
Are mai multe ✓

Publicitate

Case Prefabricate leftine

Case prefabricate Deschideți >

Publicitate

Postat 01 septembrie 2024

Vand teren Petricani

4 € preț negociabil

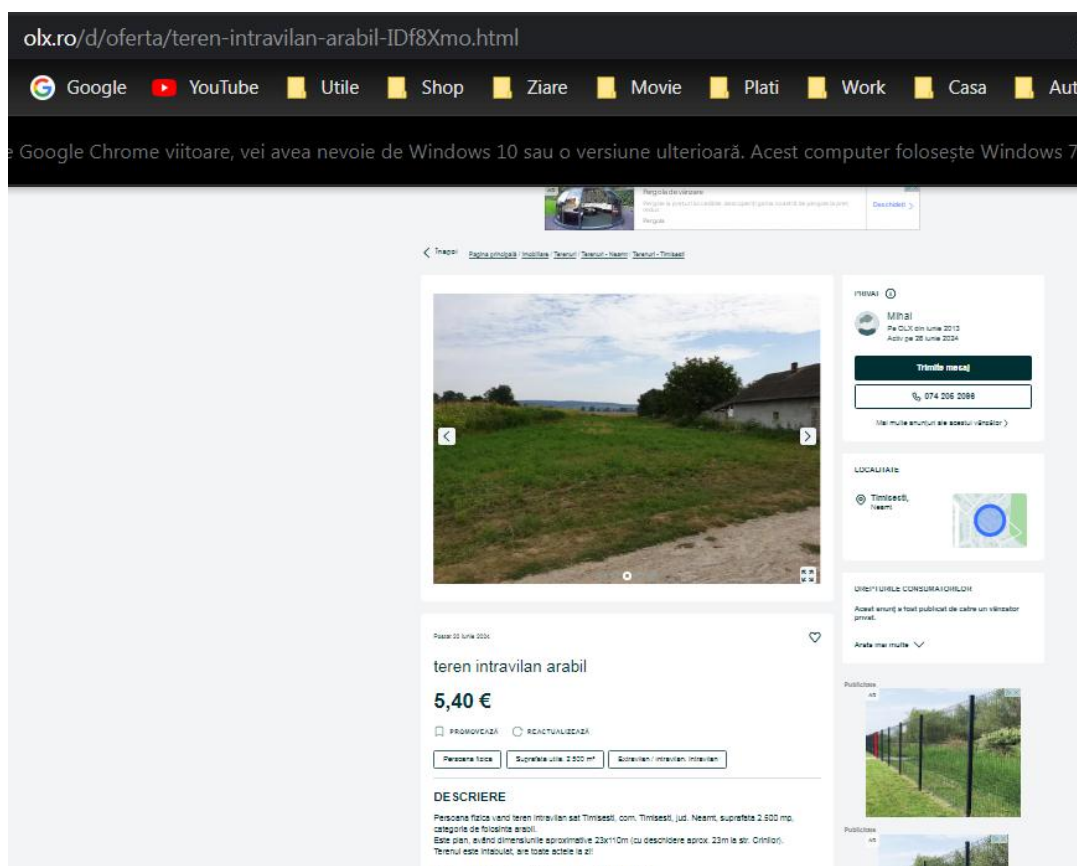
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila 3 359 m² Extravilan / Intravilan intravilan

DESCRIERE

Vand teren in Comuna Petricani cu o suprafata de 3359 m2 din care 2885 este intravilan si 474 extravilan.
Are acces din drumul judetean cu o deschidere de 4.25m. Terenul are curent la limita proprietati. Pentru
mai multe detalii puteti suna la Telefon / Prețul este scos negociabil.

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Timișești, comuna Timișești, zonă rezidențială periferică, suprafața 2500mp, deschidere la drum secundar balastat, rețea de energie electrică la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț 5,4 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-arabil-IDf8Xmo.html>



Pentru procesul de evaluare s-au selectat elementele de comparație adecvate situației prezente și unitatea de comparație :

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice ale terenului.

Variabilele luate în considerare ca elemente de comparație ținând de caracteristicile fizice ale terenului sunt suprafața terenului, utilitățile, topografia, forma în plan, numărul de deschideri, amplasamentul.

Unitățile de comparație utilizate pot fi prețul pe hectar, pe metru pătrat, pe metru liniar de deschidere la drum, prețul pe lot sau oricare altă unitate folosită pe piață. În raportul de față unitatea de comparație aleasă este **prețul în euro pe metru pătrat**.

În grila de comparații, în prima coloana sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează pretul ajustat, ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 2-5%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 2%.

Pentru situația de față s-au luat în considerație următoarele elemente de comparație și ajustări aferente:

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

Dreptul de proprietate transmis – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria

pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

Condiții de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare (în rate, sub piață,...) și trebuie folosite calcule de echivalență cash. **Nu este cazul să se aplice ajustări.**

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contra, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, etc. **Nu s-au aplicat ajustări.**

Cheltuieli necesare după cumpărare – Nu s-au identificat cheltuieli care ar trebui făcute imediat după cumpărare (de exemplu demolări, curățare teren), prin urmare nu se aplică ajustări.

Condiții de piață – **Nu s-au aplicat ajustări deoarece s-au utilizat oferte valabile la data evaluării.** În cazul tranzacțiilor ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării.

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

- Localizare**

- Comparabilele sunt situate în intravilanul comunelor Timișești și Petricani (învecinată cu Timișești), comune cu caracteristici geografice și economice similare. Nu se aplică ajustări.

- Amenajări exterioare** (tip acces)– se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu acces mai facil, din drumuri importante respectiv drumuri amenajate. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum asfaltat și terenuri cu deschidere la drumuri mai puțin importante. Se aplică ajustare negativă de 5% comparabilei B și ajustare pozitivă de 5% comparabilei C.

- Utilități** – Toate comparabilele au acces la rețeaua publică de energie electrică, au apă din sursă proprie și terenul de evaluat. Nu se aplică ajustări.

- Suprafață teren** – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafață mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și efortul financiar pentru achiziție este mai mic. O suprafață de 500mp este suficientă pentru ridicarea unei locuințe. Pentru gospodăriile în mediul rural suprafața uzuală este de 1500-2000mp. Din analiza pieței se deduce că o creștere a suprafeței poate influența scăderea prețului unitar cu 5-15%. Se aplică ajustare pozitivă de 5% comparabilei A, de 15% comparabilei B și de 10% comparabilei C.

- Topografie** – Sunt mai bine cotate terenurile plane față de cele în pantă. Toate comparabilele sunt plane, nu se aplică ajustări.

- Amplasament** – Pe piața terenurilor sunt mai bine cotate terenurile amplasate în vatra satului, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale. Se constată o scădere de preț de 3-5% între zona mediană și periferie. Se aplică ajustare negativă de 5% comparabilelor A și B.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de ofertă.

În final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabilă a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasă a ținut cont **de valoarea totală brută a ajustărilor**, de aspectul și amplasarea proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea**

estimată pentru proprietatea de evaluat. Cea mai mică ajustare totală brută s-a aplicat comparabilei A.

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
	Teren Dumbrava/Timișești	Teren Timișești	Teren Petricani	Teren Timișești
Preț de ofertă (euro)		5.110	13.436	13500
Marja de negociere (euro)		102	269	270
Marja de negociere (%)		2%	2%	2%
Suprafață teren (mp)	319	1200	3359	2500
Preț de vânzare (euro)		5.008	13.167	13.230
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		4,17	3,92	5,29
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,17	3,92	5,29
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,17	3,92	5,29
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,17	3,92	5,29
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,17	3,92	5,29
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	06.11.2024	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,17	3,92	5,29
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Dumbrava/Timișești	Timișești	Petricani	Timișești
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Tip acces	drum asfaltat la mica distanță	drum asfaltat la mica distanță	deschidere 4m la drum asfaltat	drum balast
Ajustare (%)		0%	-5%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	-0,20	0,26
Utilități	curent electric,	curent electric	curent electric	curent electric

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	319	1200	3359	2500
Ajustare (%)		5%	15%	10%
Ajustare (euro/mp)		0,21	0,59	0,53
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Amplasament	periferie	median	median	periferie
Ajustare (%)		-5%	-5%	0%
Ajustare (euro/mp)		-0,21	-0,20	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		0%	5%	15%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		0,00	0,20	0,79
Preț ajustat (euro/mp)		4,2	4,1	6,1
Ajustare totală netă (euro/mp)		0,00	0,20	0,79
Ajustare totală netă (%)		0%	5%	15%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		0,42	0,98	0,79
Ajustare totală brută absolută (%)		10%	25%	15%
Număr ajustări				
Pentru comparabil A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută				
Valoare unitară de piață (euro/mp)		4,2	4,1	6,1
Curs euro/mp 06.11.2024	4,9755			
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		6600		

Valoarea de piață a terenului de 319mp se estimează la 4,2euro/mp, respectiv **6600 lei.**

Ținând cont de scopul evaluării, de dreptul de preemțiune al concesionarului și prevederile contractului de concesiune, **valoarea echitabilă este aceeași cu valoarea de piață.**

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda comparației directe. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă (piață cu număr suficient de oferte) , sunt credibile (verificate de evaluator) și prezintă o precizie satisfăcătoare. Concluzia evaluatorului asupra valorii echitabile a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoare echitabilă (lei)
Teren 319mp	sat Dumbrava, comuna Timișești	50054 Timișești	6600

Valoarea nu e afectată de tva.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



Oferte de terenuri intravilane

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/neamt/timisesti/teren-agricol-de-vanzare-X95A13003?utm_source=imor...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Licitatie - Teren - 1,200 mp Timisesti jud. Neamt ID 9300 212 RON / mp **25.436 RON**

Timisesti - Vezi harta

Comision 0% cumpărător

Te place proprietatea?
Salvează la favorite și primește alerte în timp real.

Salvează

Ionut Paraschiv
AGENTIE

0746 138 516
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi harta

Descriere

Teren intravilan Sat Timisesti, Com. Timisesti, jud. Neamt, suprafata 1200 mp, categoria de folosinta arabil, identificat cu nr. cad 172, inscris in CF nr. 50015 (nr. CF vechi 109) UAT Timisesti;

Terenul este pozitionat intr-o zona mediana a localitatii, accesul realizandu-se din drumul principal DN 15B, apoi pe str. Brutariiei, pana in capatul strazii, pe partea stanga, dupa fabrica de boltari. Are o suprafata totala de 1200 mp, categoria de folosinta

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-arabil-IDf8Xmo.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Google Chrome viitoare, vei avea nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7

teren intravilan arabil

5,40 €

PROMOVIZIA REACTUALIZAZA

Persoana fizica Suprafata totala 2.500 mp

DESCRIERE

Persoana fizica vand teren intravilan sat Timisesti, com. Timisesti, jud. Neamt, suprafata 2.500 mp, categorie de folosinta arabil.

Este plan, avand dimensiunile aproximative 23x100m (cu deschiere aprox. 23m la str. Crinilor).

Terenul este intravilan, are toate actele la zi.

Titlu de proprietate

Minut

Pe OLX din luna 2015
Activ pe 28 luna 2024

Trimite mesaj

074 206 2088

(Mai multe anunțuri ale acestui vânzător)

LOCALITATE

Timisesti, Neamt

UTILITATILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Are mai multe

Publicare

Publicare

olx.ro/d/oferta/vand-teren-petricani-IDhYHJt.html?reason=extended_search_extended_distance

Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Carmen Medic

Pe OLX din august 2021
Activ azi la 12:57

Trimite mesaj

074 315 6976

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Petricani, Neamt

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu are aplicabilitate.

Arată mai multe >

Publicat de: 40

Case Prefabricate ieftine

Case prefabricate Deschideți >

Publicat de: 40

Postat 02 septembrie 2024

Vand teren Petricani

4 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 3 359 mp Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren in Comuna Petricani cu o suprafata de 3359 m2 din care 2885 este intravilan si 474 extravilan. Are acces din drumul judetean cu o deschidere de 4.25m. Terenul are curent la limita proprietati. Pentru mai multe detalii puteti suna la Telefon. Prețul este ușor negociabil.

Terenuri de vanzare in Tibucani - x Teren 4228 mp Oslobeni - strada Dumbravele x Roman către Oslobeni - Google x +

Facebook Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

imobiliare.ro

Anunturi imobiliare - Terenuri constructii de vanzare - Terenuri constructii de vanzare in Oslobeni

Teren 4228 mp Oslobeni - strada Dumbravele 13.500 €

Oslobeni - Vezi harta

Salvează

Gabriel Ciobotariu
OBIECTIV IMOBILIARE

0743 613 905
Apelată acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Asociază anunț Raportează anunț

Vezi harta

Descriere

Se vinde un teren intravilan in suprafata de 4228 mp situat in Oslobeni strada Dumbravele cu o latime de 68 mp. Terenul este situat la asfalt si dispune de utilitati. Pentru mai multe detalii si vizionari mai puteti contacta la numarul de telefon [0743613905](tel:0743613905) sau la sediul agentiei de pe b-dul Dacia nr 5.

Terenuri de vanzare in Tibucani - x Teren Bodesti / Strada OSLOBENI x Teren 4228 mp Oslobeni - strada x +

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/neamt/bodesti/teren-constructii-de-vanzare-XE811300T?utm_source=i...

Facebook Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

imobiliare.ro

Teren Bodesti / Strada OSLOBENI LANGA MANASTIREA DUMBRAVELE 2,75 €/mp **110.000 €**

Rodesti - Vezi harta

Comision 0% cumpărător Proprietate reprezentată exclusiv Salvează

Te place proprietatea?
Salvează în favorite și primești alerte de prețuri.

Dragos Rotariu
Sales Associate
REMAX CITY

0749 998 017
0749 268 661

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi harta

Descriere

OPORTUNITATE PENTRU INVESTITII
Propunem spre vanzare 40.000 mp teren pentru constructii amplasat in comuna Bodesti, sat Oslobeni, langa Manastirea Dumbravele.
Terenul este relativ aproape de Drumul National DN15.
In zona sunt locuinte.

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-cu-deschidere-la-asfalt-sau-schimb-cu-auto-IDedD5D.html?reas...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Google Chrome viitoare, vei avea nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7.

Căutare: Ce anume cauți? Toată piața Căutare

Programează-te chiar acum DESCHIDEȚI

Vand teren intravilan, cu deschidere la asfalt sau schimb cu auto

22 000 € Preț negociabil

PROMOVATIZAT REACTUALIZAT

Proiectați în plan / Schimb / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Terenul se afla în comuna Urseni, sat Ingostul Neamt, la o distanță de 10 km de orașul Iasi, într-o zonă înaltă, la altitudine de 220 m, la o lungime de 40 m, la latime de 20 m, cu deschidere în câmp.

Ingostul Neamt

0749 998 017 Trimite mesaj

Localizare

Ingostul Neamt

DESPRE ACEST ANUNȚ

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Conform legislației, desigur că vânzătorul nu este responsabil.

Amplasament

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ingaresti-7200mp-221429622

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Au

Teren Construcții intravilan de 7200 mp. în Ingărești

22.000 €

KING IMOBILIARE

0374451090

Trimită mesaj

Activăți notificările pentru a primi cele mai bune oferte de proprietate.

Activăți

210759491.jpg

Reportează anunț

Descriere

Ingărești-Targu Neamț / Teren / Intravilan

ID PE1771

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN în satul Ingărești lângă orașul Targu Neamț.

Terenul are o suprafață de 7200 mp.

Este ideal pentru o persoană care este în căutarea unui teren într-o zonă liniștită.

Vă așteptăm să îl vedem împreună!

obx.ro/d/oferta/teren-localitatea-tolici-com-petricani-jud-neamt-7100mp-IDh4jO5.html?reason=exten...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome viitoare, vei avea nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7.

Mesaje Contul tău Adaugă anunț nou

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Tolici, Neamț

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

Arată mai multe

Publicitate

Vila individuală în Miroslava

Postat 31 mai 2023

Teren localitatea Tolici (com. Petricani/jud. Neamț) 7100mp

19 880 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan Extravilan Suprafața utilă: 7100 m²

DESCRIERE

Vând teren în suprafață de 7100 m² situat în localitatea TOLICI (comuna Petricani/jud. Neamț) în punctul Cristeana.

Documentația cadastrală a fost făcută pe două loturi separate deșpanzate de drumul comunal, după cum urmează:

lotul nr.1 cu o suprafață de 4100 m² (23 preșini), mel sus de drum, până la padure

lotul nr.2 cu o suprafață de 3000 m² (17 preșini) la vale de drum, spre parcu

Cele două loturi pot fi cumpărate separat sau împreună, fiecare având situația cadastrală la zi.

Prețul de vânzare este de 2,80 euro/m².