

In urma analizei datelor de cerere si oferta putem concluziona ca in intravilanul orasului Targu Neamt, este un dezechilibru printre o cerere slabă și o ofertă mare cea ce caracterizează piața imobiliară ca fiind o piață cumpărătorului,

3.6. Studii de vandabilitate,

In intravilanul Orasului, se constata ca in ultimele 12 luni se inregistreaza o crestere a pieteimobiliare atat ca numar de tranzactii cat si ca valori pe metru patrat.

Pentru a stabili nivelul ofertelor si a cotatiilor curente trebuie aratat care sunt disponibilitatile pentru schimb de proprietate in zona de amplasament a proprietatii evaluate.

Asa cum s-a aratata mai sus piata terenilor rezidentiale variaza de la 1 euro pana la 30 euro/mp.

PARTEA A IV A ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Scopul estimarii celei mai bune utilizari a unui teren liber este acela de a identifica utilizarea ce determina terenul sa aiba valoare maxima.

Pentru a fi cea mai buna o utilizare trebuie sa fie,

- legal permisa,
- fizic posibila,
- financiar fezabila,
- maxim profitabila.

Concluzionand, putem afirma ca, cea mai buna utilizare a terenului, considerat liber este de a fi utilizat ca teren pentru agricultura si pentru prestari servicii, cu suprafete relativ mari.

4.2. MODUL DE ABORDARE A EVALUARII

4.2.1 Evaluarea terenului

Evaluarea proprietatii imobiliare Teren cu suprafata de 5400 mp, se realizeaza printre-o singura abordare, recomandata de Standardele de evaluare ANEVAR 2015 si anume prin **comparatia vanzarilor** care se bazeaza pe ideia ca preturile tranzactiilor de proprietati similare, derulate pe piata la date apropiate de data evaluarii cu utilitati identice, pot sa reprezinte o buna baza de estimare a valorii unei proprietati.

Valoarea de piata se determina in urma analizei preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Cand exista informatii de piata suficiente, acest mod de abordare este cel mai direct si credibil in caz contrar pe masura lipsei acestor informatii metoda este limitata sau neaplicabila.

Dupa ce se culeg datele de piata se selecteaza criteriile de comparatie, care sunt caracteristicile specifice ale proprietatii si tranzactiilor care determina diferențele dintre preturile platite pentru proprietatile comparabile.

Pentru a realiza o comparatie directa intre o proprietate asemănătoare vândută și proprietatea evaluată, trebuie să facem corectii ale preturilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferențelor dintre elementele de comparatie.

Pentru analiza diferențelor și estimarea marimii corectiilor se aplică metode cantitative sau calitative asa cum se vede in tabelele anexe la prezentul raport.



In acest sens am cautat oferte de vanzare din zona analizata si am gasit cele mai recente anunturi(chiar in zona de analiza) care sunt luate in calcul pentru analiza utilizand aceasta abordare.

Aceste oferte de vanzare (preluate de pe internet la data de 20 aprilie 2016) sunt urmatoarele :

- 1.Vanzarea unei suprafete de 7200 mp, situata pe tarlauaCristiana zona Tolici, la un pret de 1 euro/mp ;
- 2.Vanzarea unei suprafete de teren de cca 6000 mp situata chiar in zona de analiza(langa statia de epurare) la un pret de cca 1,7 euro/mp euro/mp ;
- 3.Vanzarea unei suprafete de teren de 9.100 mp situata in zona schit Mina la un pret de cca 3 euro/mp ;

In urma analizarii celor 3 oferte luandu-se in seama criterii de comparatie calitative si cantitative(cu referire in mod special la faptul ca proprietatea este amplasata intr-o zona fara utilitati dar cu posibilitatea de racord la utilitatile din statia de epurare si ca proprietatea nu poate fi racordata la reteaua de canalizare am determinat o valoare estimata de piata de piata pentru terenul analizat in suprafata 5400 mp la valoarea de 37.800 lei

Aceasta analiza se realizeaza in Fisa anexa la raport,

4.2.2 .Reconcilierea valorii terenului

Tinand cont de informatiile de piata obtinute, de istoricul tranzactiilor recente, de disponibilitatile practice ale pietei de a accepta ca nivel obisnuit de vanzare,

Vepcv= valoarea estimata de piata in valoare de 37.800,00 lei (fara TVA)

evaluatorul considera ca fiind adekvata valoare determinata utilizand abordarea evaluarii prin comparatia vanzarii.

4.3. Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;l a estimarea valorii s-a tinut seama de caracteristicile fizice,tehnice economice,ale terenului posibilitati sociale,economice, instructie a populatiei, retele de transport a populatiei din comuna zorleni,dotarile existente din zona etc.
- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii abordarii de evaluare utilizate si de modalitatile de aplicare a acestora,pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.

Anexa la prezentul raport este schita terenului evaluat.

Evaluator,
Expert evaluator, proprietar
imobiliare si bunuri mobile
Titular ANEVAR
Ing.Stefan Vulpe

