Școala Gimnazială Gârbești
Com. Țibana, jud. Iași, CUI 17150304
Telf/ fax 0232/325871
E-mail scoala_garbesti@yahoo.com

Inspectoratul Școlar Județean Iași

Nr. 693/ 07.11.2024

PRIMĂRIA COMUNEI ȚIBANA
JUDEȚUL IAȘI
NR. 11178 din 7.11.2024
Anexe _____ Decizia nr. _____

CĂTRE:

PRIMĂRIA COMUNEI ȚIBANA
CONSILIUL LOCAL ȚIBANA

Prin prezentă vă rugăm să ne transmiteți, lista reprezentanților Consiliului Local și al reprezentantului primarului comunei Țibana în Consiliului de Administrație al Școlii Gimnaziale Gârbești după cum urmează:

- Primarul comunei Țibana sau un reprezentant al primarului;
- 2 reprezentanți ai Consiliului Local Țibana.

DIRECTOR,
Prof. Spiță Dănuț

ROMÂNIA
MINISTERUL EDUCAȚIEI
ȘCOALA GIMNAZIALĂ LOCALITATEA GÂRBEȘTI, COMUNA ȚIBANA, JUDEȚUL IAȘI

OFERTE

(PROIECTARE)

EXTINDERE REȚEA

APĂ ÎN SAT OBROAIA

CONSTRUCȚIE ȘI EXECUȚIE

REGIE PROPRIE

S.C. DATA TECH DEVELOPMENT S.R.L.
Mun. Pașcani, Iași

CUI: 42066930
J22/3686/2019

Nr. 31 din 24.10.2024

PRIMĂRIA COMUNEI ȚIBANA
JUDEȚUL IAȘI
NR. 10451 din 24.10.2024
Anexa _____ Dosar nr. _____

OFERTĂ DE PREȚ
SERVICII DE PROIECTARE

Către.
COMUNA ȚIBANA, JUDEȚUL IAȘI

Prezenta ofertă de preț include:

Prestari servicii de elaborare a studiilor de teren și a proiectului, fazele DTAC și PTH, pentru obiectivul de investiție „EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ ÎN COMUNA ȚIBANA, JUDEȚUL IAȘI"

Serviciile oferatate sunt:

Serviciu	Valoare fără TVA
Întocmire studii de teren	12.000,00 lei fără TVA
Întocmire documentație avize	8.000,00 lei fără TVA
Întocmire DTAC + PTH	75.000,00 lei fără TVA
Total ofertă:	**95.000,00 lei fără TVA**

Predarea proiectului se va realiza în 2 exemplare, verificate de către verificator atestat, format fizic pe hartie.

Termenul de realizare este de 8 luni din momentul semnării contractului de prestări servicii.

Plata serviciilor se va realiza în 30 de zile de emiterea facturii către achizitor.

Valabilitatea ofertei este de 30 de zile.

Vă mulțumim!

Cu stimă,

S.C. DATA TECH DEVELOPMENT S.R.L.

Administrator

Dna. TOMA DANIELA

CUI 42066930 · J22/3686/2019 DATA TECH DEVELOPMENT S.R.L. PAȘCANI - IAȘI

DBI PROIECT
ATELIER DE PROIECTARE

S.C. DBI TEAM S.R.L.
CUI: RO 22712611
contact: 0746.205.505

SEDIUL SOCIAL:
str. ȘTEFAN CEL MARE, nr. 1
mun. PAȘCANI, jud. IAȘI

PUNCT DE LUCRU:
bd. NICOLAE IORGA, nr. 29
mun. IAȘI, jud. IAȘI

PRIMĂRIA COMUNEI ȚIBANA
JUDEȚUL IAȘI
NR. 10450 din 24.10.2024
Semnătura _____ Dosar nr. _____

OFERTĂ DE PREȚ

Nr. 291 din 21.10.2024

În atenția:

COMUNA ȚIBANA, JUDEȚUL IAȘI

Obiectiv:

„EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ ÎN COMUNA ȚIBANA, JUDEȚUL IAȘI" – Cod CPV: 71322000-1 Servicii de proiectare tehnica pentru constructia de lucrari publice (Rev.2)

Descriere succintă a serviciilor:

Etapa I:

- ***Oferta de preț cuprinde servicii de întocmire a temei de proiectare, a studiilor de teren, respectiv studiu topografic și studiu geotehnic.***
- ***De asemenea, în această etapă va fi transmisă documentația de obținere a Certificatului de Urbanism către autoritatea emitentă.***

Etapa II:

- ***Oferta de preț cuprinde servicii de întocmire a documentațiilor tehnice, respectiv întocmirea proiectului la faza de proiectare D.T.A.C. + D.T.O.E. precum și întocmirea documentațiilor tehnice pentru obținerea avizelor și acordurilor specificate în Certificatul de Urbanism aferent obiectivului de investiție. Extinderea sistemului de alimentare cu apă se va realiza pe străzile indicate de către Beneficiar.***

Etapa III:

- ***Oferta de preț cuprinde servicii de întocmire a documentațiilor tehnice, respectiv întocmirea proiectului la faza de proiectare P.Th. + D.D.E. precum și întocmirea documentației economice.***

Oferta de preț cuprinde următoarele:

- *Întocmirea studiului topografic vizat OCPI;*
- *Întocmirea studiului geotehnic verificat la cerința de calitate Af;*
- *Proiect pentru specialitatea de instalații sanitare la fazele de proiectare D.T.A.C., PTh+DDE;*
- *Proiect pentru specialitatea structură de rezistență la fazele de proiectare D.T.A.C., PTh + DDE;*
- *Proiect pentru specialitatea de instalații electrice la fazele de proiectare D.T.A.C. PTh+DDE;*
- *Verificarea tehnică a documentației întocmite de către verificatori tehnici atestați MDLPA, conform Legii 10/1995 și Legii 50/1991, cu modificările și actualizările ulterioare.*

Oferta de preț nu cuprinde:

- *Întocmirea expertizei tehnice pentru specialitatea de instalații sanitare a sistemului existent;*
- *Întocmirea documentației de solicitare a avizelor din partea: Apele Române, Natura 2000, ANANP sau alte autorizații/acorduri ce necesită autorizații specifice de proiectare;*
- *Taxele aferente emiterii avizelor solicitate de instituțiile emitente.*

Predarea proiectului:

Predarea studiilor de teren se va realiza în 1 exemplar, iar predarea proiectului se va realiza în 2 exemplare originale, pentru fiecare fază de proiectare, format fizic pe hârtie și 1 exemplar format electronic.

Prețul ofertei:

Oferta de preț este în valoare de **86.000,00 lei fără TVA**.

Modalitatea de plată:

Plata serviciilor de proiectare se va realiza în termen de 30 de zile de la predarea documentației tehnco-economice către Beneficiar.

Termenul de realizare a proiectului:

Termenul de realizare a serviciilor este de **6 luni** din momentul semnării Contractului de prestări servicii. Termenul de 6 luni nu include și emiterea documentațiilor de avizare conform Certificatului de Urbanism care va sta la baza întocmirii documentației, acest termen fiind condiționat de instituțiile emitente de avize.

Prezenta ofertă de preț este valabilă 30 zile calendaristice.

Pentru orice neclaritate vă stăm la dispoziție atât telefonic cât și pe e-mail.

Vă mulțumim!

S.C. DBI TEAM S.R.L.

Administrator

Ing. DUMITROAIA ANDREI

SC INTO SRL
Bld.Nicolae Iorga, nr.51C, et.2, Iasi
Tel. 0232/218 231 Fax: 0232/218 231
Email: office.into@gmail.com

INTO
ConsultingEngineering

PRIMĂRIA COMUNEI ȚIBANA
JUDEȚUL IAȘI
NR. 10465 din 24.10.2024
Anexe _____ Dosar nr. _____

Nr.inregistrare: 411 din 24.10.2024

OFERTĂ FINANCIARA

Catre, COMUNA ȚIBANA, JUDEȚUL IAȘI
În atenția dlui Primar

Prin prezenta vă transmitem oferta financiară pentru prestarea serviciilor de proiectare pentru obiectivul de investiție „EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ ÎN COMUNA ȚIBANA, JUDEȚUL IAȘI"

Serviciile de proiectare oferatate sunt:

Serviciu	Valoare fără TVA
Întocmire studiu geotehnic și studiu topografic	10.000,00 lei fără TVA
Întocmire documentație avize	10.000,00 lei fără TVA
Întocmire DTAC + PTH	80.000,00 lei fără TVA
Total ofertă:	**100.000,00 lei fără TVA**

- Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să începem prestarea serviciilor cât mai curând posibil după primirea ordinului de începere și să terminăm serviciile în 8 luni.
- Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 1 luna și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
- Plata serviciilor se va realiza in termen de 30 zile de la emiterea facturii fiscal, in contul societatii prestatoare.

Vă mulțumim.

Cu aleasă consideratie,

S.C. INTO S.R.L.
Administrator
ing. Olaru Ioan

SOCIETATEA COMERCIALA INTO SRL J22 812 2005 RAZBOIENI-IASI

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARA

Pentru terenurile extravilane sat Vadu Vejei, comuna Tibana cu suprafața de 300 mp, tarla 23 parcela P562/1, si teren de 300 mp tarla 23 parcela 563/1 proprietate a comunei Tibana, **jud. Iasi**

Evaluator:
Ing. Resnerita Dorel
Iasi, Str. Decebal nr. 30, bl. B6, sc. A, et. 1, ap. 8 cod postal 700283,
tel: 0232 / 475925. 1746181733,
e-mail: evaluator.imobil@gmail.com

Rezumatul faptelor principale si al concluziilor

Terenurile extravilane din T 23 extravilan sat Vadu Vejei, au fost evaluate in vederea concesionarii, la valoarea de piata de:

- 300 mp T23 parcela P562/1 = 2406 lei
- 300 mp T23 parcela P563/1 = 2507 lei

CUPRINS

1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1 Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

Referitor la:

Determinarea valorii pe piata a terenurilor de 300 mp fiecare situate in extravilan Vadu Vejei com. Tibana , in T23 P562/1 respectiv T23, P 563/1 din comuna Tibana, jud. Iasi, situat in domeniul privat.

Certificare: Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport de evaluare sunt corecte şi adevărate;
- analizele, opiniile şi concluziile emise se limitează doar la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile profesionale şi imparţiale ale evaluatorului;
- nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes personal sau influenţă legată de părţile implicate;
- evaluatorul nu are nici o părtinire legată de proprietatea evaluată sau de părţile implicate în această evaluare;
- angajarea în această evaluare şi onorariul evaluatorului pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile şi concluziile emise, precum şi prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu *Standardele internaţionale de evaluare*, cu recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR;
- evaluatorul deţine cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- la această dată (data raportului de evaluare) evaluatorul membru ANEVAR ce semnează prezentul raport de evaluare, a îndeplinit cerinţele ANEVAR privind programul de pregătire profesională continuă;
- proprietatea a fost inspectată de evaluator, iar la elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane;
- Ing. Resmerita Dorel este expert evaluator şi este membru titular al Asociaţiei Naţională a Evaluatorilor din România;

Ing. Resmerita Dorel deţine certificat privind **asigurarea de răspundere profesională a evaluatorilor membri ANEVAR** în baza poliţei emisă de societatea GROUPAMA ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Ing. Resmerita Dorel
Iasi, Str. Decebal nr. 30, bl. B6, sc. A, et. 1, ap. 8 cod poştal 700283
tel: 0232 / 475925, 0746181733,
e-mail: evaluator.imobile@gmail.com

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA • ANEVAR • Evaluator autorizat RESMERITA DOREL Legitimația Nr. 15725 Valabil 2024 Specializarea: EPI

1.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Beneficiarul evaluării: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI Tibana

Solicitantul: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI Tibana in baza contractului .....

1.3 Scopul evaluării:

Scopul acestei evaluări este stabilirea valorii de piata in vederea concesionarii.

Pentru a răspunde cerinţelor, evaluatorul va estima valoarea de piaţă a imobilului ce face subiectul acestei evaluări conform documentatiei de amplasament cadastral, a comunei Tibana

1.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii

Drepturile evaluate:

Drepturile de proprietate evaluate pentru acestea reprezintă drepturi de proprietate depline nefiind sarcini inscrise in CF şi sunt definite în IVS 2011, ca fiind:

"toate prerogativele, avantajele şi beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)".

Acestea includ dreptul de folosire a proprietăţii, de vânzare, de închiriere sau de înstrăinare. De asemenea, includ şi dreptul de a refuza toate aceste acţiuni. Terenul se află în proprietatea privata a com. Tibana

1.5 Tipul valorii

Valoare de piata

1.6 Data evaluării: Data evaluării prezente este *10.10.2024.* Toate estimările şi ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data vizionării: 04.07.2024

Curs BNR: 4,9759 lei/Euro in 10.10.2024

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare "doua terenuri categorie de folosinta arabil de 300 mp fiecare" situata în Comuna Tibana in satul Vadu Vejei. Dreptul de proprietate se presupune a fi valabil si vandabil . Dreptul de proprietate evaluat în cadrul raportului de evaluare este dreptul deplin de proprietate intabulat conform Planului parcelar al imobilului

Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietatii. Drept de proprietate dobandit in baza Hot. Cons local 37/27.06.2024

Proprietatea evaluata:

Tipul proprietăţii:

- 300 mp T23 parcela P562/1
- 300 mp T23 parcela P563/1

terenuri extravilane conform inventarului comunei Tibana

Comentarii cu privire la proprietate: Documentatia de identificare amplasament cadastral al terenurilor extravilane situate in sat Vadu Vejei ,com Tibana este prezentata în anexa 3

1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informaţii au fost:

□ proprietarul, a pus la dispozitie documente privind amplasarea terenului si este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate ;

□ sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii. informatii furnizate de catre agentii imobiliari, privind tranzactiile similare ;

□ informatii privind cererea si oferta (agentii imobiliare care isi desfasoara activitatea pe raza judetului , site-uri de internet cu specific imobiliar(www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro) , si publicatii locale de proprietati imobiliare.

□ informaţii aferente tendinţei pieţei.

Documente ce au stat la baza evaluării:

Evaluarea proprietăţii s-a bazat pe următoarele documente puse la dispoziţie de proprietar:

- Inspecţia realizată în 04.07.2024, la care am fost însoţit de dl primar Rotaru Gheorghe
- Documentaţia de identificare a amplasamentului cadastral al terenului .

1.9 : Ipoteze si ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost întocmit ţinand cont de următoarele ipoteze:

- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice;
- proprietatea este evaluată ca nefiind afectata de sarcini .
- se presupune o stăpanire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;
- informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanţie asupra preciziei lor;
- toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte;
- se presupune că nu există aspecte ascunse, sau nevizibile ale proprietăţii ce ar avea ca efect o valoare mai mare, sau mai mică. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii, sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice;
- se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţi, legale sau administrative, locale sau republicane, organizaţii sau instituţii private, au fost, sau pot fi obţinute / reînnoite;
- se presupune că utilizarea terenului şi a construcţiilor corespunde cu graniţele proprietăţii descrise şi nu există nici o servitute, altele decat cele descrise în raport;
- în afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator, existenţa unor materiale periculoase, care pot sau nu, fi prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoştinţă de existenţa unor asemenea materiale pe / în proprietate. Evaluatorul nu are calitatea şi calificarea să detecteze aceste substanţe.

Raportul este elaborat în următoarele condiţii general limitative:

- posesia acestui raport, sau a unei copii a sa, nu dă dreptul de al face public;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară, sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului cand aceasta a fost convenită, în prealabil, în scris;

- conţinutul acestui raport, atat în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului, sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzat în public prin publicitate, relaţii publice, ştiri, sau alte medii de informare, fară aprobarea scrisă, în prealabil, a evaluatorului.

1.10 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau întotalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al autorului.Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;Nici prezentul raport, nici părţi ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil alevaluatorului;Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţă.

1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu SEV sau explicarea cauzelor neconformitatii Conform cerinţelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate pe baza: Standarde generale SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101) SEV 102 Implementare (IVS 102) SEV 103 Raportare (IVS 103) Standarde pentru active Bunuri imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230) GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.12 Descrierea raportului SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării - Descrierea raportului: Trebuie convenită şi consemnată în scrisconfirmarea formei raportului de evaluare care va fi furnizat. Se vor face referiri la acele părţi ale raportuluicare ar putea să fie excluse, conform specificaţiei din SEV 103 Raportare SEV 103 - Conţinutul raportului:Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării şi cerinţele utilizatorilor vor determina graduladecvat de detaliere al raportului de evaluare. Formatul raportului, precum şi orice excludere de la cerinţeleacestui standard trebuie să fie convenite în prealabil şi consemnate în termenii de referinţă ai evaluării. “”Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 şi cuprinde descriereatuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare laindicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.În tema comenzii cu ID Nr mentionat anterior şi numirea evaluatorului nu au fost specificate cerinţe specialecu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii.Nu există excluderi de la cerinţele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.În aceste context Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 şicuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazatopinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de larespectivul Standard.

2. Prezentarea datelor

2.1 Date privind proprietatea subiect. Descriere juridica

Locaţie: Situarea proprietăţii:

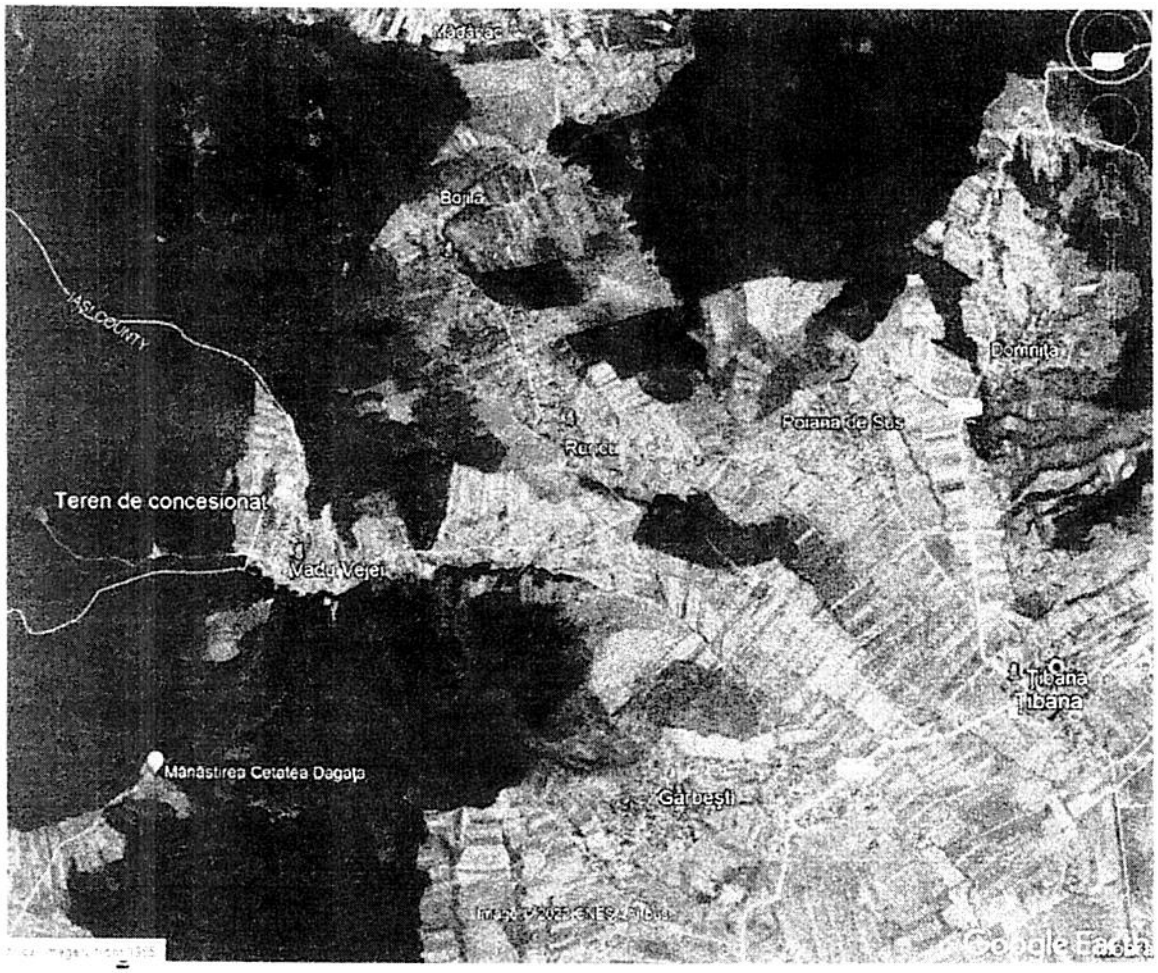
Cele doua terenurile de 300 mp sunt situate in extravilanul comunei Tibana in satul Vadu Vejei si au acees astfel: terenul din T23 P562/1 are acces la drum asfaltat iar terenul din T23 P563/1 are acces la un drum partial pietruit in marginea satului

Vecinătăţi: sunt reprezentate de terenuri ale proprietarilor particulare

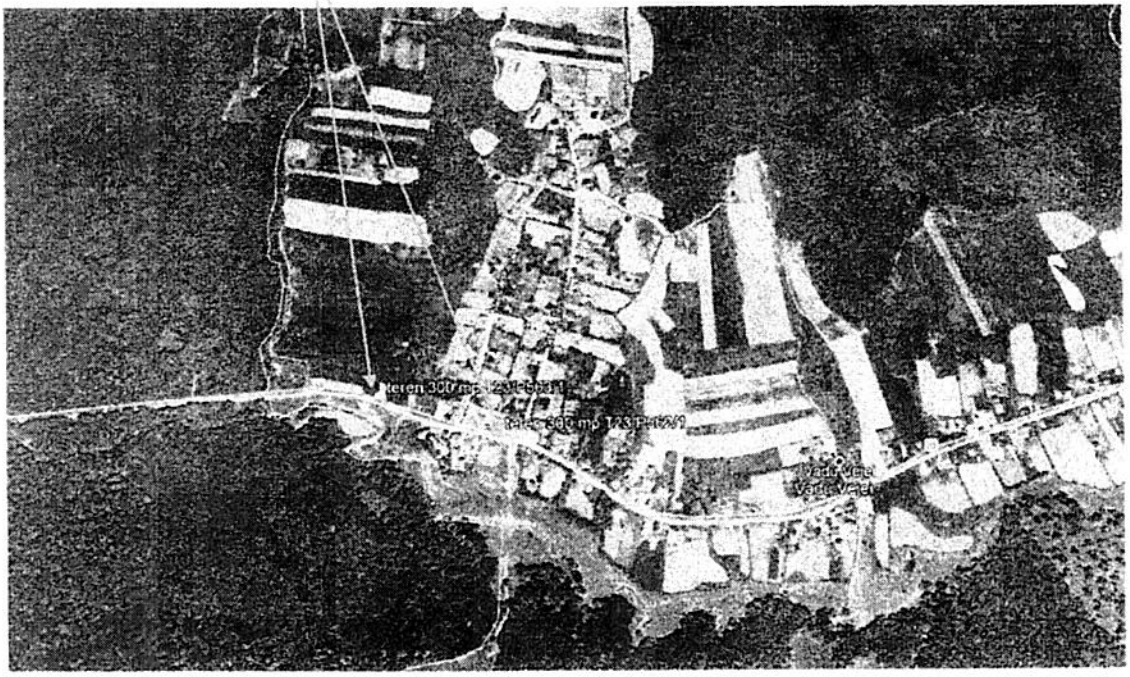
2.2 Date privind aria pietei (zona, oras, vecinatati si amplasare)

Comuna **Ţibana** este poziţionată în nord - estul ţării, la 36 km de municipiul Iaşi care este reşedinţa de judeţ. Cel mai apropiat oraş este Negreşti -jud. Vaslui, la o distanţă de 22 km . Administrativ, comuna aparţine judeţului Iaşi ocupând o poziţie sud - vestică în cuprinsul judeţului. Comuna Ţibana, se învecinează cu comunele Madarjac în partea de nord, Tibăneşti la sud, Mironeasa la est, Dagata şi Staniţa- jud.Neamţ la vest. Zona este reprezentata de terenuri concesionate sau particular pe care sunt ridicate case.

Amplasarea terenului in comuna Tibana



Amplasarea terenurilor de 300 mp in satul Vadu Vejei



2.3 Descrierea constructiei si amenajarilor

Pe ambele terenuri concesionarul va ridica o constructie tip casa de locuit

Utilitatile din zona deocamdata lipsesc. Nu este decat energie electrica si apa curenta

2.4 Descrierea terenului

Suprafaţa T23 P563/1 si T23 – P562/1(mp): 300 mp conform Plan Amplasament

Terenurile sunt cu topografie usor inclinata , urman a fi amenajate de catre concesionar si sunt situate in extravilanul comunei Tibana jud Iasi. Terenurile sunt situate in plan periferic al comunei in satul Vadu Vejei.

Terenul de 300 mp din T23/P563/1 are deschidere la drum comunal partial pietruit iar terenul de 300 mp din T23/P562/1 are deschidere la drum comunal asfaltat

Configuratie: Terenurile au forma aproximativ dreptunghiulara

Topografie: Suprafaţă usor inclinata, fără impedimente de natură a-i afecta funcţionalitatea.

Utilităţi: curent electric si apa

Poluare:

- reziduuri lichide • in limite admise
- reziduuri solide • in limite admise
- reziduuri gazoase • in limite admise
- sonoră • in limite admise

Starea solului:

Nu am intreprins o analiză detaliată a solului deoarece nu suntem în măsură să ne pronunţăm asupra stării acestuia, dar suntem de părere ca nu există factori de contaminare a locaţiei. Totuşi, pentru siguranţă,

este necesară efectuarea unei inspecţii detaliate de mediu iar orice eventuale costuri de reabilitare vor fi deduse din valoarea de piaţă a proprietăţii.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pietei imobiliare

3.1.1 Definirea proprietatii

Piaţa imobiliară locală (PENTRU SECTORUL DE PIATA ANALIZAT) este formata din terenuri extravilane si de terenuri intravilane limitrofe comunei care urmeaza a fi trecute in situatia de terenuri curti constructii.

Caracteristici specifice pieţei:

Succesul tranzacţiilor imobiliare, ca al oricăreil afaceri în general, este indisolubil legat de un anume echilibru între cerere şi ofertă. Dacă cererea reflectă potenţialul de angajare, material şi financiar, necesităţile, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor, oferta se referă la cantitatea de bunuri, imobiliare în cazul nostru, disponibile pe piaţa la un moment dat.

Cererea şi oferta se înscriu ca unul dintre principiile de bază ale evaluării, stabilite de către profesioniştii în decursul timpului.

Cererea de terenuri pentru construcţia de locuinţe rezidenţiale se află într-o permnanantă dinarnică, cauzată de dinamica structurii populaţiei.

Dacă avem în vedere, nurmărul net superior al anunţurilor pentru vânzări faţă de cei care solicită cumpărăril, se poate concluziona ca piaţa imobiliară este o piaţă a cumpărătorilor.

Analiznd piaţa imobiliară locală, evaluatorul a putut constata că oferta de terenuri adiacente drumului DJ282, este în scadere.

Preţuri:

Cercetare efectuată pe site-urile www.interimobiliare.ro, www.expertproimob.ro şi www.olx.ro s-au putut localiza oferte de vânzare de terenuri cu caracteristici apropriate cu cel supus evaluării. Aceste oferte sunt prezentate în anexa nr. 1

Din ofertă au fost selectate pentru teren un număr de 5 locaţii cu caracteristici apropriate cu cele supuse evaluării şi ale căror preţuri de vanzare pe mp sunt cuprinse între 1.5 şi 2 Euro/mp.

3.1.2 Delimitarea pietei

Terenurile de evaluat fac parte din terenurile extravilane curti constructii asadar piata acestor terenuri o reprezinta terenuri similare.

3.1.3 Analiza cererii

Considerente privind piaţa imobiliară şi caracteristicile sale

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente:

numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În

general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii

3.1.4 Analiza ofertei competitive (investigarea si previziunea concurentei)

În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţilor. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip rezidenţial in zona extravilana Proprietatea imobiliara este situata în Tibana intravilan zona - periferica. În acest perimetru există proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial in satul Vadu Vejei. Practic pentru imobilele studiate piaţa este, piaţa imobiliară specifică definita ca fiind piaţa proprietăţilor imobiliare de tip rezidenţial, piaţă a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea Vadu Vejei, zona Comuna Tibana– zona periferica. În analiza acestei pieţe am investigat aspecte legate de situaţia economică a comunei, populaţia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică şi oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat

3.1.5 Analiza interactiunii dintre cerere si oferta

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea pote fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ. Cererea pentru acest tip de imobil este relativ scazuta

3.1.6 Estimarea absorbtiei in piata a proprietatii subiect

În ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei terenuri de case, in prezent, oferta este relative egala cu cererea. ¬ Ofertele de vânzare pentru imobile similare în zone asimilabile din zona Tibana – , Vadu Vejei variază în intervalul 0.4 si 1 euro/mp

3.2 ANALIZA C.M.B.U

Cea mai buna utilizare poate fi definita astfel: "Utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata in mod adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare" – Evaluarea proprietatii imobiliare – Editia a 13-a canadiana, Bucuresti 2019.

3.2.1 Analiza CMBU a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să ţină cont de utilizarea actuală şi de toate utilizările potenţiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potenţială şi nu de utilizarea actuală. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea

construţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate incepe selecţia de proprietăţi comparabile şi apoi să estimeze valoarea terenului.

TEREN LIBER

Utilizare analizata	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Administrativ a	Da	Da	nu	nu
Comerciala	Da	Da	da	nu
Rezidentiala	Da	DA	da	da

Astfel terenul se preteaza folosirii in scop rezidential.

Tinand cont ca terenurile sunt in extravilan dar in zona limitrofa satului, regimul rezidential poate fi o optiune viabila tinand cont ca in apropiere sunt proprietati rezidentiale.

3.2.2 Analiza CMBU a proprietatii construite

Cea mai bună utilizare a terenului construit trebuie să ţină cont de utilizarea actuală şi de toate utilizările potenţiale. Valoarea terenului construit este determinată de utilizarea potenţială şi nu de utilizarea actuală.

Nu a fost solicitata evaluarea constructiei situate pe acest teren..

4. Evaluarea proprietăţii

4..1 Evaluarea terenului:

Oferta de teren este relativ stabilă, cu toate că pot apărea uşoare modificări ale ofertei şi calităţii terenului pe durata vieţii omeneşti (eroziuni, poluare cu reziduuri, tehnologii agricole necorespunzătoare, deşertificare, cutremure şi alunecări de teren). Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcţii, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicaţii. Anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului. Preţul terenului reflectă relaţia dintre cerere şi ofertă care oscilează în jurul echilibrului, deşi pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate. Astfel, dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea concurenţei extrem de puternice poate duce la creşterea valorii dincolo de nivelul dat de profitabilitatea proprietăţii. În orice caz, valoarea de piaţă este, în general, preţul cel mai probabil pe care îl poate susţine piaţa şi prin urmare se va restabili echilibrul între chirie, preţ şi valoarea terenului. Valoarea terenului este influenţată de jocul dintre cerere şi ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piaţă. Principiul substituţiei care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar, indică faptul că pentru amplasamentele similare cu cele mai mici preţuri va exista cea mai mare cerere. Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esenţial. Caracteristicile fizice ale amplasamentului Caracteristicile fizice ale terenului, utilităţile disponibile şi îmbunătăţirile, influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa. Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt: dimensiunea, forma, dimensiunea la faţadă, topografia, localizarea, orientarea faţă de vânt, soare sau vedere. Caracteristicile topografice sunt perimetrul, nivelarea şi drenajul. Existenţa unor utilităţi, cum ar fi - apă, canalizare, electricitate, gaze, telefon - influenţează utilizarea şi posibilităţile de dezvoltare a lotului de teren. Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătăţit şi gata de a fi utilizat pentru un anumit scop. Îmbunătăţirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legătura la apă, gaze, electricitate şi telefon. Îmbunătăţirile externe lotului pot fi străzile, rampele, trotuarele, canalizarea şi linii de utilităţi ce pot fi conectate.

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizări şi prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber şi disponibil.

In concluzie:

1. Pentru terenul de 300 mp situat in T23 P562/1 conform tabelului de calcul din Anexa 2 se alege terenul comparabil (comparabila 3) cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoarea estimată de evaluator de **1.61 EURO/mp**. Astfel, valoarea de piaţă estimată prin această abordare a terenului aferent proprietăţii, metoda comparaţiilor directe (analiza pe perechi de date) este de:

Valoare teren din T23 P562/1 de 300 mp: 2406 lei

Proprietatea imobilara este in proprietatea privata a Comunei Tibana. ¬

2. Pentru terenul de 300 mp situat in T23 P563/1 conform tabelului de calcul din Anexa 2 se alege terenul comparabil (comparabila 3) cu ajustare totală brută procentuală minimă, rezultând o valoarea estimată de evaluator de **1.68 EURO/mp**. Astfel, valoarea de piaţă estimată prin această abordare a terenului aferent proprietăţii, metoda comparaţiilor directe (analiza pe perechi de date) este de:

Valoare teren din T23 P562/1 de 300 mp: 2507 lei

Proprietatea imobilara este in proprietatea privata a Comunei Tibana. ¬

4.2 Abordarea prin piata

Metoda comparaţiei directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând aceste proprietăţi cu cea care trebuie evaluată. Diferiţi parametrii ai valorii pot fi astfel obţinuţi, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparaţiei directe ce oferă un model determinist pentru ajustarile ce trebuie făcute preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile. ¬ Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea. ¬ Este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. ¬ Metoda dă, de regulă, indicaţii de primă mână, referitoare la valoarea de piaţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinţă pentru proprietar). Metoda comparaţiei directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăţi imobiliare când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de pe piaţă. ¬ Limitele aplicabilităţii metodei comparaţiei directe sunt generate de schimbări ale mediului economic şi legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislaţiei ce influenţează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condiţiile şi costul finanţării, inflaţia, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricţii adminisatrtive de construire sau dezvoltare a infrastructurii. Etapele parcurse în aplicarea metodei comparaţiilor directe au fost: ¬ cercetarea pieţei pentru obţinerea informaţiilor despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile; ¬ verificarea veridicităţii datelor; ¬ alegerea criteriilor de comparaţie şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu; ¬ utilizarea elementelor de comprraţie pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile (ajustari); ¬ analiza rezultatelor şi stabilirea unei valori. In Anexa 3 este redate metoda de calcul a valorii de piata pentru terenul intravilan de 1000 mp curti constructii conf planului parcelar prezentat in Anexa 1

Explicaţie metodă

Această metodă se bazează pe comparaţia directă a terenului evaluat cu alte terenuri sub raportul locaţiei, destinaţiei, suprafeţei şi deschiderii, dotarii cu utilităţi, care au fost vandute recent sau care sunt scoase la vanzare. Aceste proprietăţi sunt cunoscute sub titulatura de comparabile.

Metoda comparaţiilor de piaţă utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi campararea acestor praprietăţi cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi camparabile. Analiza camparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influentează valoarea.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative:
- analiza pe perechi de date sau / şi criterii calitative;
- analiza comparaţiilor relative.

În cazul de faţă, date fiind natura şi relevanţa informaţiilor de piaţă culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date cat si a comparatiilor relative

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relaţiilor indicate de datele pieţei fără a recurge la cuantificare.

Pentru a aplica această tehnică, se analizează tranzactiile comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de. proprietatea evaluate.

În procesul de comparaţie sunt urmărite următoarele aspecte:

- **Localizarea** este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeaşi zonare ca şi proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat corecţiile necesare.
- **Data** tranzacţiei / ofertei – dacă preţurile de vânzare s-au modificat rapid în ultimii ani, vânzările selectate pentru comparaţie trebuie să fie cât mai apropiate ca dată, de data evaluării. Dacă acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie să extindă aria de analiza la o altă arie de piaţă, fapt ce determină o corecţie pentru localizare.
- **Dimensiunea** este, în general, un element de comparaţie mai puţin important faţă de dată şi localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltări au o marime optima a amplasamentului; cu cât amplasamentul este mai mare cu atât valoarea terenului în exces scade accelerat.
- **Utilităţi** – costul dotării amplasamentului cu utilităţi este considerabil, fiind în relaţie directă cu utilizarea amplasamentului şi cu distanţa faţă de reţelele de utilităţi.
- **Utilizarea** - loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima a lotului este functie de utilizarea sa (500–2.000 mp pentru gospodarii rezidentiale cu functiunea de locuinta sau reprezentanta, 2000–3.000 mp pentru cladiri administrative multietajate si peste 5.000 mp pentru complexe comerciale si spatii industriale sau de depozitare).

Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea corectiilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare.

Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrare si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare.

Această metodă a fost aplicată ţinand seama de tipul terenului evaluat şi de adecvarea aplicării metodei în acest caz.

Studiind piaţa imobiliară, care în acest caz ne oferă date suficiente despre tranzacţii şi oferte, putem spune că s-au identificat terenuri cu caracteristici similare ce sunt prezentate în anexa nr. 1

Modul de calcul al valorii de piata pentru terenul de 300 mp din T23 P 562/1 Peste aratat in anexa nr. 2

Modul de calcul al valorii de piata pentru terenul de 300 mp din T23 P 563/1 Peste aratat in anexa nr. 3

4.3 Abordarea prin venit

Metoda capitalizarii venitului Metodele de randament au la bază următoarele principii de evaluare: ¬ substituţia – prezintă interes orice proprietate imobiliară care produce venituri de acceaşi mărime şi cu aceleaşi riscuri cu proprietatea în cauză; ¬ anticiparea – valoarea de piaţă este egală cu valoarea actualizată a câştigurilor sau a satisfacţiilor viitoare generate de proprietate aşa cum sunt ele percepute de vânzătorii şi cumpărătorii tipici; ¬ contribuţia – valoarea oricărui factor de producţie sau componentă a proprietăţii depinde de măsura în care prezenţa sa adaugă ceva la valoarea globală a proprietăţii. Metoda se bazează pe premisa că: "un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obţine o fructificare similară la acelaşi nivel de risc". S-a apelat la Metoda Multiplicatorului Chiriei Brute- MCB. Procedura impune: • estimarea chiriei brute de piaţă pentru proprietatea subiect CBp; • estimarea MCB, din datele de piaţă deţinute MCB; • multiplicarea chiriei brute CBp cu MCB (CBp * MCB); • estimarea cheltuielilor necesare obţinerii potenţialului de închiriere luat în calcul (CCONV) Valoarea, ca formulă de calcul: VMCB = CBp * MCB - CCONVv

Nu a fost aplicata.

4.4 Abordarea prin cost

Costul cladirilor .Estimarea costurilor clădirilor se face de un evaluator care înţelege planurile de construcţie, specificaţiile, materialele şi tehnicile de construcţii. Clădirile se vor inspecta cu atenţie şi vor fi descrise complet de evaluator.

Costul de înlocuire este costul estimat de construire, la preţurile de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, standarde, arhitectură, proiecte şi planuri curente. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferenţa între costul de construire şi valoarea proprietăţii imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informaţiile de pe piaţă.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata.

5 Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Criterii de estimare finală a valorii:

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanţă cu scopul şi utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei imobiliare. Deşi estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia fina!ă nu este în mod necesar identică cu valoarea obţinută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluari este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile. Nurmărul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii şi corecţiile absolute şi nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicaţii a metodei. De regulă, corecţia totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie şi nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecţiile pozitive şi negative se compensează.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuiesc studiate îin raport cu cantitatea informaţiilor evidentiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metoda. Chiar şi datele care indeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

5.1 Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport au fost obţinute următoarele valori (rotunjite)

☐ ***Abordarea prin piaţă pentru:***
teren de 300 mp T23 P562/1 = 2406 lei
teren de 300 mp T23 P563/1 = 2507 lei

☐ Abordarea prin venit: nu a fost aplicata*

5.2 Riscul de garanţie

☐ Tipul garanţiei a fost descris anterior.

☐ Faţă de riscurile specifice ale pieţei imobiliare pentru astfel de proprietăţi, nu s-au identificat alte riscuri.

☐ Vandabilitatea proprietăţii imobiliare evaluate este la media pieţei specifice

5.3 Concluzia asupra valorii intregii proprietati imobiliare

Imobilul teren de:

- **300 mp extravilan Tibana T23 P562/1 are valoarea de piata de: 2406 lei**
- **300 mp extravilan Tibana T23 P563/1 are valoarea de piata de: 2507 lei**

Evaluator:

Dorel Resmerita

evaluator ANEVAR

6. Anexe

1) **Terenuri comparabile oferite spre vânzare**
2) **Calculul valorii terenului de 300 mp T23- P532/1prin abordarea prin piata**
3) **Calculul valorii terenului de 300 mp T23- P563/1 prin abordarea prin piata**
4) **Copie documente plan cadastral**

Postat Azi la 01:03

Teren extravilan de vânzare

2 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 4 400 m²

DESCRIERE

Teren extravilan de vânzare în Pașcani (suburbia Gâștești - "în pârloage"). Toate actele sunt în regulă. Rog și ofer seriozitate. Preț 2 € m2.

ID: 265126424Vizualizări: 1922

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

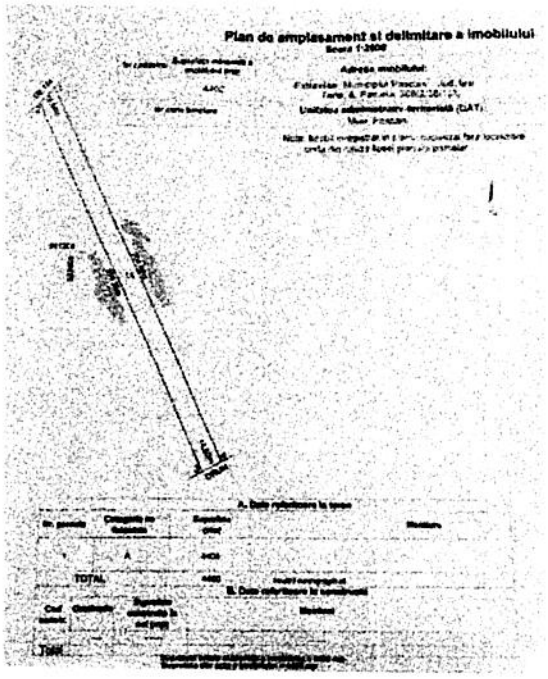
Mihai

Pe OLX din mai 2019

Activ azi la 00:55

076 774 7323

PRIVAT



Mihai

Pe OLX din mai 2019

Activ azi la 00:55

Trimite mesaj076 774 7323

LOCALITATE

Pascani,

Iasi

Teren de Vanzare

19 000 €

2 €/m²
Rata lunară de la 424 RON

Gadinti, Gadinti, Neamt

Teren de vânzare 10000m²

Tip teren:
Suprafață utilă: 10.000 m²

Tip vânzător: agenție

Descriere

Oportunitate deosebită pentru investiție! Vă oferim posibilitatea de a deveni proprietarii unui deosebit teren extravilan cu posibilitatea incadrarii in intravilan, cu o suprafață totală de 10.000 mp. Situat în comuna Gadinti intr-un cadru natural deosebit, la liziera padurii, intr-o zonă liniștită și pitorească. Un avantaj al acestui teren il reprezinta accesul facil și rapid printr-un drum pietruit in stare foarte buna, iar asfaltul se află la circa de 200 de m de teren. De asemenea, există utilități in zonă.

Pret 19.000 euro

Detalii: LAURA DRAM–Consultantul tau in imobiliare! str. TINERETULUI BL 15 parter (peste drum de Policlinica de langa Spitalul NOU) ROMAN

Mai mult

Actualizat: 10.09.2024
Publicat: 12.06.2024
ID: 8711657

Activ Casa- agentie imobiliara

Agenție imobiliară
Tineretului nr.15, 611022, Roman, Neamt (comuna)

Monica Draghici

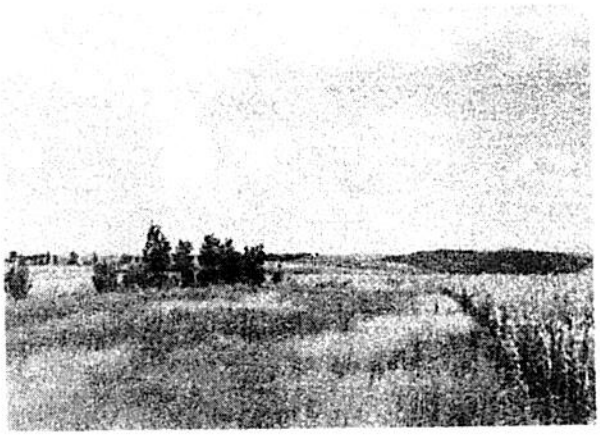
0726 121 400

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Teren extravilan de 17550 mp, în Horleşti

Horleşti, Judeţul Iaşi- Vezi Hartă

1.71 € + TVA / mp30.000 € + TVA



%Comision

0% cumpărător

Descriere

Teren extravilan, situat in extravilanul Com Rediu

Teren extravilan, situat in extravilanul Com Rediu, Judet Iasi, constand in: teren extravilan amplasat in raza satului Horlesti in suprafata totala de 17.550 mp, din care arabil in suprafata de 3000 mp si categoria fanete in suprafata de 14.550 mp.

Distribuie

Specificații

ID anunț: X43L03003

Actualizat în: 05.12.2023

Suprafaţă teren:
17550 mp

Tip teren:
Fâneață

Clasificare teren:
Extravilan

DESTINAȚIE

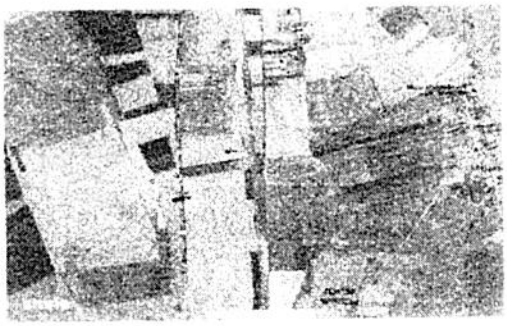
ALTE DETALII ZONĂ

0728182314

35 000 €

20 000 m²

SalveazăContact
Adrian
Iasi
Scanteia
2 ha Scanteia deschidere 120 ml la DJ



2 ha Scanteia deschidere 120 ml la DJ

Propune un preț

35 000 €

2 €/m²

Rata estimată:**863 RON /luna**
Avans:**25.988 RON (15%)**
Perioada împrumutului:**30 ani**
Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală
Suprafață utilă 20.000 m²

Tip teren agricol
Tip vânzător
agenție

Descriere

2 ha teren Scanteia cu deschidere de 157 ml la DJ 248,pretabil benzinarie ,popas,case,hale,necesita PUZ,categoria arabil,se poate parcela in doua

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.
Notifică-mă despre anunțuri similare
Nu ezita să mă contactezi
Adrian
Anunț agenție
0769587021
Trimite un mesaj

Particularități

Postat 12 septembrie 2024

Teren de vânzare

1,50 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 41 825 m²
- Extravilan / intravilan: Extravilan

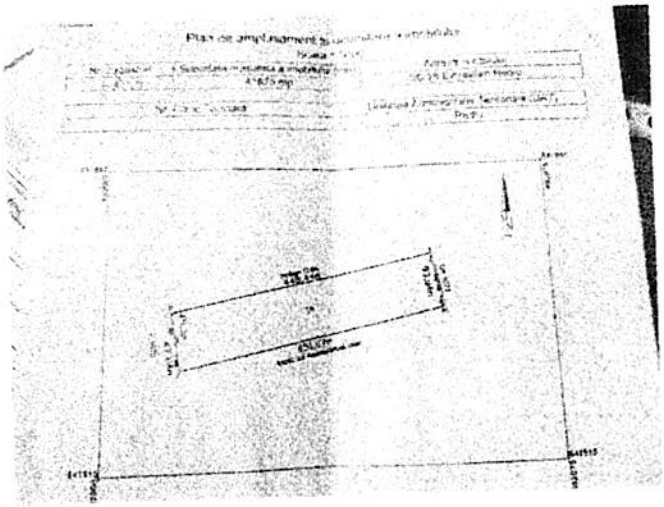
DESCRIERE

Vând teren extravilan

Pretul este 1,5 euro metru pătrat

ID: 267043298Vizualizări: 596

Raportează



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Marius

Pe OLX din noiembrie 2017

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

075 258 3013

PRIVAT

Marius

Pe OLX din noiembrie 2017

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj075 258 3013

Anexa 3 DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI de 300 mp din tarlaua 23 - P563/1

Elemente de comparatie	teren 300 mp in T23-P563/1 Tibana	teren extravilan Gastesti Pascani 4400 mp, deschidere la drum de exploatate 19 m	teren extravilan Gadinti , Neamt 10000 mp, acces drum pietruit	Teren extravilan Horlesti 17550 mp arabil si faneata	Teren 20000 mp extravilan com Scanteia, deschidere 120 ml la drum judetean asfaltat	Teren extravilan 41825 mp mp Rediu jud Iasi
Suprafata teren, mp	300	4,400	10,000	17,550	20,000	41,825
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		2.00	2.00	1.70	2.00	1.50
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoare corectie %		-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.40	-0.40	-0.34	-0.40	-0.30
Pret corectat		1.60	1.60	1.36	1.60	1.20
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		1.60	1.60	1.36	1.60	1.20
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		1.60	1.60	1.36	1.60	1.20
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		1.60	1.60	1.36	1.60	1.20
Condiţii piaţa (data)		sept 2024	sept 2024	sept 2024	sept 2024	sept 2024
Valoarea corecţiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corecţiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		**1.60**	**1.60**	**1.36**	**1.60**	**1.20**
Localizare	Tibana	Gastesti	Gadinti Neamt	Horlesti	Scanteia	Rediu
		superior	inferior	similar	superior	superior
Valoarea corecţiei (%)		-15.00%	15.00%	0.00%	-15.00%	-11.70%
Valoarea corecţiei (euro/mp)		-0.24	0.24	0.00	-0.24	-0.14
Suprafata teren (mp)	300	4,400	10,000	17,550	20,000	41,825
Valoarea corectiei (%)		2.10%	-12.30%	13.50%	-10.00%	6.25%

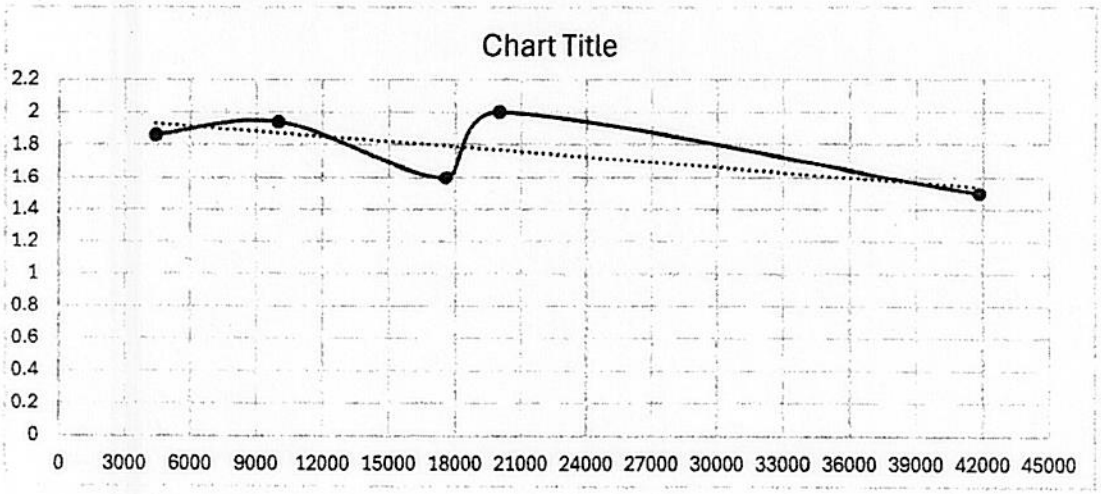
Valoarea corecţiei (euro/mp)		-0.24	0.24	0.00	-0.24	-0.14
Suprafata teren (mp)	300	4,400	10,000	17,550	20,000	41,825
Valoarea corectiei (%)		2.10%	-12.30%	13.50%	-10.00%	6.25%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.03	-0.20	0.18	-0.16	0.08
Linia de trend a graficului arata valoarea de 2 euro/mp pentru suprafata etalon de 300 mp. Efectuand ajustarile in fuctie de aceasta valoare si valoarea comparabilelor rezulta ajustarea.						
Categorie folosinta teren	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cale de acces	drum pietruit	exploatare	pietruit	exploatare	asfalt	exploatare
Valoarea ajustarii (%)		5%	0%	5%	-5%	5%
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.08	0.00	0.07	-0.08	0.06
Teritoriu	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cea mai buna utilizare	arabil/constructii	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		1.47	1.64		1.12	1.19
Total corecţie brută (euro)		0.67	0.84	0.52	0.80	0.52
Total corecţie brută (%)		34%	42%	31%	40%	34%
Total corecţie neta (euro)		-0.6	-0.4	-0.2	-0.8	-0.4
Total corecţie neta (%)		-30%	-18%	-9%	-40%	-24%
Comparabila 3 are cea mai mică corecţie brută						
Curs euro/leu 10.10.2024	**4.9759**					
Valoare estimată (euro/mp)	**1.61**					
Valoare estimată (lei/mp)	**8.02**					
Valoare teren (euro)	**483**					
Valoare teren (lei)	**2,406**					

[redacted]

Valoarea corectiei (euro/mp)		0.03	-0.20	0.18	-0.16	0.08
Linia de trend a graficului arata valoarea de 2 euro/mp pentru suprafata etalon de 300 mp. Efectuand ajustarile in fuctie de aceasta valoare si valoarea comparabilelor rezulta ajustarea.						
Categorie folosinta teren	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cale de acces	asfalt	exploatare	pietruit	exploatare	asfalt	exploatare
ajustare procentuala (%)		10%	5%	10%	0%	10%
Valoarea ajustarii		0.16	0.08	0.14	0.00	0.12
Teritoriu	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cea mai buna utilizare	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		[redacted]				
Total corecţie brută (euro)		0.67	0.84	0.52	0.80	0.52
Total corecţie brută (%)		34%	42%	[redacted]	40%	34%
Total corecţie neta (euro)		-0.6	-0.4	-0.2	-0.8	-0.4
Total corecţie neta (%)		-30%	-18%	-9%	-40%	-24%
Comparabila 3 are cea mai mică corecţie brută						
Curs euro/leu 10.10.2024	**4.9759**					
Valoare estimată (euro/mp)	**1.68**					
Valoare estimată (lei/mp)	**8.36**					
Valoare teren (euro)	**504**					
Valoare teren (lei)	**2,507**					

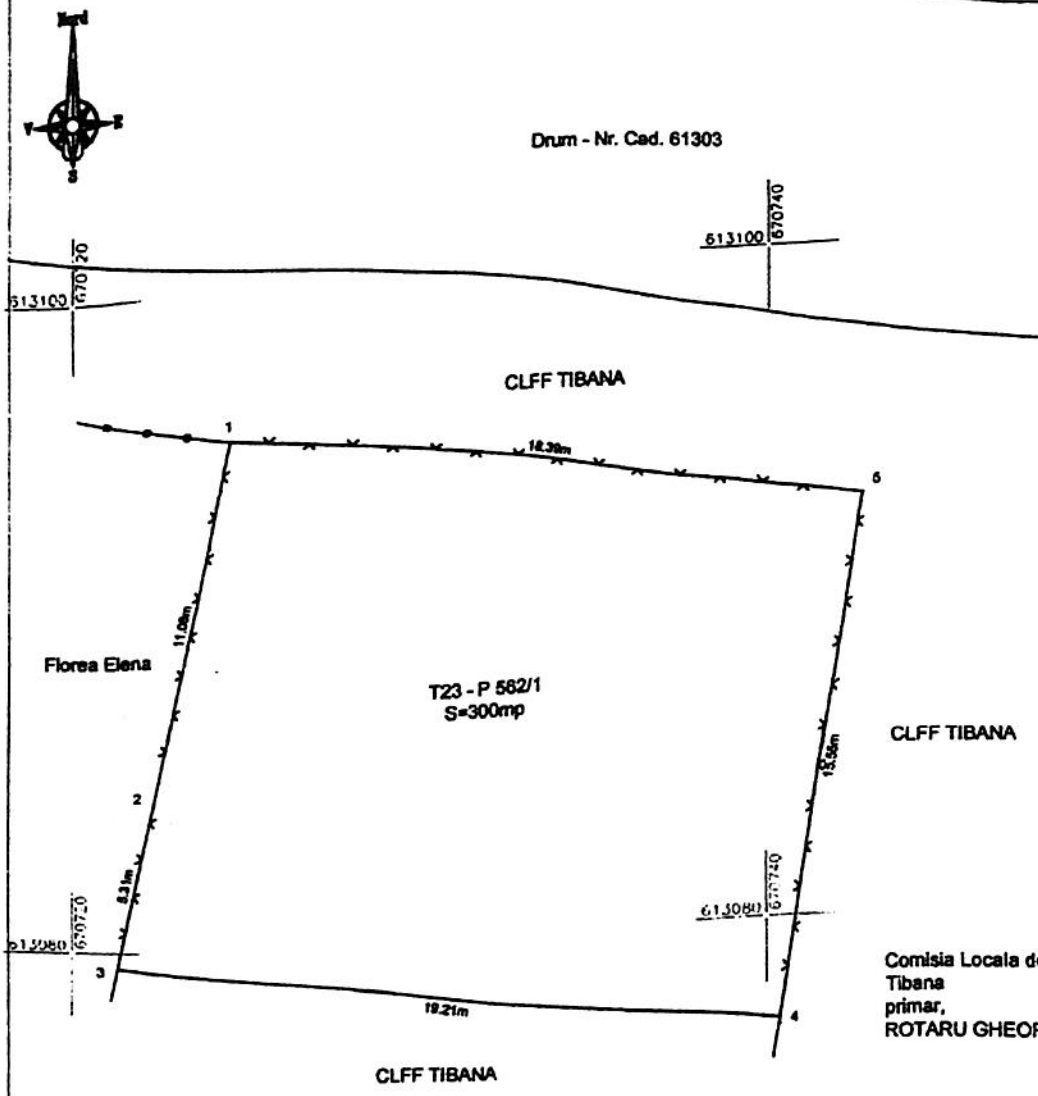
4400	10000	17550	20000	41825
1.86	1.94	1.6	2	1.5

4400	10000	17550	20000	41825
1.86	1.94	1.6	2	1.5



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Sistem de proiectie: Stereografic1970
scara 1:200
Amplasament: Extravilan,Com. Tibana,
Tarla 23 - P 562/1;
JUDET IASI.



Comisia Locala de Fond Funciar
Tibana
primar,
ROTARU GHEORGHE

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	613095.582	670724.589	11.075
2	613084.708	670722.386	5.306
3	613079.502	670721.350	19.212
4	613078.970	670740.394	15.554
5	613092.353	670742.693	18.386
S(2)=300mp			

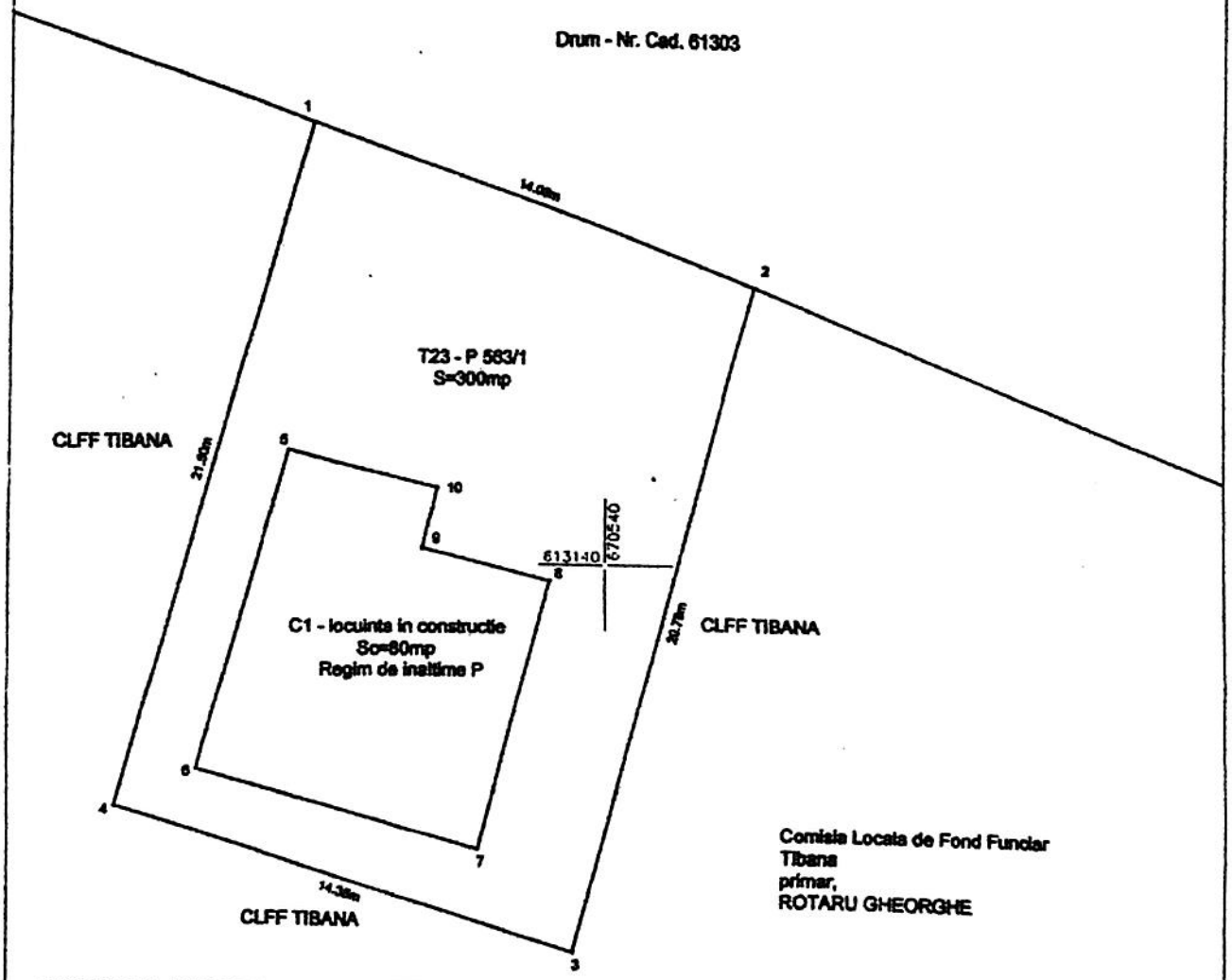
Intocmit:
PORUMB ALEXANDRU RAUL
Aut. serie RO-IS-F nr.0236

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-IS-F Nr. 0236
PORUMB ALEXANDRU RAUL
CATEGORIA B

NOTA:
1. Identificarea parcelelor si calculul suprafetelor s-a facut prin suprapunerea masuratorilor topografice pe planul cadastral.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Sistem de proiectie: Stereografic1970
scara 1:200
Amplasament: Extravilan,Com. Tibana,
Tarla 23 - P 563/1;
JUDET IASI.



Comisia Locala de Fond Funciar
Tibana
primar,
ROTARU GHEORGHE

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

Parcela (T23 - P 563/1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	613153.287	670531.190	14.076
2	613149.428	670544.400	20.779
3	613128.340	670539.077	14.378
4	613132.593	670525.342	21.504
S(T23 - P 563/1)=300mp			

613120 670540

Intocmit:
PORUMB ALEXANDRU RAUL
Aut. serie RO-IS-P Nr. 0236

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-IS-P Nr. 0236
PORUMB ALEXANDRU RAUL
CATEGORIA B

NOTA:
1. Identificarea parcelelor si calculul suprafetelor s-a facut prin suprapunerea masuratorilor topografice pe planul cadastral.
2. Constructia C1 este in curs de construire si aceasta nu prezinta acte sau autorizatie de construire.

Anexa 2 DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI de 300 mp din tarlaua 23 - P562/1

Elemente de comparatie	teren 300 mp in T23-P562/1 Tibana	teren extravilan Gastesti Pascani 4400 mp, deschidere la drum de exploatate 19 m	teren extravilan Gadinti , Neamt 10000 mp, acces drum pietruit	Teren extravilan Horlesti 17550 mp arabil si faneata	Teren 20000 mp extravilan com Scanteia, deschidere 120 ml la drum judetean asfaltat	Teren extravilan 41825 mp mp Rediu jud Iasi
Suprafata teren, mp	300	4,400	10,000	17,550	20,000	41,825
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		2.00	2.00	1.70	2.00	1.50
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoare corectie %		-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.40	-0.40	-0.34	-0.40	-0.30
Pret corectat		1.60	1.60	1.36	1.60	1.20
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		1.60	1.60	1.36	1.60	1.20
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		1.60	1.60	1.36	1.60	1.20
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		1.60	1.60	1.36	1.60	1.20
Condiţii piaţa (data)		sept 2024	sept 2024	sept 2024	sept 2024	sept 2024
Valoarea corecţiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corecţiei (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		**1.60**	**1.60**	**1.36**	**1.60**	**1.20**
Localizare	Tibana	Gastesti	Gadinti Neamt	Horlesti	Scanteia	Rediu
		superior	inferior	similar	superior	superior
Valoarea corecţiei (%)		-15.00%	15.00%	0.00%	-15.00%	-11.70%