

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIENARI**  
**Nr. 17 din 29.03.2024**

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea inițierii procedurii de cumpărare a două terenuri în suprafață de 1000 mp, respectiv 300 mp, situate în satul Poienari, comuna Poienari, județul Neamț**

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 129, alin. (2), lit. d) coroborat cu alin. (7), lit. s), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 20, lit. i), Secțiunea a 3-a, art. 46 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările ulterioare;
- e) art. 218, art. 863 lit. a), art. 876 alin. (3), art. 1650 alin.(1), art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 29, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice , cu modificările ulterioare;

Luând act de:

- a) oferta de vânzare notificată sub nr. 465 din 01.02.2024;
- b) Cărțile funciare nr. 50120 și nr. 50532, proprietar Chițimuș Teodor Petru;
- c) Hotărârea nr. 16 din 29.03.2024 privind aprobarea Regulament-cadru privind procedura de achiziție a unor imobile către Comuna Poienari, județul Neamț;
- d) Raportul de evaluare Teren intravilan, suprafață de 1300 mp, proprietar Chițimuș Teodor Petru-întocmit de evaluatorul autorizat membru titular ANEVAR ing. Carmen DANCEA, L=legitimație nr. 11968, din data de 21.02.2024;
- e) referatul de aprobare înregistrat la nr. 1047 din 05.03.2024, elaborat de primarul comunei Poienari, în calitate sa de inițiator, calitate acordată de prevederile art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- f) proiectul de hotărâre înregistrat la nr. 1083 din 06.03.2024, inițiat de primarul comunei Poienari;
- g) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Poienari, înregistrat sub nr. 1130 din 11.03.2024;

Luând act de avizele favorabile al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local al comunei Poienari, județul Neamț;

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**Consiliul local al comunei Poienari,**  
**adoaptă prezenta hotărâre**

**Art.1.** Se aprobă studiul de oportunitate privind aprobarea inițierii procedurii de cumpărare a două terenuri în suprafață de 1000 mp, respectiv 300 mp, situate în intravilanul satului Poienari, comuna Poienari, județul Neamț, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă inițierea procedurii de cumpărare prin negociere directă de către comuna Poienari, prin Consiliul Local al comunei Poienari, județul Neamț, a două terenuri în suprafață de 1000 mp respective 300 mp, situate în intravilanul satului Poienari, comuna Poienari, județul Neamț, în vederea realizării unui teren de joacă pentru copii.

**Art.3. (1)** Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, inginer Carmen DANCEA, L=legitimație nr. 11968, privind terenul intravilan în suprafață de 1300 mp, situat în intravilanul satului Poienari, comuna Poienari, județul Neamț, în valoare de 49.700 lei, echivalent a 9.985,73 euro. Curs euro din data de 21.02.2024 este 4,9771 lei/euro. Raportul de evaluare constituie anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4. (1)** Se desemnează de către Consiliul local Poienari, 2 consilieri locali, membri în Comisia de negociere:

1. Ovidiu PANAINTE consilier local
2. Anca- Elena ONOFREI consilier local

**(2)** Comisia se va completa cu membri numiți prin dispoziția primarului din cadrul aparatului de specialitate.

**Art.5.** Prețul de cumpărare a terenului menționat la art. 2 se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultat din raportul de evaluare de 49.700 lei, echivalent a 9.985.73 euro. Curs euro din data de 21.02.2024 este 4,9771 lei/euro. Comisia de negociere va încheia un proces verbal privind rezultatele negocierii, urmând a fi adus la cunoștință Consiliului Local în vederea aprobării.

**Art.6.** Procesul verbal conținând prețul negociat va fi aprobat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Poienari în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare autentificat la un birou notarial.

**Art.7.** Domnul primar al comunei Poienari, județul Neamț, este împuternicit pentru a semna contractul de vânzare-cumpărare la un birou notarial.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului județului Neamț, Primarului comunei și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial al comunei Poienari, în format electronic, pe site-ul instituției <http://www.comunapoenari.ro>.

**Președinte de ședință  
Consilier**

**Contrasemnează pentru legalitate  
Secretarul general al comunei Poienari**

**Notă - Adoptată în ședința din data de 29.03.2024 cu un număr de voturi „pentru”,  
- voturi „contra”, - „abțineri”, din numărul total de consilieri în funcție**

## Anexa nr. 1

### Studiu de oportunitate

**aprobarea inițierii procedurii de cumpărare a două terenuri în suprafață de 1000 mp, respectiv 300 mp, situate în satul Poienari, comuna Poienari, județul Neamț**

#### Date generale- premisele studiului de oportunitate

Potrivit Hotărârii Consiliului Local Poienari nr. 16 din 29.03.2024, cu privire aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziții de imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Poienari, județul Neamț, poate dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile prin aplicarea prevederilor prezentului regulament și respectând principiile acestuia.

#### A. Descrierea și identificarea bunurilor ce urmează a fi achiziționate:

Terenurile sunt situate în intravilanul satului Poienari, comuna Poienari, județul Neamț, în suprafață de 1000 mp, respectiv 300 mp, având următoarele caracteristici:

Lot	NC	Suprafața	Categoria de folosință	Vecinătăți
1	50120	1000 mp	CC	1. Nord: DN 15D 2. Sud: Moșt. def Bozoancă Maria 3. Est: Pârâu Hate 4. Vest: Primăria Comunei Poienari
2	50532	300 mp	A	1. Nord: DN 15D 2. Sud: Chițimuș Teodor Petru 3. Est: Pârâu Hate 4. Vest: Chițimus Teodor Petru

Adresa: strada Principală, nr. 82, sat Poienari, comunei Poienari

Extrasele de carte funciară al imobilelor care se achiziționează sunt anexate la prezentul studiu de oportunitate.

#### Date și condiții urbanistice:

Imobilele sunt situate în intravilanul comunei Poienari, județul Neamț.

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială centrală.

Pentru funcționare, cumpărătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare prevăzute de legislația în vigoare.

### Dotare cu utilități:

Terenurile nu sunt racordate la nici o rețea de utilități, accesul fiind reprezentat de o deschidere de 40 mp la DN 15D Roman- Vaslui.

### **B. Motivele de ordin economic, financiar, social, de mediu, etc. care justifică achiziționarea imobilului**

Strategia de dezvoltare economico- socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Poienari stabilitate și extindere economico-solidă. Dezvoltarea investițiilor viitoare locale va avea un impact pozitiv asupra comunității prin extinderea proprietății Primăriei Poienari. Pe acest teren se va construi un teren de joacă pentru copii.

### **C. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii**

Întrucât obiectivul achiziției îl reprezintă două imobile- concret determinat, având la bază natura și oportunitatea investițiilor viitoare precum și locul amplasării acestuia, achiziția imobilului se va face direct de la proprietarul bunului, conform art. 10 din Regulament privind procedura de achiziție de imobile, construcții și terenuri de către Comuna Poienari, Județul Neamț, în baza inițiativei proprietarului nr. 465 din 01.02.2024.

În baza Studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, Consiliul Local Poienari va aproba printr-o hotărâre prețul de achiziție care va fi stabilit prin negociere de către comisia de negociere, cu mențiunea ca prețul de cumpărare nu va putea depăși valoarea din raportul de evaluare.

### **D. Alte informații, motive și justificări relevante**

Proprietarul actual a celor două imobile ce urmează a fi achiziționate, trebuie să achite la zi toate creanțele fiscale, iar imobilele ce urmează a fi achiziționate trebuie să fie libere de sarcini.

Extras de carte funciară: 50120 și 50532

**Primar**

---

# RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan ,  
suprafața 1300mp,  
Poienari, comuna Poienari ,  
județul Neamț**



**Client: Comuna Poienari**

**Destinatar: Comuna Poienari și Chițimuș Teodor Petru**

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

# CUPRINS

<b>PAGINA DE TITLU .....</b>	<b>1</b>
<b>CUPRINS .....</b>	<b>2</b>
<b>CAPITOLUL I - INTRODUCERE .....</b>	<b>3</b>
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE .....	3
1.2. CERTIFICAREA.....	4
<b>CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>5</b>
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
<b>CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE .....	9
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI .....	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE .....	12
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII.....	12
<b>CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE.....</b>	<b>12</b>
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII.....	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI.....	13
4.3 ANALIZA CERERII .....	13
4.4 ANALIZA OFERTEI.....	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ .....	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ.....	14
<b>CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI.....</b>	<b>14</b>
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE .....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	15
<b>CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....</b>	<b>21</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>21</b>

## ANEXE

Contract 8509/21.10.1994

Contract 2472/24.11.2005

Oferte de vanzare terenuri

# CAPITOLUL I - INTRODUCERE

## 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**Obiectul** prezentului raport de evaluare îl reprezintă un teren intravilan cu suprafața de 1300 mp situat în localitatea Poienari, comuna Poienari, 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.

<b>Data inspecției:</b>	<b>21.02.2024</b>
<b>Data evaluării:</b>	<b>21.02.2024</b>
<b>Data raportului:</b>	<b>21.02.2024</b>
<b>Curs valutar la 21.02.2024</b>	<b>1 euro = 4,9771 lei</b>

**Scopul evaluării** este de informare asupra valorii de piață a terenului în vederea vânzării.

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

**Dreptul de proprietate evaluat** este dreptul de proprietate deplin : posesie, folosință și dispoziție.

Valoarea estimată a terenului este:

<b>Denumire</b>	<b>Suprafața (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valoare de piață (lei)</b>
Teren intravilan Poienari	1300	<b>49700</b>

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 17ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

### b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

**Clientul** este **Comuna Poienari** cu sediul în localitatea Poienari, comuna Poienari, județul Neamț, cod de identificare fiscală 2613788.

**Destinatarul raportului (utilizatorul desemnat)** este **Comuna Poienari**, județ Neamț și **Chițimuș Teodor Petru**.

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

### c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren intravilan liber, în localitatea Poienari, comuna Poienari, jud. Neamț, aparținând unei persoane fizice, Chițimuș Teodor Petru. Terenul are suprafața de 1300mp, se învecinează la nord cu drum național, la est cu un pârau, la sud cu teren aparținând Grădinescu Maria și la vest cu terenul aferent sediului primăriei Poienari. Nu sunt reținute sarcini asupra imobilului, conform declarației clientului.

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. A fost evaluat **întregul drept de proprietate**: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – **liber de sarcini**.

**Terenul se evaluează fiind considerat liber (fără construcții).**

### d) Scopul evaluării

Evaluarea se întocmește în scopul informării clientului asupra valorii de piață a terenului.

### 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 **21.02.2024**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9771. 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 **21.02.2024**, in prezenta proprietarului.

**Data raportului** este **21.02.2024**.

#### **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 terenul în prezența clientului. S-au realizat fotografiile 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 intretinere și exploatare

#### **Informații culese de evaluator:**

- Date depre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre comuna Poienari și vecinătăți culese de pe site-ul primăriei Poienari
- 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 ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **Ipoteze speciale**

- Nu sunt

### **j) Tipul raportului**

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

### **k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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** - Cadrul general
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** – Documentare și conformare
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Raportare

- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii **Standarde pentru active**

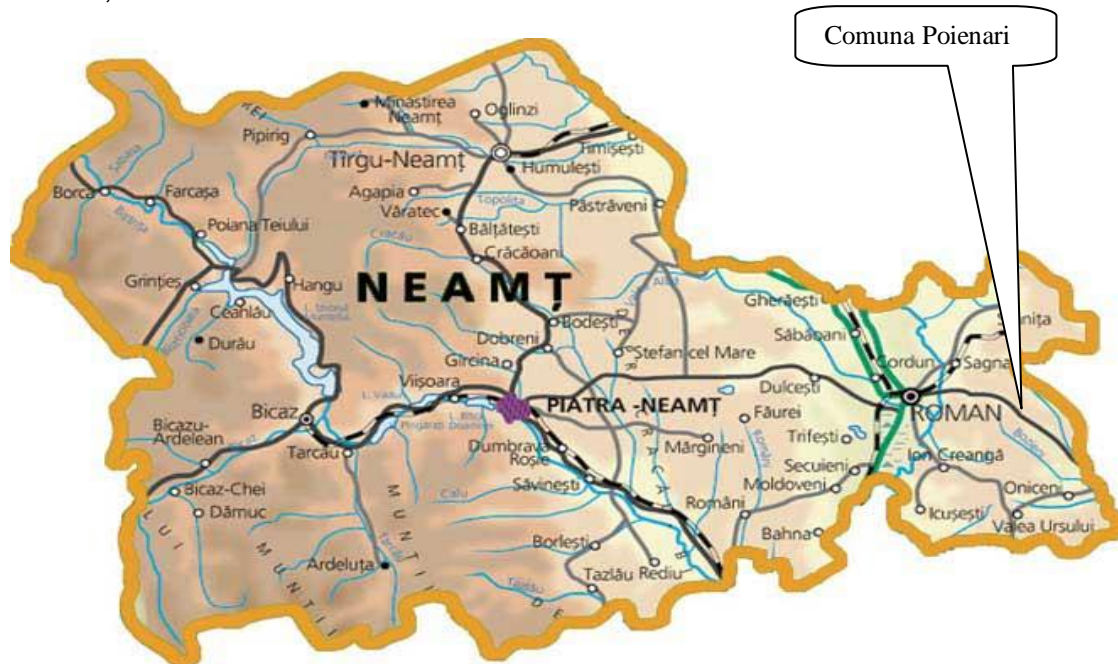
Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

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

## CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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

Activul de evaluat este situat în intravilanul localității Poienari, comuna Poienari, județul Neamț.



Comuna Poienari este așezată în partea estică a județului Neamț, având o suprafață de 73 km pătrați. Se află la o depărtare de 20 km de municipiul Roman și la 67 km de reședința de județ, Piatra Neamț. Comuna se învecinează cu: comuna Bozieni în S, la N comuna Gadinti și E cu comuna Pancești, iar în partea de V cu comuna Ion Creangă.

Suprafața comunei Poienari este de aproximativ 3600 ha, împărțită astfel: 402 ha intravilan și 3188 ha extravilan. Populația este de circa 1716 locuitori. Aceștia s-au organizat în 643 de gospodării și 765 de locuințe. Locuitorii comunei au ocupații diverse. O parte sunt navetisti, fiind angajați la societăți din municipiul Roman și alte localități din apropiere, însă majoritatea se ocupă cu agricultura, creșterea animalelor.

Unitățile economice sunt puține la număr.

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 ocupate în agricultura de subsistență, de dificultățile învățământului profesional/vocațional.

Se poate evidenția totuși faptul că Poienari este avantajată de poziționarea în apropierea orașului Roman.

### 3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat este proprietatea unei persoane fizice, Chițimuș Teodor Petru care a intrat în posesie în baza contractului de vânzare cumpărare 8509 din 21.10.1994

(pentru terenul de 1000mp) și a contractului 2472 din 24.11.2005 (pentru terenul de 300mp). Nu există sarcini asupra proprietatii, conform declarației proprietarului.



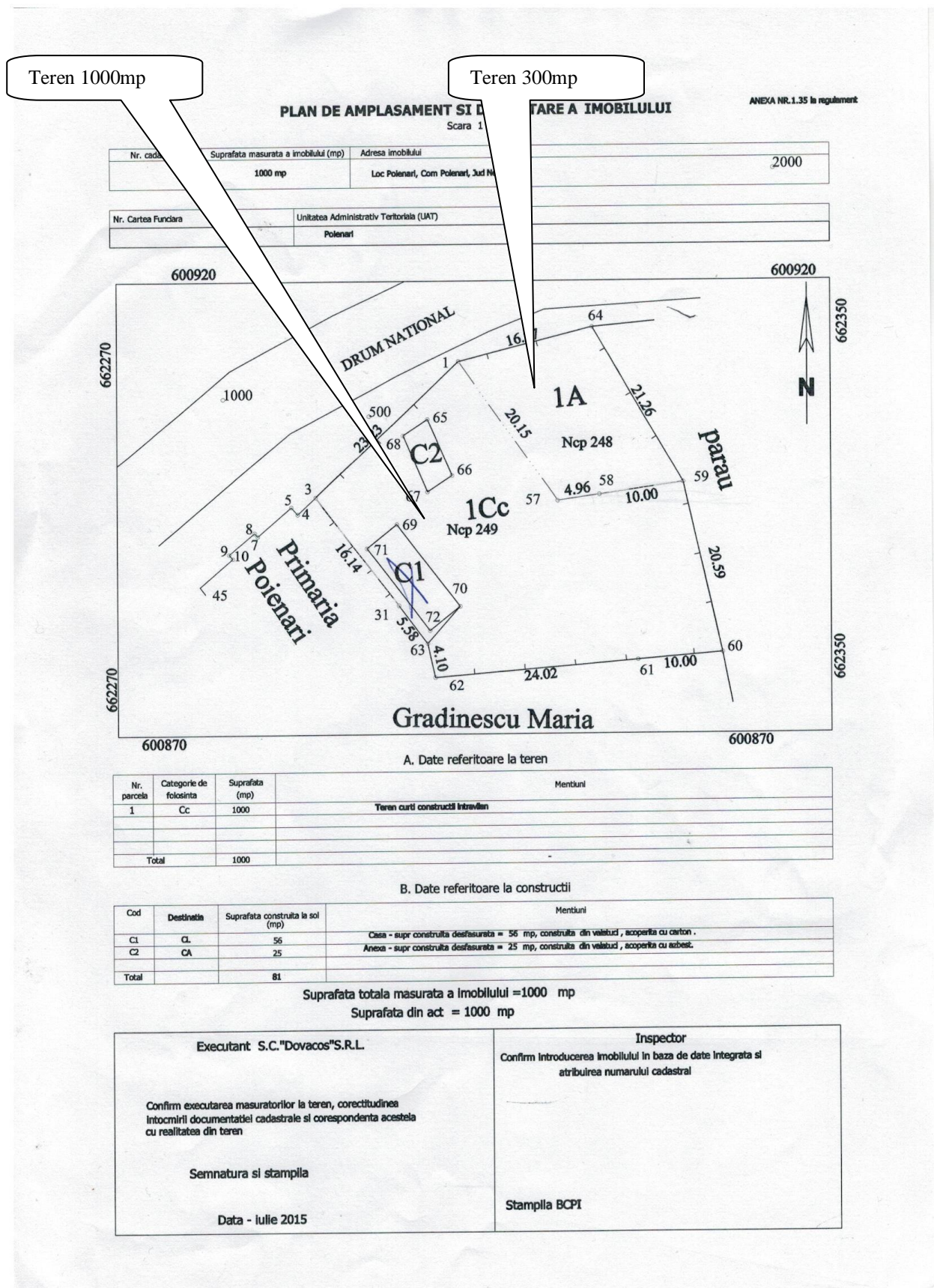
### 3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat în intravilan Poienari, în imediata apropiere a sediului primăriei Poienari, având în vecinătate școala și case de locuit. Accesul la proprietate se face cu mijloace auto, pe drum asfaltat, DN15D care leagă municipiul Roman de municipiul Vaslui.



Terenul de evaluat are suprafața de 1300mp și este din categoria curți construcții, are forma regulată, este plan în cea mai mare parte, împrejmuit. La momentul inspecției pe teren se mai află un grup sanitar. Clădirea C1 din planul de amplasament este demolată.

La limita de proprietate este terenul are acces la rețea de energie electrică.



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

### 3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

### 3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt informații relevante.

## CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul 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

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

	<b>Avantaje – influență pozitivă asupra valorii</b>	<b>Dezavantaje - influență negativă asupra valorii</b>
<b>Caracteristicile localității</b>	Localitate situată la 20km distanță de municipiul Roman	Localitate rurală Densitate mică a populației Venituri scăzute ale populației Economie locală slabă Dezvoltare industrial/ comercială slabă
<b>Caracteristicile zonei și vecinătății</b>	- Centru civic al comunei Poienari, în apropiere este școala și primăria	
<b>Caracteristicile amplasamentului și terenului</b>	- Plan, formă regulată, din categoria curți construcții, suprafață optimă pentru a fi construit - Rețea de energie electrică la limita de proprietate - Deschidere la drum asfaltat național	



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 Poienari și a comunelor învecinate.

## 4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

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

## 4.4 Analiza ofertei

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

În comuna Poienari 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 3-5% 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 Poienari și vecinătăți s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **8euro/mp și 13euro/mp**.
- În comuna Poienari s-au identificat foarte puține oferte de vânzare terenuri

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) terenul 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**”<sup>1</sup> .

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”.<sup>2</sup>

Terenul de evaluat, considerat liber, este amplasat în zona centrului civic al comunei, unde se permite utilizarea 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 terenului de evaluat este cea actuală, rezidențială, dominantă din zonă.

# CAPITOLUL VI – EVALUAREA TERENULUI

## 6.1 Considerații teoretice

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

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

**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 atenuază, 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.

---

<sup>1</sup> SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

<sup>2</sup> GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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

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

**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 Poienari și comune învecinate :

### Grila datelor de piață

	Localizare	Preț (euro)	Suprafața (mp)	Preț unitar (euro/mp)	Utilități	Vecinatati	Cale de acces	Altele	Sursa
1 Comp A	Tarcau/Cazaci	16400	1445	11,3	en.el, apa	rezidential	asfalt	case rare, între Cazaci și Brates	homezz.ro
2 Comp B	Gadinti	21250	2500	8,5	en.el, apa	rezidential	asfalt	median, zona în amenajare	olx.ro
3 Comp C	Ion Creangă	26000	2600	10,0	en.el, apa	rezidential	asfalt, doua deschideri de 35m și 17m	median	homezz.ro
4	Negrești	11000	844	13,0	en.el, apa	rezidential central	asfalt, doua deschideri de 9m și 17m		homezz.ro
5	Gadinti	19500	2019	9,7	fara utilitati	rezidential, în dezvoltare	balast		olx.ro

<sup>3</sup> GEV 630, paragraful 79

6	Gădinti	45000	4500	10,0	en.el, apa	rezidential	asfalt, doua deschideri de 33m la DJ si 150m la drum exploatare		olx.ro
7	Tarcău	9500	825	11,5	curent electric, apa, canal	rezidential	balast	case rare, langa padure, fost sat Lunca,	homezz.ro

Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care au caracteristicile cât mai apropiate de terenul de evaluat. Celelalte oferte identificate și baza de date a evaluatorului au fost utilizate ca date secundare.

### Comparabilele utilizate sunt:

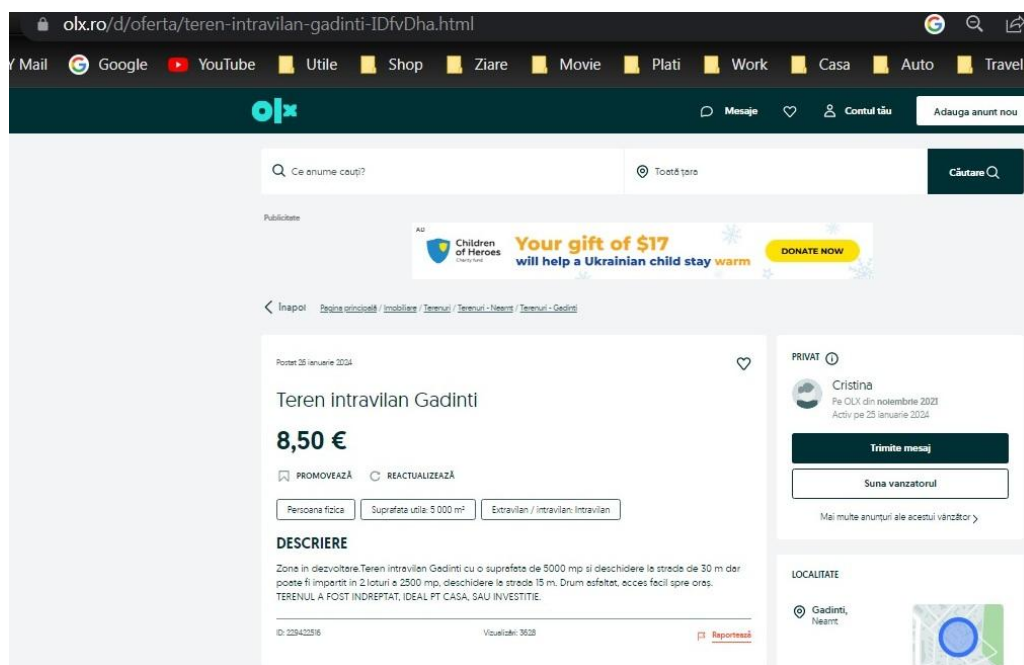
**Comparabila A** – teren liber intravilan in localitatea Cazaci, comuna Tarcău, suprafața 1445mp, amplasat median, plan, deschidere la drum asfaltat, acces la rețeaua de energie electrică și la sursă de apă, preț 11400euro negociabil , respectiv 11,3euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe [homezz.ro](http://homezz.ro)

The screenshot shows a real estate listing on HomeZZ.ro. The title is 'Teren superb in comuna Tarcău sat Cazaci, 16.400 eur'. The price is 16.400 EUR. The plot area is 1445 m². The listing includes a 'DE VÂNZARE' sign, photos of the plot, and contact information for agent Gabriel Ciobotariu. The listing also includes a table with details about the plot and a description of the location.

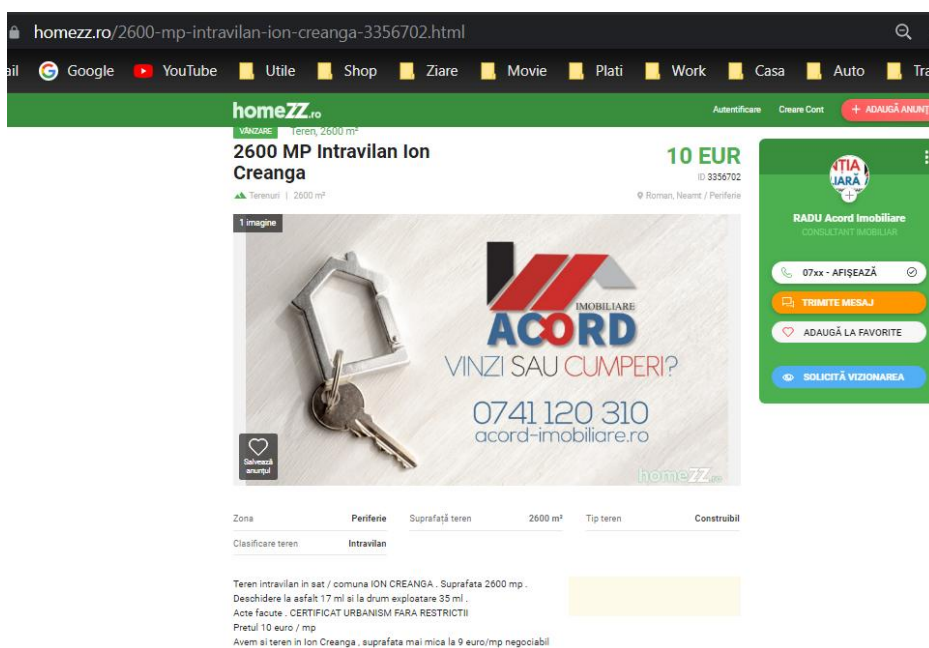
Zona	Central	Suprafață teren	1445 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	15 m	Comision cumpărător	0%
Utilități				Curent, Apă	

Teren intravilan in suprafata de 1445 mp situata la drum asfaltat si cu padurea in spatele terenului. Locatia exacta o gasiti la adresa de mai jos.

**Comparabila B** - teren liber intravilan in localitatea Gădinti, comuna Gădinti, suprafața 2500mp, amplasat median, plan, deschidere la drum asfaltat, acces la rețeaua de energie electrică și la sursă de apă, preț 21250euro negociabil , respectiv 8,5euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-gadinti-IDfvDha.html>



**Comparabila C** - teren liber intravilan in localitatea Ion Creangă, comuna Ion Creangă, suprafața 2600mp, amplasat median, plan, deschidere la drum asfaltat, acces la rețeaua de energie electrică și la sursă de apă, preț 26000euro negociabil , respectiv 10euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://homezz.ro/2600-mp-intravilan-ion-creanga-3356702.html>



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

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

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

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

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

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 5-10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 10%.

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

#### ***Elemente de comparație specifice tranzacției***

***Dreptul de proprietate transmis***

***Condiții de finanțare***

***Condiții de vânzare***

***Cheltuieli necesare după cumpărare***

***Condiții de piață***

Nu au fost aplicate ajustări pentru aceste elemente deoarece comparabilele sunt similare subiectului.

#### ***Elemente de comparație specifice proprietății***

***Localizare***

Comparabilele sunt terenuri intravilane situate în comune ale județului Neamț similare comunei Poienari d.p.d.v. al localizării față de orașele județului și al nivelului de dezvoltare economică. În interiorul unei comune sunt mai bine cotate terenurile amplasate în reședința de comună față de cele amplasate mai departe de aceasta, mai izolat de căile importante de acces. Diferențele de pret pot fi de 3-10%. Se aplică o ajustare pozitivă de 3% comparabilei A, celelalte comparabile nu necesită ajustare.

**Amenajări exterioare (tip acces)** – se referă la tipul de acces la teren, importanța căii de acces, amenajarea acesteia. 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 drum balastat. Toate comparabilele au deschidere directă la drumuri asfaltate prin urmare nu necesită ajustări.

**Utilități** – Sunt mai bine cotate terenurile care au utilitățile la limita de proprietate. Comparabilele alese sunt similare cu subiectul, au rețeaua de energie electrică la limita de proprietate și acces la sursă proprie de apă, nu se impun ajustări.

**Suprafață teren** – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, în principiu pentru că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Pentru o gospodărie în mediul rural suprafața uzuală necesară ridicării unei locuințe este 1000-2000mp. Pentru suprafețe mai mari care includ teren pentru anexe și gradina, prețul unitar scade. Comparabilele sunt similare cu subiectul, nu necesită ajustare.

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

**Forma în plan** – Toate comparabilele au o formă regulată, dreptunghiulară, ca și terenul de evaluat, nu se aplică ajustări.

**Amplasament** – Pe piața terenurilor rezidențiale sunt mai bine cotate terenurile amplasate în centrul comunei sau al satului, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale, prețurile putând varia între 3 și 10%. Deoarece terenul de evaluat se află în centrul civic al comunei se aplică ajustare pozitivă de 3% comparabilelor A, B și C, amplasate median.

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 C.**

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

## Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
	Teren Poienari	Teren Tarcău/Cazaci	Teren Gădiniți	Teren I Creanga
Preț de ofertă (euro)		16.400	21.250	26000
Marja de negociere (euro)		1.640	2.229	2.600
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%
Suprafață teren (mp)	1300	1445	2500	2600
Preț de vânzare (euro)		14.760	19.021	23.400
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		10,21	7,50	9,00
<b>Ajustări specifice tranzacționării</b>				
<b>Drept de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		10,21	7,50	9,00
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		10,21	7,50	9,00
<b>Condiții de vânzare</b>	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		10,21	7,50	9,00
<b>Cheltuieli necesare după cumpărare</b>	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)		10,21	7,50	9,00
<b>Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)</b>	21.02.2024	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		10,21	7,50	9,00
<b>Ajustări specifice proprietății</b>				

<b>Localizare</b>	Poinari	Tarcău/Cazaci	Gădintși	I Creanga
Ajustare (%)		3%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,31	0,00	0,00
<b>Tip acces</b>	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Utilități</b>	curent electric, apa	curent electric,apa	curent electric, apa	curent electric, apa
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Suprafață teren</b>	1300	1445	2500	2600
Ajustare (%)		0%	0%	0,0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Formă in plan</b>	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Amplasament</b>	centru comuna	median	median	median
Ajustare (%)		3%	3%	3%
Ajustare (euro/mp)		0,31	0,19	0,27
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		6%	3%	3%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		0,61	0,19	0,27
<b>Preț ajustat (euro/mp)</b>		<b>10,8</b>	<b>7,7</b>	<b>9,3</b>
Ajustare totală netă (euro/mp)		0,61	0,19	0,27
Ajustare totală netă (%)		6%	2%	3%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		0,61	0,19	0,27
Ajustare totală brută absolută (%)		6%	3%	3%
Număr ajustări				
<b>Pentru comparabila B s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută</b>				
<b>Valoare unitară de piață (euro/mp)</b>		<b>10,8</b>	<b>7,7</b>	<b>9,3</b>
<b>Curs euro/mp 21.02.2024</b>	<b>4,9771</b>			
<b>Valoarea de piață teren (lei) (rotunjit)</b>			<b>49700</b>	

**Terenu de evaluat:** Teren intravilan adiacent sediului Primăriei Poinari, în suprafață de 1300 mp, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată,



## **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 terenului este:

<b>Teren</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>Valoare de piață (lei)</b>
Teren intravilan Poienari	1300	<b>49700</b>

**Evaluator autorizat,  
Ing. Carmen Dancea**

### **Bibliografie**

- ✓ Standardele de Evaluare a bunurilor 2022
- ✓ Evaluarea proprietății imobiliare - ANEVAR

ANEXE

Subsemnatul sotii DIACONU VIRGINIA si DIACONU PETRU, domiciliati in Roman strada I. Rosetti blocul 10 apartamentul 40, judetul Neamt, vinderem lui CHITIKUS TEODOR-PETRU, nascut la data de 9 februarie 1986, domiciliat in Roman strada Stefan cel Mare blocul 4, apartamentul 98, judetul Neamt, reprezentat de cumparator DIACONU VIRGINIA din Roman strada G. I. Gheorghe blocul 10 apartamentul 10, judetul Neamt, numit prin dispozitia nr. 156/1994, a primarului municipiului Roman, suprafata de 1000 (mijloc) mp. teren constructii, impreună cu una casa, construită din vâlnăci, acoperită cu carton, cuprinsă din 3 camere și baie, teren și construcție situate în intravilanul satului și comunei Poenari, judetul Neamt, între vecinii: la nord posesia națională, la sud Irina-Maria, la est pârâul și la vest Pârâul comunei Poenari.

Terenul și construcția de vâlnăci, sînt proprietatea noastră bun comun, dobîndite prin cumpărare, în timpul cumpărării noastre, cu actul de vânzare cumpărare, autentificat sub nr. 6104/1991 și transcris sub nr. 4827/1991, de Notariatul de stat Roman, de la soții Bărbulescu și Elena, care și sînt la rîndul lor, le-au avut prin cumpărare cu actul de vânzare cumpărare, autentificat sub nr. 3492/1990 și transcris sub nr. 1012/1990, de Notariatul Roman, de la LUNTEANU VIRGINIA.

Pretul vânzării este în sumă de 300.000 (treisutezeci) lei pe care l-am primit în întregime, mai înainte de autentificarea prezentului contract.

În stîplinirea de drept și de fapt a terenului și construcției de vâlnăci, cumpărătorul va intra chiar de azi data autentificării prezentului contract.

Nei vânzătorii deolarăm că terenul și construcția de vâlnăci nu sînt sechestrate sau confiscate și nu sînt sarcinate, după cum rezultă și din certificatul de sarcină nr. 22.453 din 21 octombrie 1994 al Notariatului de stat Roman, gărînd totodată de evluciane, conform art. 1337 cod civil.

Taxele actului privesc pe cumpărător.

Subsemnatul CHITIKUS TEODOR-PETRU, reprezentat de cumparator DIACONU VIRGINIA, declarăm că am cumpărat terenul și construcția descrisă mai sus, am plătit prețul vânzării și intru în stîplinirea de drept și de fapt a terenului și construcției ce am cumpărat, chiar de azi data autentificării contractului.

Deolarăm că am fost conștințăm de situația terenului și construcției ce am cumpărat, știe că am fost stîplinite de vânzătorii așa cum s-a arătat de ei mai sus, înțelegăm dobîndesc pe riscul meu în cazul în care nu le-ar aparține și știu că terenul și construcția ce am cumpărat, nu sînt sechestrate sau confiscate și nu sînt sarcinate.

Redactat la Notariatul de stat local Roman, azi 21 octombrie 1994, în 5 exemplare.

VINZĂTORI,

*Virgini*  
*P*

CUMPARĂTOR,

reprezentat de cumparator

*18.9*

INCHIRIIE DE AUTENTIFICARE NR. 8509  
1 noi 1994, luna octombrie, ziua 21.

In fata mea, LUMINITATANIST, notar ssc  
la Notariatul de stat local Roman, s-au prezentat azi:

1. TOBRASCU GHEORGHE, domiciliat in Roman  
str. C.I. Rosetti blocul 10 A apart. 40, jud. Neamt, identi-  
ficat cu bul. id. seria BK nr. 932500/1982 eliberat de Lii.  
Roman.
2. TOBRASCU MARIA, cu aceiasi domiciliu  
identificata cu bul. id. seria GA nr. 809197/1992 eliberat  
de Politia Roman.
3. DIACONU ELENA?, domiciliata in Roman  
str. S. Irodava blocul 10 A apart. 10, jud. Neamt, identificata  
cu bul. id. seria BX nr. 617566/1983 eliberat de Lii. Roman, in  
calitate de curator pentru minorul CHITIBUS TEODOR-PIETRU  
din Roman str. Stefan cel Mare blocul 4, apart. 96, jud. Neamt,  
care au consimtit la autentificarea prezentului in scris si  
au semnat exemplarele in scrisului.

Se autentifica acest in scris, in conformitate cu  
art. 4 din Decretul 377/1960 si se transcrie.  
S-a taxat cu 48.490 lei, achitat cu chitanta  
nr. 53418/994 CEC. Roman.



Prezentul contract de vanzare cumparare, s-a transcris in registrul de transcripțiuni si in-  
scriptiuni imobiliare al acestui notariat sub nr. 8351 din  
21 octombrie 1994, conform art. 711 pr. civil.  
Scutit de taxa de transcriere conform art. 52 din  
L. F. 1711/1960.

SECRETAR PRINCIPAL  
C

### CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între subscrișii: **MURARIU ECATERINA**, având CNP 2560506272636, domiciliată în mun. Roman, str. Mihail Kogălniceanu, bl.2, sc.E, etj.3, apt.58, jud. Neamț, **MUNTEANU ELENA** având CNP 2540516272651, din mun. Roman, str. Smirodava, bl.37, sc. B, etj.1, apt.25, jud. Neamț, în calitate de vânzătoare și **CHIȚIMUȘ VASILE**, având CNP 1340808400353, din mun. București, B-dul Ion Mihalache nr. 127, bl.6, sc.1, apt. 11, sector 1, mandatar pentru **CHIȚIMUȘ TEODOR-PETRU**, necăsătorit, din mun. Roman, str. Ștefan cel Mare, bl.4, sc.C, etj.4, apt.98, jud. Neamț, în baza procurii aut sub nr. 1.391 din 12 octombrie 2005 la B.N.P.-Mandoiu Rodica din București, în calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare.

Noi, **MURARIU ECATERINA** și **MUNTEANU ELENA**, vindem, lui **CHIȚIMUȘ TEODOR-PETRU**, prin mandatarul său în baza procurii menționată mai sus, suprafața de **300 m.p. teren arabil, sola 21, parcela 484/1 situat în intravilanul satului și com. Poienari, jud. Neamț**, învecinat cu: drum național, teren la dispoziția comisiei locale, Chițimuş Teodor-Petru, ș.a., id. cu nr. cadastral 248, înregistrat la O.C.P.I.- Neamț sub nr. 2/13.596/2005 așa cum rezultă și din documentația cadastrală, care face parte integrantă din prezentul contract.

Terenul a fost dobândit de noi vânzătoarele, în indiviziune prin moștenire legală, conform certificatului de moștenitor nr. 101 din 10 noiembrie 2005, înscris sub nr. 163/N în Cartea Funciară Poienari.

Terenul nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară nr. 11.885 din 22 noiembrie 2005 eliberat de Biroul de Carte Funciară Roman, nu este indisponibilizat și nu a făcut obiectul altei tranzacții.

Prețul vânzării este de 500 RON, adică 5.000.000 lei vechi, (cincimilioane) pe care noi vânzătoarele, declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, prin mandatarul său, azi data perfectării contractului, dată de la care intră în stăpânirea de fapt și de drept.

Eu, **CHIȚIMUȘ TEODOR-PETRU**, cumpăr prin mandatarul meu, suprafața de 300 m.p. teren, descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cunoscând situația juridică a acestuia, calitatea de proprietare a vânzătorilor și am suportat cheltuielile necesare perfectării contractului.

Noi, părțile contractante, ne asumăm întreaga răspundere cu privire la realitatea și veridicitatea celor declarate în prezentul contract. Declarăm de asemenea că am luat cunoștință de prevederile actelor normative în vigoare privind combaterea evaziunii fiscale, de obligativitatea notarului de a solicita înscrierea în Cartea Funciară și nu am colaborat cu vreo agenție imobiliară. În caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce decurg din reaua credință a părților, declarăm că nu vom formula nici un fel de pretenții asupra notarului public, renunțând la orice cale de atac împotriva sa.

Tehnoredactare computerizată, azi data autentificării, în patru exemplare, la sediul Biroului Notarial - **AURICA NEGRU**.

**VÂNZĂTOARE,**

**CUMPĂRĂTOR,**

prin procura **Chitimus, Teodor-Petru,**

**ROMÂNIA**  
**BIROUL NOTARIAL - AURICA NEGRU**  
Sediul: Roman, str. N. Titulescu, bl. 16,  
sc. D, etj. 1, apt. 87-88, județul Neamț  
Telefon-Fax: 0233/741719  
Operator de date cu caracter personal nr. 1733

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2.472**  
Anul 2005 luna noiembrie ziua 24

În fața mea, **AURICA NEGRU**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- MURARIU ECATERINA**, având CNP 2560506272636, domiciliată în mun. Roman, str. Mihail Kogălniceanu, bl.2, sc.E, etj.3, apt.58, jud. Neamț, id. cu B.I. seria D.H nr. 966249/1999 elib.de Pol. Roman,
- MUNTEANU ELENA** având CNP 2540516272651, din mun. Roman, str. Smirodava, bl.37, sc. B, etj.1, apt.25, jud. Neamț, id. cu C.I. seria N.T nr. 264715/2004 elib.de Pol. Roman, în calitate de vânzătoare
- CHIȚIMUȘ VASILE**, având CNP 1340808400353, din mun. Bucuresti, B-dul Ion Mihalache nr. 127, bl.6, sc.1, apt. 11, sector 1, id. cu C.I. seria R.R. nr. 307297/2004 elib de sectia 4 Pol. Bucuresti, mandatar pentru **CHIȚIMUȘ TEODOR-PETRU**, din mun. Roman, str. Ștefan cel Mare, bl.4, sc.C, etj.4, apt.98, jud. Neamț, în baza procurii aut sub nr. 1.391 din 12 octombrie 2005 la B.N.P.-Mandoiu Rodica din Bucuresti, în calitate de cumpărător, care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele, precum și documentația cadastrală anexată.  
În temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995,

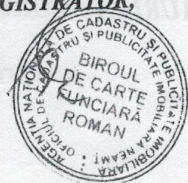
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a taxat 19,3 lei noi cu chit. nr. 5118/2005 elib. Oficiul Postal Roman  
Taxă de publicitate imobiliară 9 lei noi P.I. 06 cu chitanța nr. 4660944/2005  
S-a aplicat timbru judiciar de 1,5 lei  
S-a perceput onorariul de 150 lei, nr. 3982244 / 2005 a biroului notarial.



*[Handwritten signature]*  
**NOTAR PUBLIC,  
AURICA NEGRU**

**ROMÂNIA**  
**A.N.C.P.I.**  
**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ - NEAMȚ**  
**BIROUL DE CARTE FUNCIARĂ - ROMAN**  
**ÎNCHEIEREA NR. 2472** din 24.11.2005  
Prezentul înscris s-a trecut în CF nr. 163/w  
a localității Neamț cu număr cadastral provizoriu 248  
S-a taxat cu 9 lei, achitați cu chitanța nr. 4660944 din 2005  
**ASISTENT REGISTRATOR**



## Oferte de terenuri

Teren superb in comuna Tarcau sat Cazaci, 16.400 eur - HomeZZ.ro - Google Chrome

homezz.ro/teren-superb-in-comuna-tarcau-sat-cazaci-2892793.html?utm\_source=oferte360.ro

homeZZ.ro Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Vânzări Inchirieri Ansambluri Rezidentiale Servicii Agenții / dezvoltatori Imobile noi Cazare

Terenuri Vanzare Tarcau Pret Mai multe filtre

Anunțuri Județul Neamț / Anunțuri Tarcau / Anunțuri Terenuri in Tarcau

Galerie Descriere Cerere vizionare Localizare Contact

**VÂNZARE** Teren, 1445 m<sup>2</sup>, comision 0%

### Teren superb in comuna Tarcau sat Cazaci

Terenuri | 1445 m<sup>2</sup>

17 imagini

16.400 EUR ID 2892793 Tarcau Neamț / Central

Gabriel Ciobotariu CONSULTANT IMOBILIAR

0743613905 TRIMITE MESAJ ADAUGĂ LA FAVORITE SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona	Central	Suprafață teren	1445 m <sup>2</sup>	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	15 m	Comision cumpărător	0%
Utilități				Current, Apă	

Teren intravilan in suprafata de 1445 mp situata la drum asfaltat si cu padurea in spatele terenului. Locatia exacta o gasiti la adresa de mai jos.

homezz.ro/teren-negresti-3411543.html

homeZZ.ro Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Vânzări Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

**VÂNZARE** Teren, 844 m<sup>2</sup>

### Teren Negresti

Terenuri | 844 m<sup>2</sup>

4 imagini

11.000 EUR ID 3411543 Pietra Neamț, Neamț / Nord

fortunaimobiliare CONSULTANT IMOBILIAR

0755270041 TRIMITE MESAJ ADAUGĂ LA FAVORITE SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona	Nord	Suprafață teren	844 m <sup>2</sup>	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Loc de casa, in suprafata de 844mp, intravilan Negresti, jud Neamț. Terenul este drept cu acces la drum asfaltat pe doua parti, utilitati apa si curent in fata proprietatii, zona foarte linistita, priveliste minunata, mijloace de transport in comun foarte aproape, deschidere stradală de 19 m pe o parte si pe cealalta 17m. avantajul este ca se poate pozitiona casa cum doreste viitorul cumparator; disponibil imediat, in localitate sunt scoli, gradinite, magazine, farmacie, dispensar, aproape de oras.

Pret vanzare 11.000 Euro.

Vizionariile se fac doar pe baza de programare, tel contact 0755.270.041.

homezz.ro/2600-mp-intravilan-ion-creanga-3356702.html

homeZZ.ro


VANZARE Teren, 2600 m<sup>2</sup>

## 2600 MP Intravilan Ion Creanga

10 EUR ID 3356702

Terenuri | 2600 m<sup>2</sup> Roman, Neamt / Periferie

1 imagine



Salvează anunțul

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

**RADU Acord Imobiliare**  
CONSULTANT IMOBILIAR

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona: Periferie Suprafață teren: 2600 m<sup>2</sup> Tip teren: Construit

Clasificare teren: Intravilan

Teren intravilan in sat / comuna ION CREANGA . Suprafata 2600 mp .  
Deschidere la asfalt 17 ml si la drum exploatare 35 ml .  
Acte facute . CERTIFICAT URBANISM FARA RESTRICTII  
Pretul 10 euro / mp  
Avem si teren in Ion Creanga , suprafata mai mica la 9 euro/mp negociabil

olx.ro/d/oferta/roman-neamt-vand-teren-intravilan-parcelat-ID3hLe7.html

olx

Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Trmite mesaj

074 606 8647

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Gadinti, Neamt

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în ceea ce privește acest anunț.  
Arată mai multe

Publicitate

Publicitate

Publicitate

Postat 25 ianuarie 2024

## Roman /Neamt /Vând teren intravilan parcelat !

10 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persona fizica Suprafata utila: 4 500 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

4500 mp,loc.Gadinti,Jud.Neamt,Ja sosele doua deschideri de 30ml la DJ ROMAN-VASLUI si 150 ml la drum comunel exploatare in proxime vecinatate a pădurii Dealul Mărului ,atlip curent,surse apa cedeSTRU,CANALIZARE,pe partea dreapta la iesirea spre Voșlă ,lipit de casa cu nr 244 i 10 € /mp

obx.ro/d/oferta/teren-intravilan-gadinti-IDfvDha.html

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

Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Ce anume cauți? Toată țara Căutare

Publicitate

Children of Heroes Your gift of \$17 will help a Ukrainian child stay warm DONATE NOW

← Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Neamt / Terenuri - Gadinti

Postat 28 ianuarie 2024

### Teren intravilan Gadinti

**8,50 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 5 000 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

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

ID: 229422516 Vizualizări: 3628 Reportează

PRIVAT

Cristina  
Pe OLX din noiembrie 2021  
Activ pe 25 ianuarie 2024

Trmite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunturi ale acestui vanzător >

LOCALITATE

Gadinti, Neamt

obx.ro/d/oferta/vand-teren-in-comuna-gadinti-IDh6dT5.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Mai multe anunturi ale acestui vanzător >

LOCALITATE

Gadinti, Neamt

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul acestui tip de vânzare.

Arată mai multe

Publicitate

Agentia Imobiliare Smart  
Imobiliare Smart Roman  
Solutii inteligente pentru vieti dumneavoastra

←

Impozit  
Anul  
1002  
1012  
1022  
1032  
1042  
1052  
1062  
1072  
1082  
1092  
1102  
1112  
1122  
1132  
1142  
1152  
1162  
1172  
1182  
1192  
1202  
1212  
1222  
1232  
1242  
1252  
1262  
1272  
1282  
1292  
1302  
1312  
1322  
1332  
1342  
1352  
1362  
1372  
1382  
1392  
1402  
1412  
1422  
1432  
1442  
1452  
1462  
1472  
1482  
1492  
1502  
1512  
1522  
1532  
1542  
1552  
1562  
1572  
1582  
1592  
1602  
1612  
1622  
1632  
1642  
1652  
1662  
1672  
1682  
1692  
1702  
1712  
1722  
1732  
1742  
1752  
1762  
1772  
1782  
1792  
1802  
1812  
1822  
1832  
1842  
1852  
1862  
1872  
1882  
1892  
1902  
1912  
1922  
1932  
1942  
1952  
1962  
1972  
1982  
1992  
2002  
2012  
2022  
2032  
2042  
2052  
2062  
2072  
2082  
2092  
2102  
2112  
2122  
2132  
2142  
2152  
2162  
2172  
2182  
2192  
2202  
2212  
2222  
2232  
2242  
2252  
2262  
2272  
2282  
2292  
2302  
2312  
2322  
2332  
2342  
2352  
2362  
2372  
2382  
2392  
2402  
2412  
2422  
2432  
2442  
2452  
2462  
2472  
2482  
2492  
2502  
2512  
2522  
2532  
2542  
2552  
2562  
2572  
2582  
2592  
2602  
2612  
2622  
2632  
2642  
2652  
2662  
2672  
2682  
2692  
2702  
2712  
2722  
2732  
2742  
2752  
2762  
2772  
2782  
2792  
2802  
2812  
2822  
2832  
2842  
2852  
2862  
2872  
2882  
2892  
2902  
2912  
2922  
2932  
2942  
2952  
2962  
2972  
2982  
2992  
3002  
3012  
3022  
3032  
3042  
3052  
3062  
3072  
3082  
3092  
3102  
3112  
3122  
3132  
3142  
3152  
3162  
3172  
3182  
3192  
3202  
3212  
3222  
3232  
3242  
3252  
3262  
3272  
3282  
3292  
3302  
3312  
3322  
3332  
3342  
3352  
3362  
3372  
3382  
3392  
3402  
3412  
3422  
3432  
3442  
3452  
3462  
3472  
3482  
3492  
3502  
3512  
3522  
3532  
3542  
3552  
3562  
3572  
3582  
3592  
3602  
3612  
3622  
3632  
3642  
3652  
3662  
3672  
3682  
3692  
3702  
3712  
3722  
3732  
3742  
3752  
3762  
3772  
3782  
3792  
3802  
3812  
3822  
3832  
3842  
3852  
3862  
3872  
3882  
3892  
3902  
3912  
3922  
3932  
3942  
3952  
3962  
3972  
3982  
3992  
4002  
4012  
4022  
4032  
4042  
4052  
4062  
4072  
4082  
4092  
4102  
4112  
4122  
4132  
4142  
4152  
4162  
4172  
4182  
4192  
4202  
4212  
4222  
4232  
4242  
4252  
4262  
4272  
4282  
4292  
4302  
4312  
4322  
4332  
4342  
4352  
4362  
4372  
4382  
4392  
4402  
4412  
4422  
4432  
4442  
4452  
4462  
4472  
4482  
4492  
4502  
4512  
4522  
4532  
4542  
4552  
4562  
4572  
4582  
4592  
4602  
4612  
4622  
4632  
4642  
4652  
4662  
4672  
4682  
4692  
4702  
4712  
4722  
4732  
4742  
4752  
4762  
4772  
4782  
4792  
4802  
4812  
4822  
4832  
4842  
4852  
4862  
4872  
4882  
4892  
4902  
4912  
4922  
4932  
4942  
4952  
4962  
4972  
4982  
4992  
5002  
5012  
5022  
5032  
5042  
5052  
5062  
5072  
5082  
5092  
5102  
5112  
5122  
5132  
5142  
5152  
5162  
5172  
5182  
5192  
5202  
5212  
5222  
5232  
5242  
5252  
5262  
5272  
5282  
5292  
5302  
5312  
5322  
5332  
5342  
5352  
5362  
5372  
5382  
5392  
5402  
5412  
5422  
5432  
5442  
5452  
5462  
5472  
5482  
5492  
5502  
5512  
5522  
5532  
5542  
5552  
5562  
5572  
5582  
5592  
5602  
5612  
5622  
5632  
5642  
5652  
5662  
5672  
5682  
5692  
5702  
5712  
5722  
5732  
5742  
5752  
5762  
5772  
5782  
5792  
5802  
5812  
5822  
5832  
5842  
5852  
5862  
5872  
5882  
5892  
5902  
5912  
5922  
5932  
5942  
5952  
5962  
5972  
5982  
5992  
6002  
6012  
6022  
6032  
6042  
6052  
6062  
6072  
6082  
6092  
6102  
6112  
6122  
6132  
6142  
6152  
6162  
6172  
6182  
6192  
6202  
6212  
6222  
6232  
6242  
6252  
6262  
6272  
6282  
6292  
6302  
6312  
6322  
6332  
6342  
6352  
6362  
6372  
6382  
6392  
6402  
6412  
6422  
6432  
6442  
6452  
6462  
6472  
6482  
6492  
6502  
6512  
6522  
6532  
6542  
6552  
6562  
6572  
6582  
6592  
6602  
6612  
6622  
6632  
6642  
6652  
6662  
6672  
6682  
6692  
6702  
6712  
6722  
6732  
6742  
6752  
6762  
6772  
6782  
6792  
6802  
6812  
6822  
6832  
6842  
6852  
6862  
6872  
6882  
6892  
6902  
6912  
6922  
6932  
6942  
6952  
6962  
6972  
6982  
6992  
7002  
7012  
7022  
7032  
7042  
7052  
7062  
7072  
7082  
7092  
7102  
7112  
7122  
7132  
7142  
7152  
7162  
7172  
7182  
7192  
7202  
7212  
7222  
7232  
7242  
7252  
7262  
7272  
7282  
7292  
7302  
7312  
7322  
7332  
7342  
7352  
7362  
7372  
7382  
7392  
7402  
7412  
7422  
7432  
7442  
7452  
7462  
7472  
7482  
7492  
7502  
7512  
7522  
7532  
7542  
7552  
7562  
7572  
7582  
7592  
7602  
7612  
7622  
7632  
7642  
7652  
7662  
7672  
7682  
7692  
7702  
7712  
7722  
7732  
7742  
7752  
7762  
7772  
7782  
7792  
7802  
7812  
7822  
7832  
7842  
7852  
7862  
7872  
7882  
7892  
7902  
7912  
7922  
7932  
7942  
7952  
7962  
7972  
7982  
7992  
8002  
8012  
8022  
8032  
8042  
8052  
8062  
8072  
8082  
8092  
8102  
8112  
8122  
8132  
8142  
8152  
8162  
8172  
8182  
8192  
8202  
8212  
8222  
8232  
8242  
8252  
8262  
8272  
8282  
8292  
8302  
8312  
8322  
8332  
8342  
8352  
8362  
8372  
8382  
8392  
8402  
8412  
8422  
8432  
8442  
8452  
8462  
8472  
8482  
8492  
8502  
8512  
8522  
8532  
8542  
8552  
8562  
8572  
8582  
8592  
8602  
8612  
8622  
8632  
8642  
8652  
8662  
8672  
8682  
8692  
8702  
8712  
8722  
8732  
8742  
8752  
8762  
8772  
8782  
8792  
8802  
8812  
8822  
8832  
8842  
8852  
8862  
8872  
8882  
8892  
8902  
8912  
8922  
8932  
8942  
8952  
8962  
8972  
8982  
8992  
9002  
9012  
9022  
9032  
9042  
9052  
9062  
9072  
9082  
9092  
9102  
9112  
9122  
9132  
9142  
9152  
9162  
9172  
9182  
9192  
9202  
9212  
9222  
9232  
9242  
9252  
9262  
9272  
9282  
9292  
9302  
9312  
9322  
9332  
9342  
9352  
9362  
9372  
9382  
9392  
9402  
9412  
9422  
9432  
9442  
9452  
9462  
9472  
9482  
9492  
9502  
9512  
9522  
9532  
9542  
9552  
9562  
9572  
9582  
9592  
9602  
9612  
9622  
9632  
9642  
9652  
9662  
9672  
9682  
9692  
9702  
9712  
9722  
9732  
9742  
9752  
9762  
9772  
9782  
9792  
9802  
9812  
9822  
9832  
9842  
9852  
9862  
9872  
9882  
9892  
9902  
9912  
9922  
9932  
9942  
9952  
9962  
9972  
9982  
9992  
10002

Postat 28 ianuarie 2024

### Vând teren in comuna Gadinti

**19 500 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 2.019 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

Vând teren intravilan, in comuna Gadinti cu o suprafata de 2019 mp.  
Fără utilități  
Pentru mai multe detalii suneti la numărul de telefon 00393882562638

Preț 20400 negociabil  
Pământul se poate și percele