

RAPORT DE EVALUARE

**Clădire și teren aferent ,
Sat Timișești, comuna Timișești ,
județul Neamț**



Client: Comuna Timișești

Destinatar: Comuna Timișești

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968**

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	8
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DĂTELOR.....	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.....	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	10
3.5 DESCRIEREA CLĂDIRII	10
3.6 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	13
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	13
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
6.3. ABORDAREA PRIN COST - CLĂDIRE	21
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	22
 ANEXE	
Tabele de calcul	
Oferte de vanzare terenuri	
Documentație cadastrală	

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă imobilul compus din **clădirea brutărie și teren aferent**, situată în sat Timișești, 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: 04.07.2024
Data evaluării: 04.07.2024
Data raportului: 04.07.2024
Curs valutar la 04.07.2024 1 euro = 4,9772lei

Scopul evaluării este de informarea proprietarului asupra valorii de piață a imobilului.

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea de piață estimată a imobilului este:

Denumire	Elemente de identificare	Valoare de piață (lei)
Clădire brutărie și teren aferent, Timișești	Sconstruită=480mp, teren 2122mp	98629

Valoarea nu este afectată de TVA.

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 18ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este Comuna Timișești cu sediul în localitatea Timișești, comuna Timișești, județul Neamț, cod de identificare fiscală 1614252.

Destinatarul raportului (utilizatorul desemnat) este Comuna Timișești, județul Neamț.

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 imobilul compus din **clădirea brutărie cu teren aferent**, situat în sat Timișești, comuna Timișești, județul Neamț. Terenul aparține domeniului privat al Comunei Timișești, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 2122m², este plan, are deschidere la o cale de acces ce face legătura cu un drum asfaltat, este parțial împrejmuit. Clădirea are regim de înălțime parter, suprafața construită de 480m², anul PIF 1938. Este construită din cărămidă, acoperită cu eternită, neexploatăată în mare parte, neîntreținută. Nu există grup sanitar, instalația electrică este funcțională, fără instalație de încălzire.

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 **întregul 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 informării proprietarului asupra valorii de piață a imobilului.

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 , prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață**.

Conform **SEV 104**, **valoarea de piață** reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **04.07.2024**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9772. 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 **04.07.2024**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **04.07.2024**.

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). Afirmațiile 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 inginerești 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 imobiliară 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 probabilă 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 u ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

l) 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** - Cadru 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

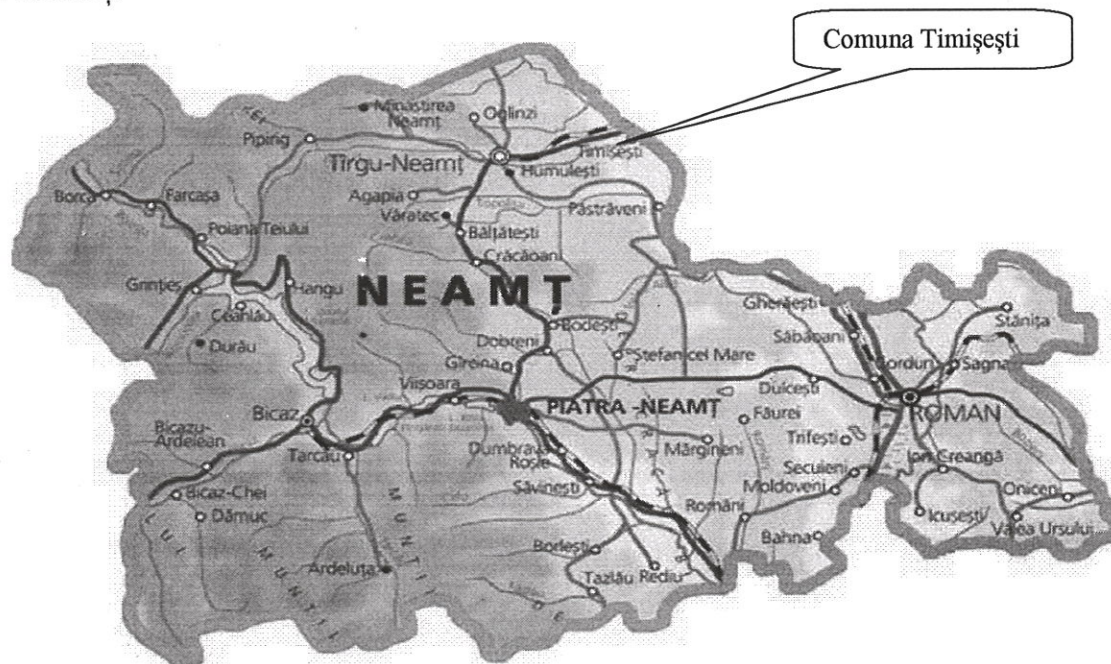
Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

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 Râșca, 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

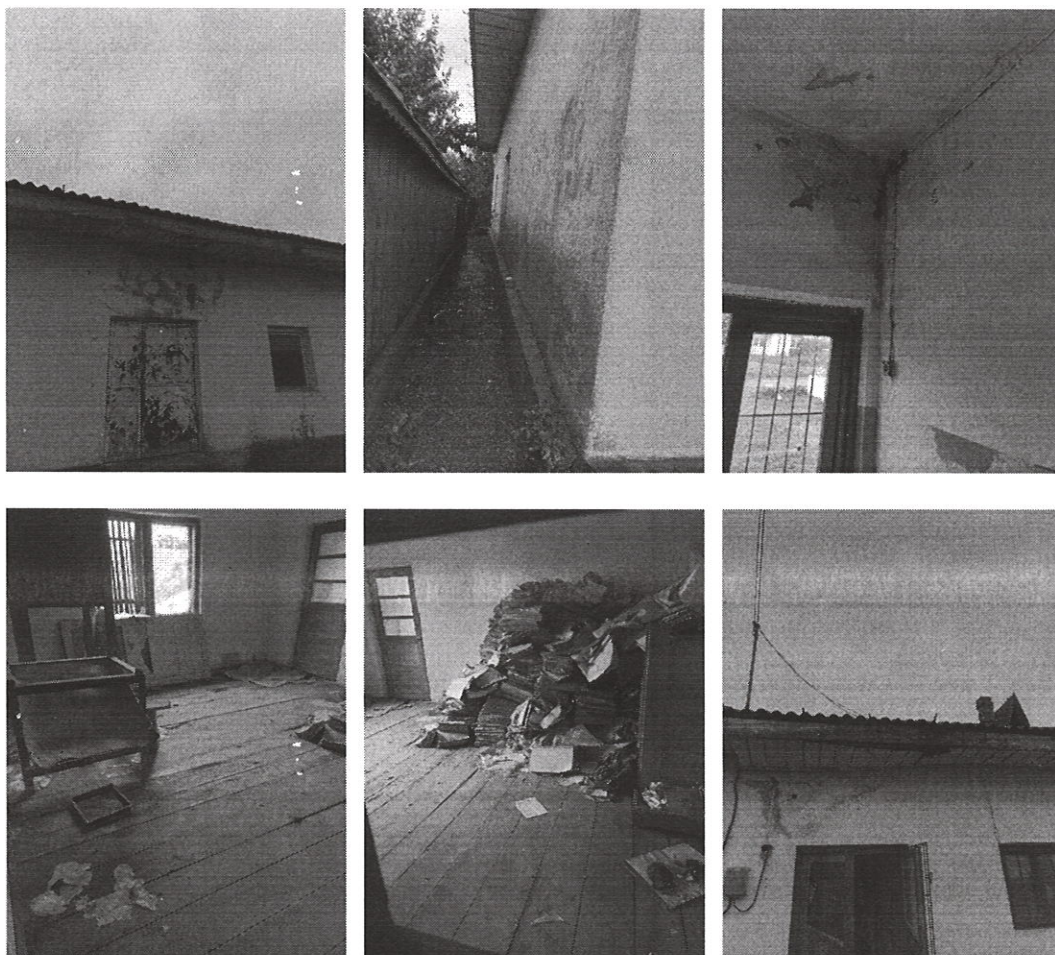
Comuna Timișești cuprinde satele: Dumbrava, Plăieșu, Preutești, Timișești și Zvorănești.

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 cărui economie este influențată negativ de emigrația puternică a resursei de muncă, de rata de activitate joasă, de ponderea importantă a persoanelor

Page 10



La data evaluării clădirea este în mare parte neutilizată , într-o cameră fiind cabinet veterinar .

Forma constructivă permite utilizarea ca locuință sau în scopul unor activități economice.

3.6 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 prețurilor. 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 rurală Densitate mică a populației Venituri scăzute ale populației Economie locală slabă Dezvoltare industrial/comercială slabă
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă median a satului Timișești, cu caracter mixt, preponderant rezidențial, curată, liniștită, nepoluată	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, suprafață optimă pentru o gospodărie rurală - Rețea de energie electrică la limita de proprietate - Drum de acces din drum asfaltat.	
Caracteristicile clădirii	- Clădire din cărămidă - Suprafață mare, 480mp	-deteriorare fizică mare -Inadecvare funcțională datorită lipsei unui grup sanitar adecvat -necesită cheltuieli mari cu repararea/renovarea

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 dorință 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 acelui 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, pe drumuri amenajate
- 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

Imobilul de evaluat, este amplasat într-o zonă cu caracter mixt, preponderent rezidențială 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 dominantă din zonă.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice- Evaluarea terenului

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.

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.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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		Suprafața (mp)	Pret (euro)	Pret unitar (euro/mp)	Utilități	Drum acces	Topografie	Altele	Sursa
1	Oslobeni	4224	13500	3,2	curent electric, apa	asfalt	plan	median, langa biserica	imoradar.ro
2	Oslobeni	40000	110000	2,8	curent electric	balast	plan	median, langa Manastirea Dumbravele	imoradar.ro
3 (Comp A)	Timisesti	1200	5110	4,3	curent electric	asfalt	plan	median	imoradar.ro
4	Timisesti	2500	13500	5,4	curent electric	drum pamant	plan	periferic	olx.ro
5 (Comp B)	Tolici/Pet ricani	7100	19880	2,8	curent electric	600m de asfalt		periferic, zona rezidentiala Cristiana, doua loturi de o parte si de alta a drumului comunal, cca	olx.ro

³ GEV 630, paragraful 79

								100m deschidere la drum	
6	Ingaresti/ Urecheni	8700	22000	2,5	curent electric	asfalt	plan	periferic, deschidere 22m	olx.ro
7(Com p C)	Ingaresti/ Urecheni	7200	22000	3	curent electric	asfalt	plan	periferic	

Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care au caracteristicile cât mai apropiate de terenul de evaluat. 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, învecinat cu case și terenuri agricole, deschidere la 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-X95A13003?utm_source=imor...

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

21,2 RON / mp **25.436 RON**

Timisesti - Vezi harta

Comision 0% cumpărător

Sp. placă pe proprietate?

Salvează

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

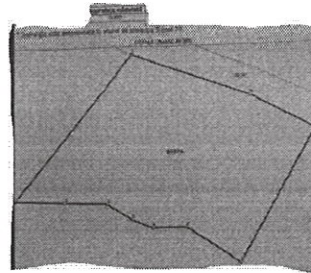
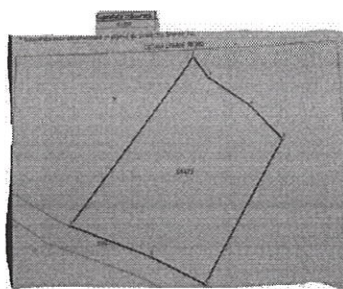
Descriere

Teren intravilan Sat Timisesti, Com. Timisesti, jud. Neamt, suprafata 1200 mp, categoria de folosinta arabi, identificat cu nr. cad. 172, înscris în CF nr. 60015 (nr. CF nr. 109) UAT Timisesti.

Terenul este pozitionat într-o zonă mediana a localitatii, accesul realizându-se din drumul principal DN 15B, apoi pe str. Brătăsescu, până în capătul străzii, pe partea stanga, după fabrică de beton. Are o suprafata totala de 1200 mp, categoria de folosinta

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Tolici, comuna Petricani, zonă rezidențială periferică, suprafața 7100mp, la 600m de drum asfaltat, rețea de energie electrică la limita de proprietate, în cea mai mare parte plan, formă regulată, format din două loturi, unul de 4100mp și unul de 3000mp situate de o parte și de alta a drumului comunal, preț 2,8euro/mp negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-localitatea-tolici-com-petricani-jud-neamt-7100mp-IDh4jO5.html?reason=extended_search_no_results_distance



Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Îngărești, comuna Urecheni, zonă rezidențială periferică, suprafața 7200mp, deschidere la drum asfaltat, rețea de energie electrică la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț 3euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ingaresti-7200mp-221429622>

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 Îngărești

22.000 €

KING IMOBILIARE

0374451090

210759491.jpg

Descriere

Îngărești-Targu Neamt - Teren, intravilan

ID: 210759491

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN în satul Îngărești lângă orașul Targu Neamt.

Terenul are o suprafață de 7200mp.

Este ideal pentru o persoană care dorește să cumpere un teren în zona localității.

Vă recomandăm să vizitați terenul în persoană.

Din informațiile culese din piață rezultă că prețul terenurilor curți construcții din comune învecinate comunei Timișești, cu poziționare geografică și dezvoltare economică similare cu comuna Timișești, variază între 2,5euro/mp și 5,4euro/mp. Din discuțiile cu proprietarii reiese că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul, dar nu mai mult de 2-5%.

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 coloană sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează prețul 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, Petricani, Urecheni, comune învecinate, cu aceleași caracteristici geografice și economice. Comparabila A este în sat reședința de comună, comparabilele B și C sunt în sate mai îndepărtate de reședința de comună. Terenurile în sate mai îndepărtate de reședință au cotații mai mici cu 5-15% față de reședința de comună.

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 corecție negativă de 5% comparabilelor A și C și de 2% comparabilei B.

Suprafață teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei clădiri și efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 1 și 2 se deduce că pentru creșterea suprafeței de 10 ori prețul scade cu minim 16%. Se aplică ajustări proporționale cu această valoare.

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

Amplasament – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate în vatra satului, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale. Se constată o scădere de pret de 3-5% între zona mediană și periferie. Se aplică ajustare pozitivă de 5% comparabilei 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

ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
	Teren Brutărie 2122mpTimisest	Teren Timișești	Teren Tolici/Petricani	Teren Ingarești/Urecheni
Preț de ofertă (euro)		5.110	19.880	22000
Marja de negociere (euro)		102	398	440
Marja de negociere (%)		2%	2%	2%
Suprafață teren (mp)	2122	1200	7100	7200
Preț de vânzare (euro)		5.008	19.482	21.560
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		4,17	2,74	2,99
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	2,74	2,99
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	2,74	2,99
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	2,74	2,99
Cheptuile 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	2,74	2,99
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	04.07.2024	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,17	2,74	2,99
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Timișești	Timișești	Tolici/Petricani	Ingarești/Urecheni
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,14	0,15
Categorie teren	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Tip acces	drum exploatare	drum asfaltat	la 600m de asfalt	drum asfaltat
Ajustare (%)		-5%	-2%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-0,21	-0,05	-0,15
Utilități	curent electric	curent electric	curent electric	curent electric
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	2122	1200	7100	7200
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,14	0,15
Topografie	plan*	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Amplasament	median	median	periferie	periferie
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,14	0,15
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-5%	13%	10%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-0,21	0,36	0,30
Preț ajustat (euro/mp)		4,0	3,1	3,3
Ajustare totală netă (euro/mp)		-0,21	0,36	0,30
Ajustare totală netă (%)		-5%	13%	10%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		0,21	0,47	0,60
Ajustare totală brută absolută (%)		5%	17%	20%
Număr ajustări				
Pentru comparabilă A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută				
Valoare unitară de piață (euro/mp)		4,0	3,1	3,3
Curs euro/mp 04.07.2024	4,9772			

Valoarea de piață (lei) (rotunjit)	41870		
---------------------------------------	-------	--	--

Valoarea de piață a terenului de 2122mp se estimează la 4euro/mp, respectiv **41870lei**.

6.3. Abordarea prin cost - clădire

În abordarea prin cost valoarea unei clădiri sau construcții speciale se estimează prin costul de construcție pentru reproducerea sau înlocuirea construcției existente din care se scade deprecierea apărută din diferite cauze.

Pentru determinarea costului de înlocuire brut al construcțiilor s-au folosit publicațiile:

- **Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale - Corneliu Schiopu- IROVAL BUCUREȘTI**
- **Indici De Actualizare Costuri Cataloage 1,2 și 3 - 2023-2024**

Costul de înlocuire brut al clădirii (costul de nou) calculat în Tabelul de calcul 2 , anexat raportului, este **725770lei**.

Din costul de înlocuire brut s-a scăzut **deprecierea cumulată** și în final s-a declarat costul de înlocuire net respectiv valoarea de piață a clădirii.

Prin **depreciere cumulată** se înțelege suma depreciilor care afectează de obicei o construcție, și anume: deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (externă).

Deprecierea fizică s-a stabilit în funcție de vechimea construcției, destinația, aspectul și starea actuală, modul de exploatare și întreținere.

Vârsta clădirii este $2024-1988=36$ ani. Deoarece nu au fost executate lucrări de reparații capitale care să permită recalcularea vârstei efective, aceasta este egală cu vârsta cronologică, 36 ani.

Uzura fizică recuperabilă se estimează la 110000lei ce reprezintă cheltuieli cu reparațiile neefectuate la timp și aducerea la starea de nou sau aproximativ de nou a tâmplăriei și finisajelor interioare și exterioare.

Uzura fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață scurtă se estimează la 251644lei , și s-a cuantificat prin multiplicarea raportului vârstă/durată de viață a elementelor cu viață scurtă (35ani/35ani) cu costul de înlocuire al elementelor cu viață scurtă (finisaje și instalații).

Uzura fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață lungă se estimează la 213357lei ținând cont de raportul vârstă/durată de viață a elementelor cu viață lungă (36ani/80ani) și costul acestora.

Deprecierea funcțională este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Se consideră deficiență funcțională lipsa unui grup sanitar în clădire. Se estimează costul înființării unui grup sanitar la 14000lei.

Deprecierea externă sau economică este data de mediul economic actual al zonei geografice și se estimează la **80000lei** reprezentând pierderea de valoare ca urmare a interesului scăzut pentru închirierea proprietăților din zonă.

Calculul detaliat al valorii de înlocuire a clădirii este prezentat în ANEXA 2 atașată raportului.

Costul de înlocuire net al clădirii, respectiv valoarea de piață a clădirii, a rezultat 56769lei.

Valoarea de piață a proprietății este formată din valoarea terenului plus valoarea clădirii, respectiv: $41860\text{lei}+56769\text{lei}=\mathbf{98629\text{lei}}$.

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 de piață a imobilului este:

Denumire	Elemente de identificare	Valoarea de piață (lei)
Clădire brutărie și teren aferent, Timișești	Sconstruită=480mp, teren 2122mp	98629

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
-volumele Clădiri industriale și Anexe gospodărești - Corneliu Schiopu- IROVAL BUCUREȘTI și Indici De Actualizare Costuri Cataloage 1,2 și 3 - 2023-2024-

Clădire: Clădire Brutărie, regim de înaltăime Parter
ADRESA CLĂDIRII: sat Timișești, comuna Timișești, jud. Neamț,

Sc =		480		mp		lei			
Nr. cr.		Suprafața construită (mp)	Cost / mp		Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
			A	B					C=AxB
1	Structura BCA GARAJBCA	480,00	924,70		443.856,00	0,990	0,9652	424.126	
2	Invelitoare pe astereală azbociment INVAZBO	576,00	141,80		81.676,80	0,990	0,965	78.046	
3	Finisaj FINHALA	480,00	359,50		172.560,00	0,990	0,965	164.889	
4	Instalații electrice ELHALA	480,00	128,00		61.440,00	0,990	0,965	58.709	
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE la pret de catalog actualizat, cu tva (lei)								725.770	
PREȚ UNITAR LEI / MP								1.512,02	

Note:
(1) Coeficient corecție distanță de transport 0,99=1/1,003 (coeficient de corecție transport Neamț)
(2) Coeficient corecție manoperă 0,9652=1,000/1,036 (coeficient de corecție de la nivelul III de salarizare la nivelul I)
(3) Prețurile sunt exprimate lei și conțin TVA .
(4) Din totalul de catalog se scade deprecierea calculată mai jos

Descriere clădire:		1988		lei	
An PIF:					
Estimare depreciere					
Uzură fizică recuperabilă - reparații					
Element	Structură și compartimentare	Finisaje	Instalații	Total	
Cost brut (CIB) (lei)	424.126	242.935	58.709	725.770	
Pondere din valoare	58%	33%	8%	100%	
Necesar de reparații (lei)	60000	30000	20.000	110.000	
Uzură fizică recuperabilă (lei)	60.000	30.000	20.000	110.000	
Cost depreciat (lei)	364.126	212.935	38.709	615.770	

Se consideră cheltuieli cu reparațiile neefectuate la timp ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou

Uzură fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă					
Element	Structură și compartimentare	Finisaje	Instalații	Total	
Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului vârstă/durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element					

Depreciere externă	
Chiria maximală / lună	
Chiria posibil de obținut	
Pierdere de chirie /lună	
Grad de ocupare	
MVBE	
Depreciere externă aplicabilă	80000

Centralizator calculul valorii - CIN	
Element	Valoare
Total CIB	725.770
Uzura fizică recuperabilă	110.000
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	251.644
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	213357
Subtotal uzura fizică	575.001
Neadecvare funcțională	14000
Depreciere externă	80000
Cost de înlocuire net (CIN) (lei)	56769
Cost de înlocuire net (CIN) (euro)	11406
Cost înlocuire (lei)	56769