

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 1449m², localitatea Plăieșu,
comuna Timișești ,
județul Neamț**



Client: Comuna Timișești
Destinatar: Comuna Timișești

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

19.06.2026

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
E) TIPUL VALORII.....	5
F) DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI, DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI.....	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	9
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	10
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	10
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 DELIMITAREA PIEȚEI	11
4.2 ANALIZA CERERII	11
4.3 ANALIZA OFERTEI	11
4.4 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	11
4.5 CONCLUZII PRIVIND PIAȚA SPECIFICĂ.....	11
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	11
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	12
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE	12
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	13
6.3. ESTIMARE VENIT MINIM DIN ÎNCHIRIERE/CONCESIONARE	20
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 1449mp situat în localitatea Plăieșu, comuna Timișești, județul Neamț.

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

Data inspecției: 18.06.2026
Data evaluării: 19.06.2026
Data raportului: 19.06.2026
Curs valutar la 19.06.2026 1 euro = 5,2391lei

Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii terenului proprietate privată a Comunei Timișești, situat în satul Plăieșu, în vederea fundamentării condițiilor economice ale procedurii de concesionare prin licitație publică, conform legislației aplicabile privind administrarea și concesionarea bunurilor aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale.

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

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra terenului, considerat liber de sarcini.

Valoarea estimată a venitului minim anual din închiriere/concesionare este:

Denumire	Număr cadastral	Suprafața (m ²)	Venit minim anual din concesionare (lei/an)
Teren intravilan Plăieșu	52443	1449	2580

Valoarea nu este afectată de TVA.

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

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

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

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

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



1.2. CERTIFICAREA

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

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

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

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

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

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

Destinatarul raportului (utilizatorul desemnat) este Comuna Timișești.

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

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în localitatea Plăieșu, comuna Timișești, județul Neamț, cu NC 52443. Terenul aparține domeniului privat al Comunei Timișești, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 1449m², este plan, are acces la rețelele publice de energie electrică, apă, gaz metan, are deschidere de 15m la stradă asfaltată, este situat la cca 80m de drumul național DN15B. Terenul este din categoria curți construcții.

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

d) Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este stabilirea valorii de piață a terenului care constituie suport pentru determinarea nivelului minim al redevenței în cadrul procedurii de concesionare prin licitație publică.

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".

Valoarea de piață estimată a terenului constituie un reper pentru stabilirea nivelului minim al redevenței anuale. Redevența minimă propusă a fost determinată prin capitalizarea valorii terenului pe o perioadă de recuperare de 25 ani.

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **19.06.2026**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,2391. 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 **18.06.2026**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **19.06.2026**.

g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

Informații culese de evaluator:

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

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

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile 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 imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

▪ Pe teren există o construcție aflată în proprietatea unei persoane juridice private, care și-a exprimat interesul pentru concesiunea terenului și a depus documentație privind reabilitarea construcției. Întrucât atribuirea contractului de concesiune se realizează prin procedură de licitație publică, evaluarea a fost efectuată în ipoteza unei expuneri pe piață și nu ia în considerare eventualele avantaje sau interese particulare ale unui participant la procedură. Valoarea estimată reflectă exclusiv valoarea de piață a terenului.

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

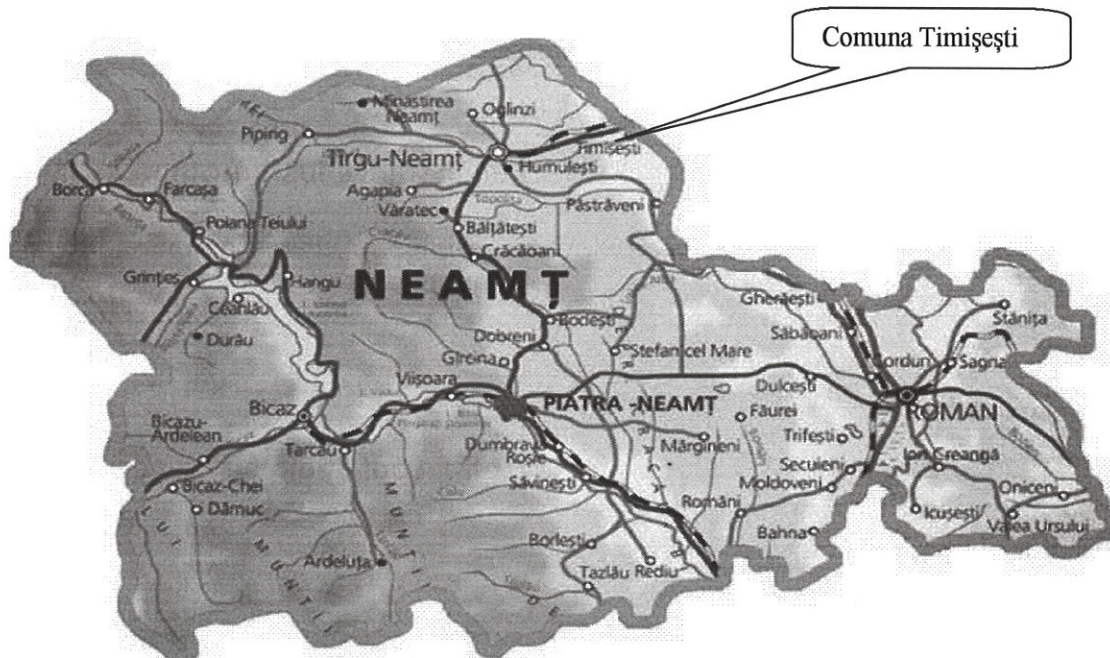
I) Declararea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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

Imobilul de evaluat este situat în localitatea Plăieșu, comuna Timișești, județul Neamț.



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

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

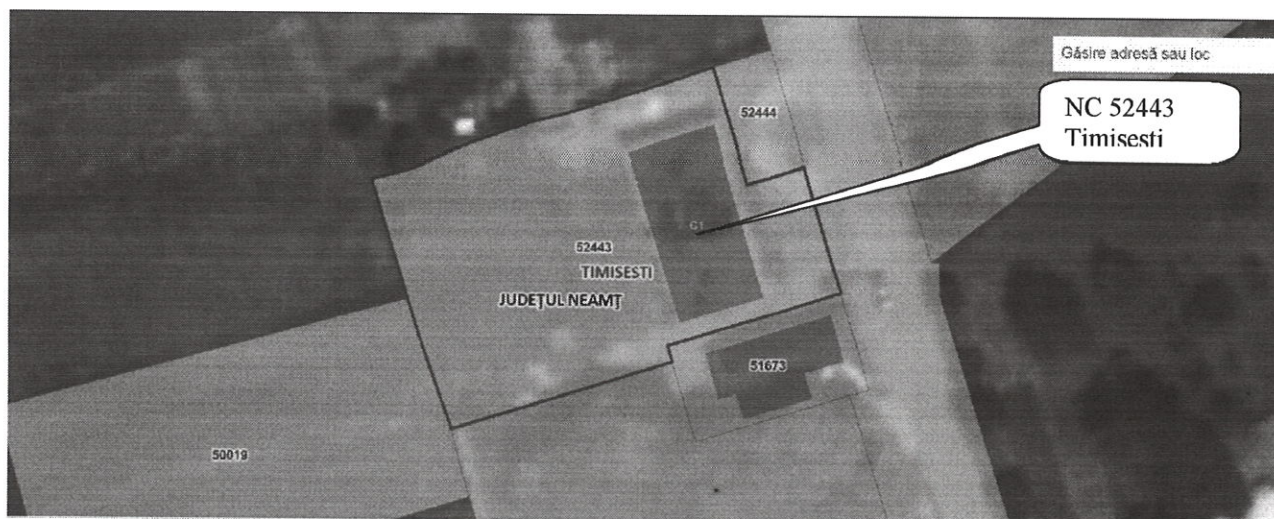
Principală îndeletnicire a populației este în agricultură.

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

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

3.2 Descrierea situației juridice

Imobilul de evaluat face parte din domeniul privat al Comunei Timișești și este înscris la numărul cadastral 52443 Comuna Timișești. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară. Nu există sarcini asupra proprietatii, conform extrasului de Carte Funciară.



3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul este din categoria curți construcții, are o suprafață de 1449m², este plan, are acces la rețelele publice de energie electrică, apă, gaz metan, are deschidere de 15m la stradă asfaltată, este situat la cca 80m de drumul național DN15B. Accesul se face auto și pietonal. Terenul este situat între case de locuit unifamiliare cu gospodării anexe, în apropierea bisericii, are vecinătăți curate, civilizate.



Pe teren există o construcție cu destinație comercială aflată în proprietatea unei persoane juridice private, pentru care a fost depusă documentație privind reabilitarea. Prezenta evaluare are ca obiect exclusiv terenul și nu include estimarea valorii construcției existente. Existența construcției a fost însă analizată sub aspectul influenței asupra cererii pentru concesionarea terenului.

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

Piața imobiliară reprezintă mediul în care proprietățile sunt tranzacționate între vânzători și cumpărători, prin mecanismul cererii și ofertei, în condiții de concurență. Pentru estimarea valorii de piață a terenului evaluat este necesară analiza pieței specifice pe care acesta ar putea fi valorificat.

4.1 Delimitarea pieței

Piața imobiliară specifică este reprezentată de **piața terenurilor intravilane curți-construcții din mediul rural**, situate în comuna Timișești și în comunele învecinate, aflate în aria de influență a orașului Târgu Neamț.

Din punct de vedere geografic, piața analizată include localități cu caracteristici economice și sociale similare, situate la distanțe de aproximativ 10–30 km față de Târgu Neamț.

4.2 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane în zona analizată este **relativ redusă**, specifică mediului rural, fiind influențată de:

- nivelul scăzut al veniturilor populației;
- migrația forței de muncă;
- interesul limitat pentru investiții imobiliare în zonele rurale.

Cererea este orientată în principal către **terenuri construibile, cu formă regulată și condiții favorabile de amplasare**, utilizabile pentru edificarea de locuințe sau alte funcționalități.

4.3 Analiza ofertei

Oferta de terenuri intravilane în comuna Timișești și în comunele învecinate este **redusă**, fiind identificat un număr limitat de anunțuri de vânzare.

Din analiza ofertelor disponibile rezultă că:

- prețurile unitare variază, în general, între **4 euro/mp și 10 euro/mp**, în funcție de localizare, suprafață, utilități și caracteristicile fizice ale terenului;
- terenurile construibile, cu acces facil și formă regulată, sunt mai bine cotate;
- terenurile cu limitări fizice (pantă, formă neregulată, utilizare restrânsă) sunt mai puțin atractive și au o lichiditate scăzută;
- proprietățile pot rămâne în piață perioade îndelungate până la tranzacționare;
- marja de negociere se situează, de regulă, în intervalul **2–5%**.
- Ofertele identificate se referă la terenuri care pot fi construite

4.4 Relația între cerere și ofertă

Raportul dintre cerere și ofertă indică o **pieță a cumpărătorului**, caracterizată prin:

- ofertă relativ stabilă;
- cerere redusă;
- presiune asupra prețurilor de tranzacționare.

În aceste condiții, cumpărătorii au o poziție de negociere mai favorabilă, iar tranzacțiile se realizează, de regulă, la valori inferioare celor de ofertă.

4.5 Concluzii privind piața specifică

Piața imobiliară locală este caracterizată prin activitate redusă și valori moderate, terenurile intravilane pentru construcții fiind tranzacționate, în mod tipic, în intervalul 4–10 euro/mp, în funcție de amplasament, acces și utilități

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Utilizare permisă legal

Conform documentațiilor urbanistice și reglementărilor aplicabile, terenul poate susține utilizări compatibile cu caracterul construit al zonei, respectiv funcțiuni comerciale, de servicii, depozitare de mică amploare sau alte activități admise în intravilanul localității.

Utilizare posibilă fizic

Terenul are suprafață suficientă, acces direct la drum asfaltat, este amplasat într-o zonă construită și beneficiază de acces la utilități. Caracteristicile fizice permit atât menținerea utilizării comerciale existente, cât și dezvoltarea unor funcțiuni similare.

Utilizare fezabilă financiar

Amplasarea în apropierea drumului național, poziția favorabilă în cadrul localității și existența unei construcții care poate fi reabilitată indică existența unei cereri potențiale pentru utilizări comerciale și de servicii. Investițiile necesare pentru reabilitarea construcției existente sunt susceptibile de a fi recuperate prin exploatarea economică a proprietății.

Utilizare maxim productivă

În opinia evaluatorului, utilizarea maxim productivă a terenului este menținerea și dezvoltarea funcțiunii comerciale/de servicii existente, prin reabilitarea construcției amplasate pe teren și exploatarea acestuia în scop economic.

Având în vedere amplasarea proprietății, caracteristicile fizice ale terenului, existența construcției cu destinație comercială și interesul manifestat pentru reabilitarea acesteia, utilizarea maxim productivă a proprietății este reprezentată de menținerea și valorificarea funcțiunii comerciale, aceasta fiind legal permisă, posibilă fizic, fezabilă financiar și generatoare a celei mai mari valori a proprietății.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

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

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

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

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

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

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

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.**²

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 situate în Timișești și comune învecinate :

Grila datelor de piață

Oferte	Localizare	Suprafata (mp)	Pret (euro)	Pret unitar (euro/mp)	Utilitati	Drum acces	Topo grafie	Altele	Sursa
1comp A	Timisesti	2500	13750	5,5	curent electric	balast	plan	periferic, deschidere la str. Crinilor de 23m	olx.ro
2comp B	Preutesti/ Timisesti	1700	16500	9,7	curent electric, apa, gaz	asfalt	plan	median	casasilver.ro
3 comp C	Timisesti	3600	20000	5,6	curent electric, apa, gaz	asfalt	plan	median	casasilver.ro
4 Comp D	Urecheni	1800	12500	6,9	curent electric	foarte aproape de asfalt	plan	median	olx.ro

² GEV 630, paragraful 79

5	Urecheni	4300	20000	4,7	curent electric	balast	plan	periferic	olx.ro
6	Timisesti	10900	45000	4,1	curent electric	asfalt	plan	periferic, prund	storia.ro

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

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan Timișești, com.Timișești 2500mp, curent electric la limita de proprietate, zonă periferică, deschidere la drum balastat, plan, pret de ofertă 13750euro, respectiv 5.5 euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf8Xmo.html?search_reason=search%7Corganic

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf8Xmo.html?search_reason=search%7Corganic

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

Chat Contul tău Adaugă anunț nou

teren intravilan

5,50 €

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 2 500 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Persoana fizică vând teren intravilan sat Timișești, com. Timișești, jud. Neamț, suprafața 2.500 mp, perfect pentru construire locuință.

Este plan, având dimensiunile aproximative 23x110m (cu deschidere aprox. 23m la str. Crinilor).

Există utilități în zonă și asfalt până aproape de teren.

Terenul este înzestrat, are toate actele la zi.

Pentru alte informații sunați în interval orar 09:00 - 18:00
zer 0742 zer 052 zer 095

ID: 223779648 Vizualizat: 15 Raportează

LOCALITATE

Timișești NEAMȚ

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Activitățile de la vânzătorul privat nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

Trucul Japonez Pentru Somn

Derila Ergo Deschideți >

Publicitate

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Preutești, comuna Timișești, zonă rezidențială mediană, suprafața 1700mp, deschidere la drum asfaltat, rețea de energie electrică, apă , gaz la limita de proprietate, plan, preț 16500 euro respectiv 9,7euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://casasilver.ro/properties/teren-intravilan-1-700-mp-preutesti/#item4>



Acasa

Vanzari

Teren

Teren intravilan 1.700 mp., Preutești

Timișești, Preutești



Descriere proprietate

Se vinde teren arabil intravilan cu suprafața de 1.700 mp., cu deschidere la două drumuri, în Preutești.

Front stradal de 36,602 ml. la drumul principal asfaltat. Terenul este situat în apropierea bisericii.

Preț negociabil.

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Timișești, comuna Timișești, zonă rezidențială mediană, suprafața 3600mp, deschidere la drum asfaltat, rețea de energie electrică, apă, gaz la limita de proprietate, plan, preț 20000euro respectiv 5,6 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://casasilver.ro/properties/de-vanzare-teren-3600-mp-intravilan-in-comuna-timisesti/>

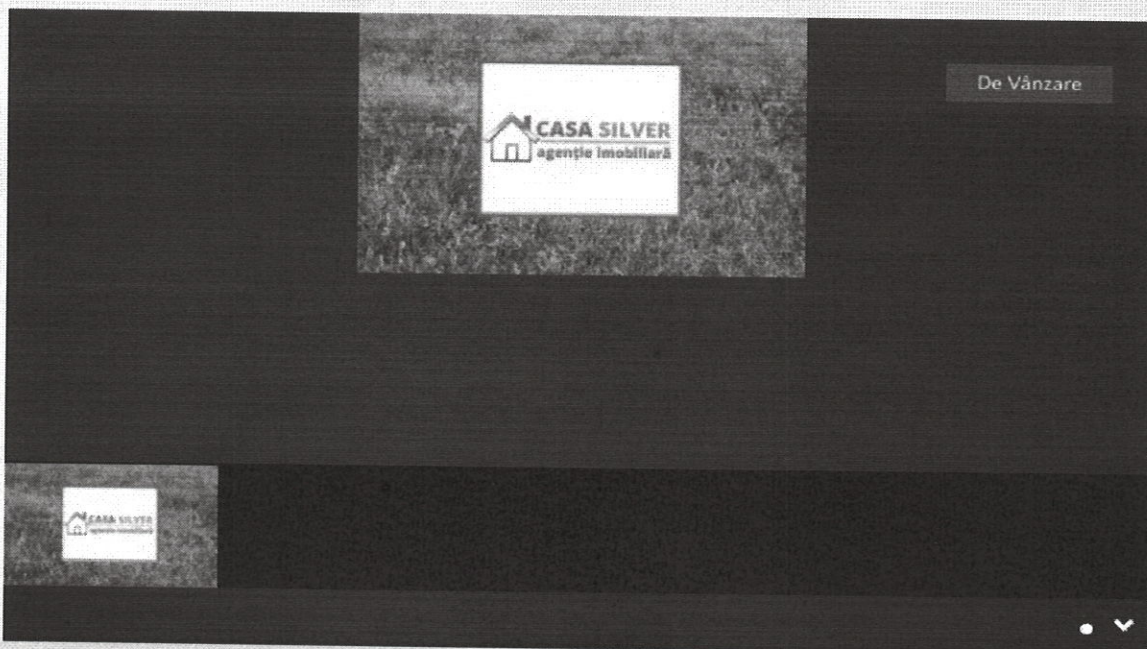


Vanzari

Teren

De vanzare teren 3600 mp intravilan in comuna Timisesti

Timișești



Descriere proprietate

Casa Silver propune spre vanzare teren de 3600 mp langa primaria comunei Timisesti. Utilitatile sunt la limita proprietati, inclusiv gazul.

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Urecheni, comuna Urecheni, zonă rezidențială mediană, suprafața 1800mp, la mică distanță de drum asfaltat, rețea de energie electrică la limita de proprietate, plan, preț 12500euro respectiv 6,9 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDk308w.html?search_reason=search%7Corganic

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDk308w.html?search_reason=search%7Corganic

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

o!x Chat Contul tău Adaugă anunț nou

Pe OLX din octombrie 2018
Activ pe 18 iunie 2026

Trimite mesaj
074 847 9874

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE
Urecheni
HARTĂ

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Achiziția de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

UKRAINE'S KIDS ARE BUILDING THE FUTURE.
DIGNITAS
TECH EXPLORERS RAISED \$110K.

Publicitate

Aut
DIGNITAS

Poziție 15 iunie 2026

Teren de vanzare - intravilan
12 500 €

REACTUALIZEAZĂ

Pentru a fi fizic Suprafață 1651,1800 m² Extravilan 2 Intravilan: intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan în comuna Urecheni, jud. Neamț.
Terenul este situat pe strada Moldovei, foarte aproape de șosea.
1800 mp.
Preț negociabil.

ID: 296342231 Vizualizări: 540 Raportează

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

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

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

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

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

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

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

Dreptul de proprietate transmis – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

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

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

Cheltuieli necesare după cumpărare – Nu s-au identificat cheltuieli care ar trebui făcute imediat după cumpărare de tipul demolări, curățare teren. **Nu se aplică ajustări.**

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

Localizare

Comparabilele sunt situate în intravilanul comunelor Timișești și Urecheni (învecinată cu Timișești), comune cu caracteristici geografice și economice similare. Apropierea de orașul Târgu Neamț constituie un avantaj care este recunoscut de piața specifică și se reflectă printr-un preț unitar al terenului mai mare cu 2-5%, funcție de distanța față de oraș.

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

Utilități – Toate comparabilele au acces la rețeaua publică de energie electrică, ca și terenul de evaluat. Terenurile care au acces la limita de proprietate și la rețelele publice de gaz și apă sunt mai bine cotate. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 5% comparabilelor A și D care sunt inferioare subiectului d.p.d.v. al accesului la utilități.

Suprafața teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei clădiri și efortul financiar pentru achiziție este mai mic. În mediul rural loturile de teren intravilan construibil sunt în mod curent cu 1500-3000mp. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 5% comparabilei C care are suprafața sensibil mai mare decât subiectul.

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

Amplasament – Pe piața terenurilor sunt mai bine cotate terenurile amplasate în vatra satului, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale. Se constată o scădere de preț de 3-5% între zona mediană și periferie. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 5% comparabilei A, amplasată la limita intravilanului.

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 probabila 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.

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	A	B	C
	Teren intravilan Plăieșu/Timișești, NC52443	Teren Timișești	Teren Preutești/Timișești	Teren Timișești	Teren Urecheni
Preț de ofertă (euro)		13.750	16.500	20.000	12500
Marja de negociere (euro)		275	330	400	250
Marja de negociere (%)		2%	2%	2%	2%
Suprafață teren (mp)	1449	2500	1700	3600	1800
Preț de vânzare (euro)		13.475	16.170	19.600	12.250
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		5,4	9,5	5,4	6,8
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		5,39	9,51	5,44	6,81
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		5,39	9,51	5,44	6,81
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		5,39	9,51	5,44	6,81
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		5,39	9,51	5,44	6,81
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	19.06.2026	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		5,39	9,51	5,44	6,81
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Plăieșu/Timișești	Timișești	Preutești/Timișești	Timișești	Urecheni
Ajustare (%)		0%	5%	0%	2%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,48	0,00	0,14
Tip acces	drum național DN15B, asfaltat	drum satesc balastat	drum principal asfaltat	drum asfaltat	apropiere de drum asfaltat
Ajustare (%)		5%	0%	0%	0%

Ajustare (euro/mp)		0,27	0,00	0,00	0,00
Utilități	curent electric, apă, gaz	curent electric	curent electric,a apa, gaz	curent electric,a apa, gaz	curent electric
Ajustare (%)		5%	0%	0%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	1449	2500	1700	3600	1800
Ajustare (%)		0%	0%	5%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,27	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	median	periferic	median	median	median
Ajustare (%)		5%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,27	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		15%	5%	5%	7%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		0,54	0,48	0,27	0,14
Preț ajustat (euro/mp)		6	10	6	7
Ajustare totală netă (euro/mp)		0,54	0,48	0,27	0,14
Ajustare totală netă (%)		10%	5%	5%	2%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		0,54	0,48	0,27	0,14
Ajustare totală brută absolută (%)		10%	5%	5%	2%
Număr ajustări					
Prețul unitar al terenului este cuprins in intervalul 6-10euro/mp					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		8,5			
Curs euro/mp 19.06.2026	5,2391				
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)	64500				

Valoarea unitară a terenului a fost selectată în partea superioară a intervalului rezultat din analiza comparativă a pieței, având în vedere amplasarea favorabilă a proprietății în cadrul localității, accesul direct la drum asfaltat, proximitatea drumului național, existența utilităților și caracterul construit al zonei. Totodată, s-a avut în vedere faptul că terenul susține o utilizare comercială existentă, aspect care îi conferă o utilitate economică superioară față de terenurile rezidențiale sau agricole din localitate.

Menționez faptul că nu sunt argumente pentru a poziționa valoarea spre limita inferioară a intervalului deoarece terenul are multe caracteristici favorabile dar nici spre capătul superior al intervalului deoarece terenul nu e situat în resedință de comună, piața imobiliară este redusă, cererea pentru terenuri comerciale în mediu rural este limitată, concesionarea nu transformă automat terenul într-un activ cu atractivitate comercială ridicată.

Având în vedere raționamentul de mai sus prețul unitar al terenului se estimează la **8,5euro/mp**.

Valoarea de piață a terenului de 1449mp, la data evaluării, este estimată la **64500 lei**.

6.3. Estimare venit minim din închiriere/concesionare

Valoarea de piață estimată a terenului constituie un reper pentru stabilirea nivelului minim al redevenței anuale. Redevența minimă propusă a fost determinată prin capitalizarea valorii terenului pe o perioadă de recuperare de 25 ani, rezultând o rată anuală de 4% din valoarea de piață estimată.

Formula utilizată:

$$\text{Redevența anuală} = \text{Valoarea terenului} / 25$$

$$\text{Redevența anuală} = 64500 \text{ lei} / 25 \text{ ani} = 2580 \text{ lei/an}$$

Venitul minim anual estimat pentru inchiriere/concesionare teren este

2580 lei/an.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii terenului evaluat s-a aplicat abordarea prin piață, utilizând metoda comparației directe, metodă considerată adecvată având în vedere existența unor oferte comparabile pentru terenuri intravilane situate în comuna Timișești și în localitățile învecinate.

În cadrul procesului de evaluare au fost analizate și ajustate informațiile referitoare la amplasament, acces, utilități, suprafață, poziționare în cadrul localității și celelalte caracteristici relevante ale proprietăților comparabile. Analiza comparativă a evidențiat pentru terenul evaluat o valoare unitară situată în partea superioară a intervalului rezultat din studiul pieței, justificată de amplasarea favorabilă a proprietății, accesul la drum asfaltat, proximitatea drumului național DN15B, existența utilităților și caracterul construit al zonei.

Evaluatorul apreciază că valoarea selectată reflectă în mod rezonabil condițiile pieței imobiliare specifice la data evaluării și reprezintă cea mai probabilă valoare de piață a terenului în condițiile tipului de valoare adoptat.

În vederea stabilirii unui nivel minim al redevenței pentru procedura de concesionare, valoarea terenului a fost transformată într-un venit anual prin considerarea unei perioade de recuperare de 25 ani, rezultând o redevență anuală minimă recomandată.

În concluzie, la data evaluării, 19.06.2026, opinia evaluatorului este că:

- valoarea de piață a terenului intravilan în suprafață de 1.449 mp, identificat prin NC 52443 Timișești, este de: **64500 lei**
- nivelul minim recomandat al redevenței anuale pentru concesionare este de:

2580 lei/an

Valoarea estimată și redevența minimă recomandată nu includ TVA.

Nivelul efectiv al redevenței ce va fi obținută de proprietar poate fi superior valorii minime recomandate, în funcție de rezultatele procedurii de licitație publică organizată de Comuna Timișești.

Prezenta concluzie este valabilă la data evaluării și în condițiile economice, juridice și de piață existente la acea dată.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**

