

Proprietate imobiliara – teren



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

## RAPORT DE EVALUARE

Nr.8/1 - 08.03.2016

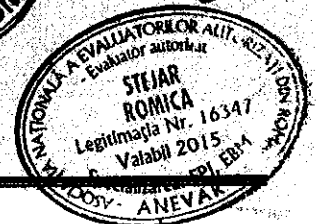
### PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC situat in  
Roman ;jud. Neamt  
Zona Aerodrom  
S teren – 9000 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar - MUNICIPIUL ROMAN

PFA STEJAR ROMICA



Proprietate imobiliara – teren

<b>1. EVALUATOR</b>	PFA STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2015
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oraşul: Roman</li> <li>▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17</li> <li>▪ Telefon: 0745318219</li> <li>▪ E-mail: evstejarromica@yahoo.com</li> </ul>

<b>2. BENEFICIAR</b>	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
<b>DESTINATARUL</b>	MUNICIPIUL ROMAN

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	Proprietate imobiliara – teren
	1) S teren – 9 000 mp;Nr. cad –55555
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietăţii	Zona Aerodrom ; Roman <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jud. Neamt</li> </ul>

4	<b>DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA</b>	
	<b>VALOAREA DE PIATA - teren</b>	<b>27 000 EUR</b>
		<b>120 500 RON</b>

**EVALUATOR  
PFA STEJAR ROMICA**



*[Handwritten signature]*

Proprietate imobiliara - teren

**Domnule Primar al Municipiului Roman**

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

**Destinatarul raportului de evaluare - Municipiul Roman**

**Beneficiarul raportului de evaluare - MUNICIPIUL ROMAN**

**Proprietarul bunului evaluat - MARICA GHEORGHIU MARIA ELEONORA DIANA**

**Destinatie actuala - teren intravilan -CC**

**Scopul evaluarii - informare ,in vederea unei tranzactii**

**Proprietatea evaluata este compusa din :**

1) S teren - 9000 mp;Nr. cad -55555

**Data inspectiei - 02.03.2016**

**Data evaluarii - 08.03.2016**

**Curs valutar -08.03.2016- 1 EURO = 4.4626 RON**

**1 USD = 4,0747 RON**

Evaluatorul a estimat **valoarea de piata** astfel:

- **Valoarea terenului intravilan - comparatie(rotunjit)**  
- **27 000 EURO ; 120 500 RON**

**PFA STEJAR ROMICA**

**ing. Stejar Romica**

**Membru ANEVAR**



**Certificare,**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute.

Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente ale evaluatorului.

Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Evaluarea a fost efectuata conform Codului Deontologic al evaluatorilor si standardelor internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentantului proprietarului, iar datele furnizate de colaboratori sunt adevarate si corecte.

Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes personal sau de perspective in legatura cu proprietatea de evaluat si niciun interes legat de beneficiarul lucrarii.

Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului de evaluare.

Evaluatorul STEJAR ROMICA este membru titular al ANEVAR, avand toate taxele si cotizatiile platite la zi, ceea ce-i ofera competenta de a certifica acest raport de evaluare.

Evaluarea a fost facuta considerind ca proprietatea este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul unui proces juridic.

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea terenului sau nivelul panzei freatice.

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

Nu s-au investigat acele parti ale proprietatii ascunse, acoperite, greu accesibile

Se considera ca nu exista defecte ascunse care ar influenta valoarea cladirilor

STEJAR ROMICA  
membru titular ANEVAR



*[Handwritten signature]*

## CUPRINS

### CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii

Scopul si utilizarea evaluarii

Definirea valorii si data evaluarii

Modul de exprimare a valorii

Drepturile de proprietate. Documentele prezentate

Ipooteze si conditii limitative

### CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

### CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin comparatii directe

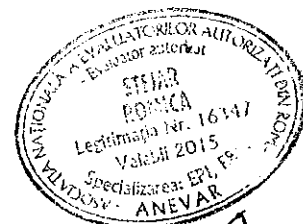
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

Titlu de proprietate – nr. 2/1303- 06.03.1995

Plan de situatie



## CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

### 1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din teren intravilan - CC  
1) S teren – 9000 mp;Nr. cad – 55555

### 1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii  
**Destinatarul** acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN  
**Beneficiarul** acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

### 1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare de piata** –este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator decis si un vanzator hotarat intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv dupa o activitate de marketing corespunzatoare in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere .

**Data inspectiei proprietatii** – 02.03.2016

**Data evaluarii proprietatii** – 08.03.2016

### 1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2016 - 1EURO = 4.4626 (RON)

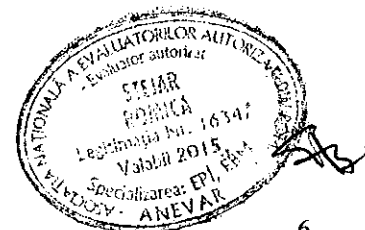
1 USD = 4,0747 (RON)

### 1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare –teren este

MARICA GHEORGHIU MARIA ELEONORA DIANA

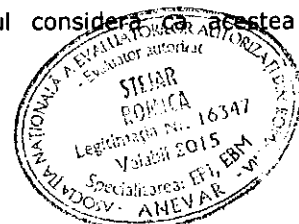
- drept de proprietate deplin - pentru teren



### 1.6. Ipoteze si conditii limitative

Acest raport de evaluare a fost intocmit in concordanta cu urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

- prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat
- toate documentele tehnice sunt corecte si autentice
- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele furnizate de proprietar si concesionar
- nu ne asumam responsabilitatea ca actele puse la dispozitia noastra sunt autentice si nici nu atestam aceste acte prin folosirea lor in acest raport
- presupunem ca nu sunt defecte ascunse sau invizibile in orice segment al cladirii ce ar putea influenta evaluarea in sine - ce este construita pe terenul aferent – inclusiv pe cel evaluat
- presupunem ca proprietatea este conforma cu reglementarile urbanistice locale si republicane
- presupunem ca din punct de vedere al protejarii mediului inconjurator proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane specifice
- toate informatiile referitoare la starea generala a cladirii au fost luate de la proprietar ,iar acestea au fost considerate adevarate – cladire ce este aferenta terenului de evaluat
- estimarea valorii de piata din acest raport se aplica intregii proprietati si orice divizare in elemente ,ar anula aceasta evaluare
- acest raport de evaluare luat in intregime sau partial nu poate fi inclus in niciun document
- nu poate fi publicat sub nicio forma fara aprobarea scrisa a evaluatorului cu referire la situatia respectiva
- continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane , cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si / sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat
- raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate , iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare
- proprietatea este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul nici unui proces juridic, de asemenea s-a considerat ca toate drepturile de proprietate au fost transferate integral.
- la momentul evaluarii , evaluatorul nu a fost informat de faptul ca - cladirea ce este construita pe terenul de evaluat -este sau nu inscrisa ca o cladire din patrimoniu - asa ca a fost tratata ca o cladire ce nu face parte din patrimoniu – se considera o constructie conform OUG – 94/2000 – cu modificarile si completarile ulterioare.
- evaluatorul obtine informatii ,estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare ,din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt



adevarate si corecte . Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte persoane.

- valoarea de piata din acest raport reprezinta o estimare a evaluatorului a proprietatii imobiliare in cauza doar in cadrul pietii in momentul evaluarii si conform ipotezelor si conditiile limitative expuse si la data respectiva.
- aceasta evaluare nu este o expertiza tehnica.

## CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

#### 1) Teren - nr cad 55555

- S teren - 9000 mp
- Intravilan
- Tip - curti constructii
- Situat - zona Aerodrom 142,93 m x 53,31 m
- Dimensiuni - aprox 142,93 m x 53,31 m (o forma paralelogram )
- Deschidere spre cale acces - 53,31m- drum exploatare
- Construit - liber
- *Obs - sunt depozitate gramezi de moloz ,bolovani - reziduuri rezultate in urma lucrarilor de constructii*
- Destinatia terenului - CC
- neingradit-
- plan (usor in panta)
- Utilitati pe teren :
  - c.el., apa canal- in vecinatate (aprox 300 m)
  - tamplarie - usa , ferestre - PVC + geam termopan

#### Vecinatati:

- Nord - cale acces
- Est - domeniu public
- Sud- SC POLIROM SA
- Vest- proprietati particulare

#### Istoric - Aspecte juridice

Terenul a fost retrocedat mostenitorilor defuncti (Gheorghiu Ioan si Gheorghiu Ortansa) - Caramangiu Ortansa si Gheorghiu Constantin in anul 1995 , conform Titlu de proprietate nr. 2/1303 , ulterior ,in urma partajului suprafta de 9000 mp este proprietatea mostenitoarei Marica Gheorghiu Maria Eleonora Diana.





## 2.2 Tipul proprietatii. Definirea pietii.

- **piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.**

Participantii pe piata pot fi cumparatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

Tipul proprietatii- in cazul de fata putem spune ca **proprietatea** in cauza face parte din cele **terenuri curti constructii**.

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei pieti urbane -la nivelul mun. Roman.

### 2.2.1. Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:

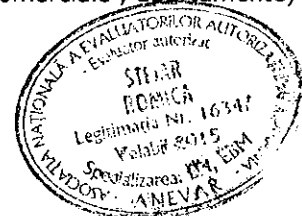
- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica - confectionii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii - in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;
- veniturile populatiei - cele active - au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .
- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia
- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .
- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .



Proprietate imobiliara – teren

- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)
- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.
- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)
- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.
- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Roman - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
- Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenajarea -reamenajarea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
- In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
- Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate –modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
- Procentajul de chiriasi- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamiliare (casa + teren)
- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

Putem spune ca cererea de terenuri curti constructii (pt. spatii comerciale , apartamente) exista



### 2.2.2. Oferta competitiva

**Oferta** se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

- In mun. Roman dupa cum am mai spus sunt necesare foarte multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri
- Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament de doua camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 25000 euro la 35000 ; 15000- 30000 euro- in zona ; trei camere – 30000 euro- 40000 euro ; in zona 25000 euro- 35000 euro
- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 2-8 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Chirii - 3- 8 euro/ mp/luna - spatii depozitare - productie
- Taxe - concesiune - 1.2 -4- 6 euro/mp/an

Oferta exista .

### 2.2.3. Echilibrul pietii

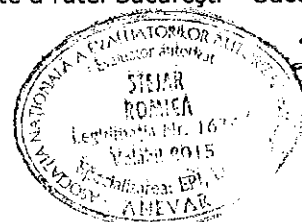
In cazul de fata se poate spune fara a gresi , ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate - se poate spune ca **piata este** – instabila - datorita aspectului - finantarii.

### 2.3. Aspecte economice

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt

#### Asezare geografică

Municipiul Roman este situat la marginea Podişului Moldovenesc, la confluenţa râurilor Moldova şi Siret, pe artera principală de circulaţie a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei Bucureşti – Suceava



Proprietate imobiliara - teren

- Cernăuți - Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.

Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.

Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord - Est.

### **Suprafață**

Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.

### **Populație**

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

### **Principala bogăție**

Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajiști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.

## **2.4. Informatii despre zona**

Zona in care se afla terenul - este o periferica , in vecinatatea SC POLIROM SA , in partea nordica a orasului , plan secund. In zona sunt depozite , organizari de santier , spatii productie- o zona industrială.

## **CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR**

### **3.1. Analiza celei mai bune utilizari**

**Conceptul de cea mai buna utilizare poate fi definit ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .**

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - utilizare comerciala.

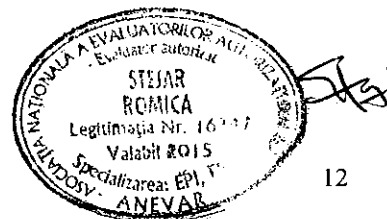
- 1) permisa legal
- 2) posibila fizic
- 3) fezabila financiar
- 4) maximum productiva

Constructiile ce pot fi construite sunt de tip comercial , rezidential , industrial (depozit)

Comerciala - 1- ; 2- nu ; 3- nu ; 4

Rezidential - 1 - nu ; 2- nu ; 3- nu ; 4

Industrial - 1 - da ; 2- da ; 3- da ; 4



Proprietate imobiliara - teren

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE			
	TEREN LIBER	REZIDENTIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL
Valoare de piata unitara (EURO/ mpAu)			350	350
Suprafata utila (mpAu)	1000	1.000	1.000	1.000
<b>VALOAREA PROPRIETATI IN EXPLOATARE - euro</b>			<b>350.000</b>	<b>350.000</b>
Teren in exces - mp	0	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	3		0	0
Valoare teren in exces - euro	0	0	0	0
<b>VALOAREA PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE - euro</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	30		100	50
<b>Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>50.000</b>
<b>TOTAL VALOAREA PROPRIETATE</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>250.000</b>	<b>300.000</b>
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>DA</b>

Obs

- In ipoteza construirii unui sp. Com- depozitare ;respectiv sp. Industrial cu o suprafata desfasurata de 1000 mp, cu un prèt unitar de 350 euro/mp

Concluzia : teren CC -de tip industrial(conform premiselor, ipotezelor)

### 3.2. Evaluarea terenului

Pretul terenului reflecta relatia dintre **cerere** si **oferta** care oscileaza in jurul echilibrului , desi pe termen scurt acest principiu ar putea sa nu se aplice in totalitate.

In orice caz , valoarea de piata este in general pretul cel mai probabil pe care il poate sustine piata si prin urmare se va restabili **echilibrul** intre chirie , pret si valoarea terenului

Valoarea terenului este influentata de jocul intre cerere si oferta daca utilizarea economica a unui amplasament determina valoarea terenului pe o anumita piata .

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizari , deci prin urmare se va urmari ipoteza terenului liber si disponibil .

In practica evaluarii , conform standardelor in vigoare , se utilizeaza urmatoarele metode de evaluare a terenurilor :

- **metoda comparatiilor directe** - informatiile referitoare la loturi similare , care sunt analizate , comparate , corectate , procesate
- **metoda proportiei** - se bazeaza pe principiul echilibrului , a contributiei terenului la valoarea proprietatii imobiliare
- **metoda parcelarii** - parcelarea ,in sine , este CMBU existind bineinteles si date de comparatie intre parcele .
- **metoda reziduala** - se bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibru dintre mina de lucru , teren , coordonare si capital
- **metoda capitalizarii rentei funciare** - renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere /arendare a terenului.

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode



**ANEXA**

**Evaluarea terenului**

Pretul terenului reflecta relatia dintre **cerere** si **oferta** care oscileaza in jurul echilibrului , desi pe termen scurt acest principiu ar putea sa nu se aplice in totalitate.

In orice caz , valoarea de piata este in general pretul cel mai probabil pe care il poate sustine piata si prin urmare se va restabili **echilibrul** intre chirie , pret si valoarea terenului

Valoarea terenului este influentata de jocul intre cerere si oferta daca utilizarea economica a unui amplasament determina valoarea terenului pe o anumita piata .

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizari , deci prin urmare se va urmari ipoteza terenului liber si disponibil .

In practica evaluarii , conform standardelor in vigoare , se utilizeaza urmatoarele metode de evaluare a terenurilor :

- **metoda comparatiilor directe** - informatiile referitoare la loturi similare , care sunt analizate , comparate , corectate , procesate
- **metoda proportiei** - se bazeaza pe principiul echilibrului , a contributiei terenului la valoarea proprietatii imobiliare
- **metoda parcelarii** - parcelarea ,in sine , este CMBU existind bineinteles si date de comparatie intre parcele .
- **metoda reziduala** - se bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibru dintre mina de lucru , teren , coordonare si capital
- **metoda capitalizarii rentei funciare** - renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere / arendare a terenului.

**COMPARABILE TEREN**

Nr crt.	Criterii si elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	tranzactie	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Conditii de pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Aerodrom- Roman	Aerodrom	Aerodrom	vecinatate -Obor
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	9.000	7.200	2.500	3.000
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	53,3	52	10,5	25
d	Raport front / adancime:	0,32	0,38	0,04	0,21
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	ind	ind	ind	ind- rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	ind	ind	ind	arabil- posibil ind
	Pret total (EUR)		36.000	2.500	3.000
	Pret / mp (EUR)		5,0	1,0	1,00



Proprietate imobiliara - teren

Evaluarea terenului - comparatie directa

Elemente de COMPARATIE	Proprietate subiect Aerodrom Roman	Comparabila A Aerodrom	Comparabila B Aerodrom	Comparabila C vechitate Obor
Tip comparatie	oferta	oferta	transactie	oferta
Corectie unitate sau procentuala	-20%	0%	0%	-20%
Corectie totala pentru tipul comparabile	-1,00	0,00	0,00	-0,20
Pret de vanzare corectat	4,00	4,00	1,00	9,80
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Dreptul de proprietate transmisa	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitate sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru Dreptul de proprietate	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 4,00	€ 4,00	€ 1,00	€ 0,80
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	restrictii
Corectie unitate sau procentuala	0%	0%	0%	30%
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,24
Pret corectat (EUR/mp)	€ 4,00	€ 4,00	€ 1,00	€ 1,04
CONDITII DE FINANȚARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitate sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru finantare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 4,00	€ 4,00	€ 1,00	€ 1,04
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitate sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru conditii de vanzare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 4,00	€ 4,00	€ 1,00	€ 1,04
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitate sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru conditii ale pietei	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 4,00	€ 4,00	€ 1,00	€ 1,04
LOCALIZARE				
Localizare	Aerodrom-Roman	Aerodrom	Aerodrom	vechitate-Obor
Corectie unitate sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru localizare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 4,00	€ 4,00	€ 1,00	€ 1,04
CHARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata	3.000,00	7.200	2.500	3.000
Corectie unitate sau procentuala	0%	0%	10%	10%
Corectie totala pentru dimensiuni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,10	€ 0,10
Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front la strada; raport front / adancime	Front: 53,3 mt; raport front/adancime: 0,32	Front: 52 mt; raport front/adancime: 0,30	Front: 10,5 mt; raport front/adancime: 0,04	Front: 25 mt; raport front/adancime: 0,21
Corectie unitate sau procentuala	0%	25%	0%	0%
Corectie totala pentru forma si front	€ 0,00	€ 0,25	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitate sau procentuala	0,0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planotate, alto aspect)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 4,00	€ 4,00	€ 1,35	€ 1,14
UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati ( in si / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu
Corectie unitate sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilitati disponibile	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 4,00	€ 4,00	€ 1,35	€ 1,14
Corectie teren liber - inlesnare - chimic, surselor, moloz				
Zonarea - destinatia legala permisa	moloz	liber	moloz	liber
Corectie unitate sau procentuala	-25,0%	0,0%	0,0%	-25,0%
Corectie totala pentru zonare	€ -1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ -0,25
Pret corectat (EUR/mp)	€ 3,00	€ 4,00	€ 1,35	€ 0,89
Zonare	liber	liber	liber	arabii- posibilliber
Cee mai buna utilizare	liber	liber	liber	arabii- posibilliber
Corectie unitate sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%
Corectie totala pentru Cee mai buna utilizare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,28
Pret corectat	€ 3,00	€ 4,00	€ 1,35	€ 1,12
Corectie totala neta	(absolut)	-1,00	€ 0,35	€ 0,32
Corectie totala brut	(procentual)	-25%	35%	38%
Corectie totala brut	(absolut)	€ 1,00	€ 0,35	€ 0,89
Corectie totala brut	(procentual)	25,0%	35,0%	110,9%
Suprafata	3.000,00 mp			
	6,30 eur/mp			
	27.000 eur			
	3,60 ron / mp			
	72.000 ron			
Curs Euro/Ron				4.4623
Data				08.mai.18



**COMPARABILE TEREN AERODROM**

**COMPARABILA 1**

<http://olx.ro/oferta/teren-7202-mp-periferie-aerodrom-ID3nSjf.html#c1518f05c6>

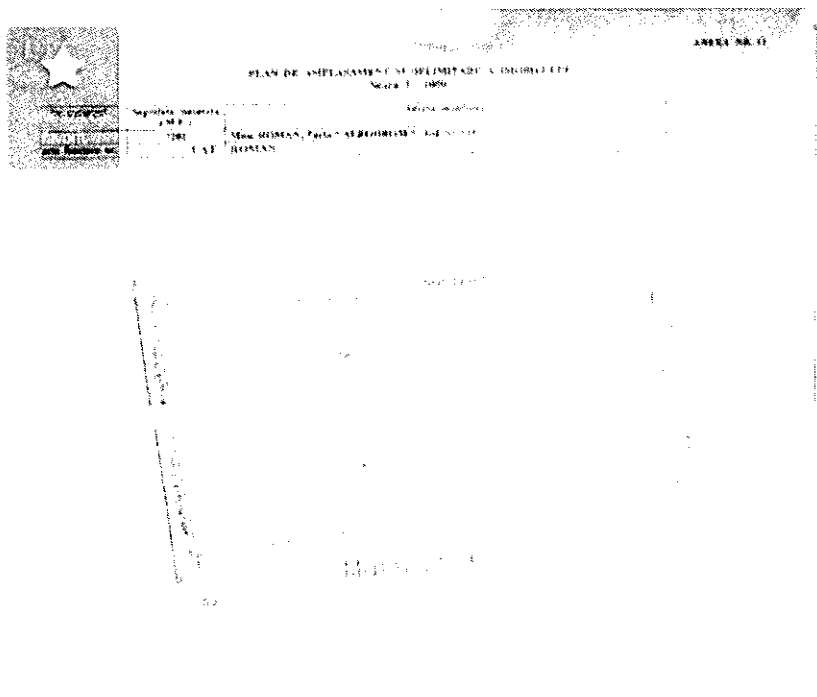
**Teren 7202 mp, Periferie- Aerodrom**

Roman, judet Neamt Aduugat La 12:33, 18 februarie 2016. Numar anunt: 50019321

**5 €**

Imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Categoria de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**  
Suprafata **7 202 m<sup>2</sup>**

deschidere 52m.cadasru.intabulare.cu intrare prin str.Ogoarelor si str.M.Viteazul(Cartier Muncitoresc) foarte bine pozitionat,liber.bun pentru agricultura.constructii etc.pret negociabil

**0740 182 413**

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta

**Alexa Eufrosina**  
Pe site din apr 2013  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

**5 €**

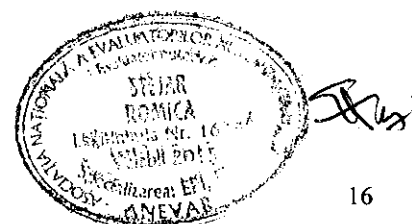
**0740 182 413**

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta

**Alexa Eufrosina**  
Pe site din apr 2013  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

*In urma discutiei cu proprietara –terenul- intravilan este situat in vecinatatea fostului Combinat Chimic- Roman, a fost teren agricol – de 8 ani fara culturi , liber , utilitati in vecinatate,5-7202mp; deschidere drum exploatare – 52 m ; 5 euomp- negociabil 4 euro/mp*





## COMPARABILA 2

- Lichidator PAVEL MANAGEMENT

Teren zona Aerodrom – S 2500 m;; d- 10,5 m; liber , bolovani ; vandut 1 euro/mp – 2015

## COMPARABILA 3

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-extravilan-3000-m-p-roman-ID5JNxs.html#9179b64077>

### VAND Teren Extravilan 3000 M.P. - ROMAN

Roman, judet Neamt Aduugat La 08 42. 29 februarie 2016. Numar anunt: 84796870

1 €

 Imi place  Distribuie 




Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul



 Trimite mesaj

 0722 971 402



Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



**Emilian**  
Pe site din noi 2017  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Rescrieaza

Ofert de	<b>Proprietar</b>	Extravilan - intravilan	<b>Extravilan</b>
Suprafata	<b>3 000 m<sup>2</sup></b>		
Teren arabil, plan, 3000 mp. in spatele Oborului Roman (Neamt), sursa de apa in vecinatate Convenabil, 1 Euro/mp			

Extravilan – arabil fara utilitati - acces drum exploatare , deschidere aprox 25 m



S-au luat in considerare urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- conditii tranzactie / oferta – 5-20%% - evaluatorul considera un procent mai mic pentru negociere – luind in considerare si factorul "raritate", cat si premisa de cumparare si cu imprumut bancar si nu numai cu resurse proprii – se alege max 20%- pt comp 1,3; comp 2- 0%- tranzactie
- corectii drept de proprietate- deplin – 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera – 0%
- conditii de piata - data – feb- mar 2016- comp 1,2,3-0%
- conditii de restrictii – intravilan- extravilan- comp 1,2 – 0%- fara restrictii(intravilan) ; comp 3- 30%(extravilan )- ponderare comp 1,2-3
- conditii de localizare – comp 1,2,3 – 0%- la fel
- conditii de pozitionare - front stradal-drum acces -0%;
- conditii utilitati : la limita – 0%
- conditii fizice-
- marimea suprafetei - se identifica corectii pt. diferentele de suprafata de teren ce pot fi construite – comp 1- 0 % ; comp 2, 3 – -5%- suprafete mai mici - date piata ;
- Conditii forma - comp regulata – 0%
- Planeitate , inclinare - comp 1,2,3 – 0%
- Conditii –infestare ,moloz –etc- comp 1,3- liber – 25%- costuri ; comp 2- moloz-0%
- Conditii CMBU - comp 1,2-0%- la fel ; comp 3- 30%- ponderare comp 1,3- comp3 in zonele respective .

Analizandu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1 , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1:

Valoarea terenului va fi de :

$$3 \text{ euro/mp} \times 9000 \text{ mp} = 27\,000 \text{ EURO}$$

**Valoarea terenului intravilan - comparatie(rotunjit)**  
**27 000 EURO ; 120 500 RON**

### 3.4.Reconcilierea rezultatelor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecăți consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.* La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.



Proprietate imobiliara - teren

In urma rezultatelor obtinute prin folosirea diferitelor abordari care s-au folosit pentru evaluarea terenului liber , s-au obtinut urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA	
	ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	120 500 RON

### 18. OPINIA EVALUATORULUI

Sinteza rezultatelor:

In urma aplicarii metodelor de evaluare, valorile obtinute au fost:

	Abordare prin comparatii directe
	eur
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+


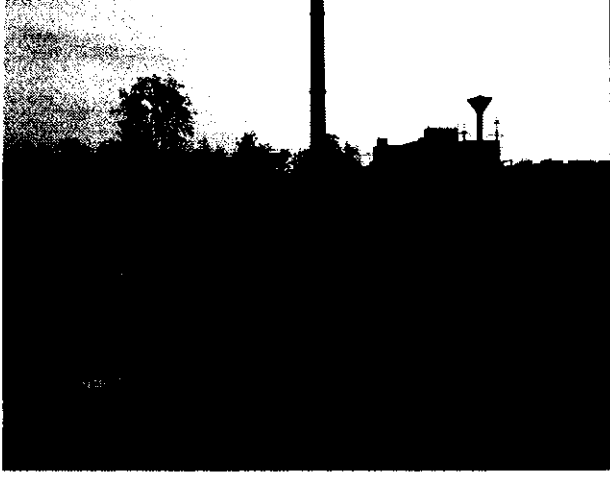

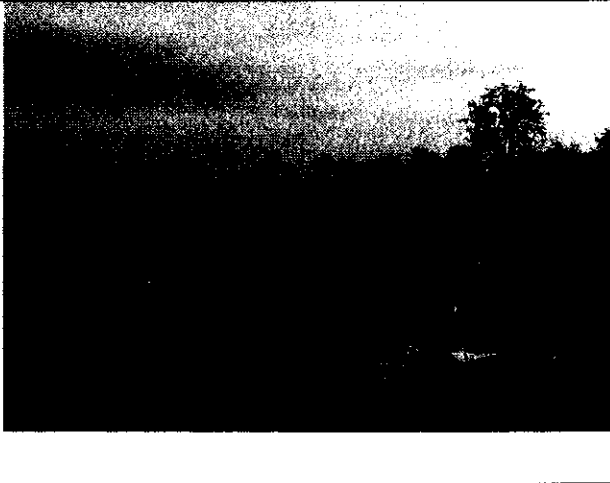
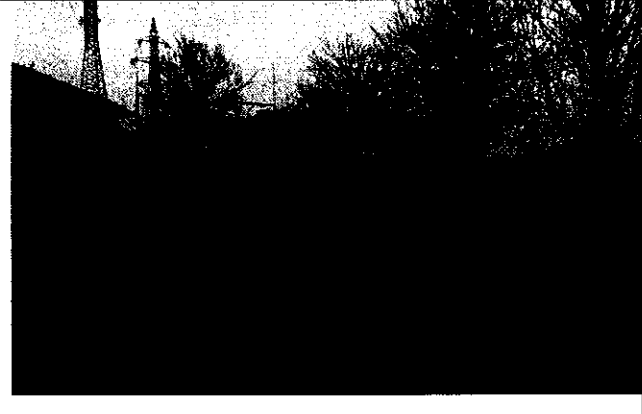

- *Proprietatea imobiliara* - cea data de abordarea prin  
" metoda -comparatii directe "
- Abordarea *prin comparatia vanzarilor* -s-a utilizat , calitatea si datele folosite sunt bune.
- abordarea prin capitalizarea rentei - include si datele pietei directe- dar datele in acest caz - proprietate rezidentiala pot fi viciate de datele putine de inchiriere pentru acest tip de proprietate.
- Estimarea valorii de piata prin capitalizarea rentei include de fapt si functionarea intregii proprietati imobiliare - teren + constructii - cu toate ca estimarea valorii este preluata ca teren liber - dar in conformitate cu CMBU- nu s-a utilizat

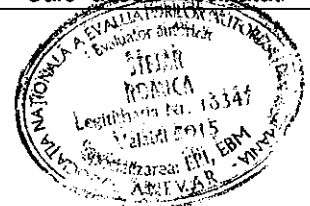
**Valoarea terenului intravilan - comparatie(rotunjit)  
27 000 EURO ; 120 500 RON**



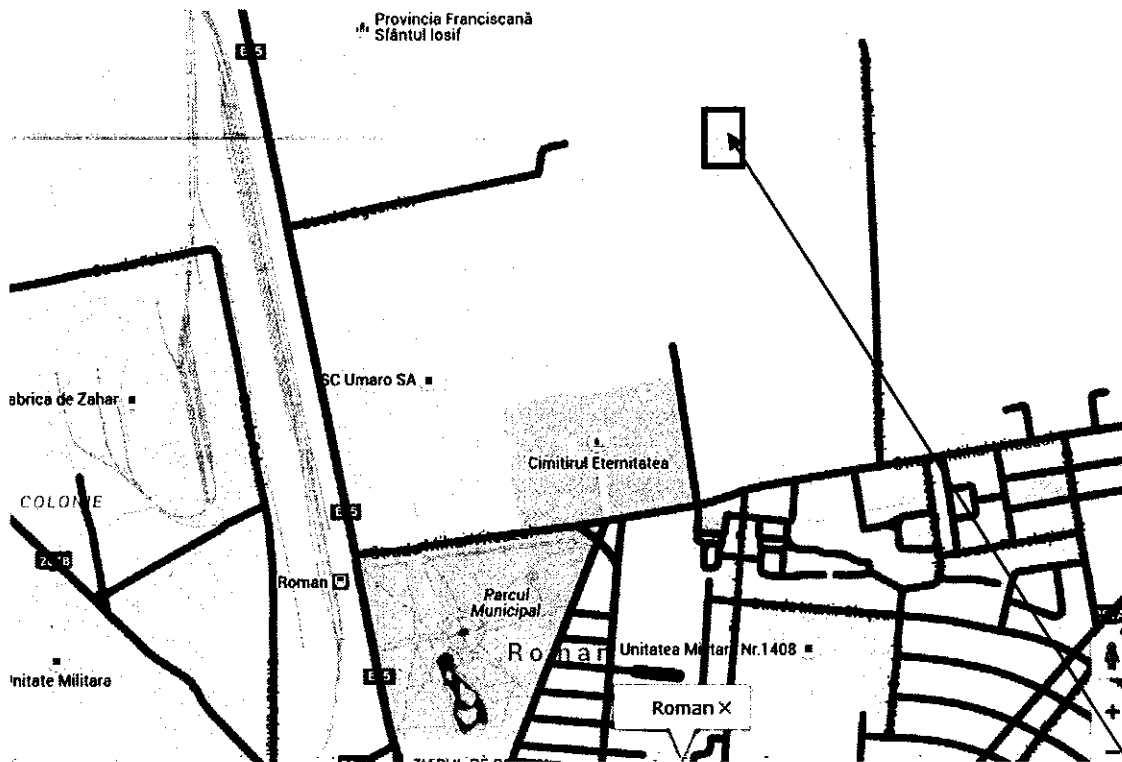
ANEXA – FOTO

Teren intravilan –zona Aerodrom; mun. Roman , jud Neamt

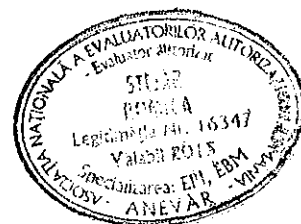
	
Fatada - vecinatati	Teren
	
Teren - vecinatati	Teren - cale acces
	
Cale acces – tern – E85	Cale acces - vecinatati



ANEXA  
HARTA



Proprietatea  
evaluata



ROMANIA

1991

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

JUDEȚUL NEAMȚ

NR. 2/1303

CODUL 120860

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii Comisiei comunale, orașenești, municipale și a prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar,

DECLARĂ

GHEORGHIU I. CONSTANTIN - CONSTANTA

Cetățeanul(a) CARAMANGIU I. ORTANSA - BUCUREȘTI

(moștenitorii defunctului) (ei) GHEORGHIU A. IOAN

GHEORGHIU ST. ORTANSA

din satul comuna, orașul, municipiul

judetului primește în proprietate o suprafață totală de

1 ha 8000 mp., din care:

- prin reconstituirea dreptului de proprietate 1 ha 8000 mp.

- prin constituirea dreptului de proprietate ha mp.

situată pe teritoriul satului comunei, orașului, municipiului

ROMAN structurată și amplasată conform celor de pe verso.

Proprietarul nu exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.

PREFECT

SECRETAR

DIRECTIA GENERALA PENTRU AGRICULTURA SI ALIMENTATIE

OFICIUL DE CADASTRU SI ORGANIZAREA TERITORIULUI

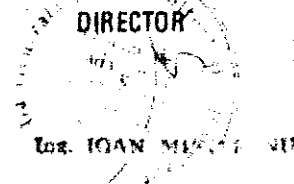
DIRECTOR GENERAL

DIRECTOR

ALEXANDRU CUMPU

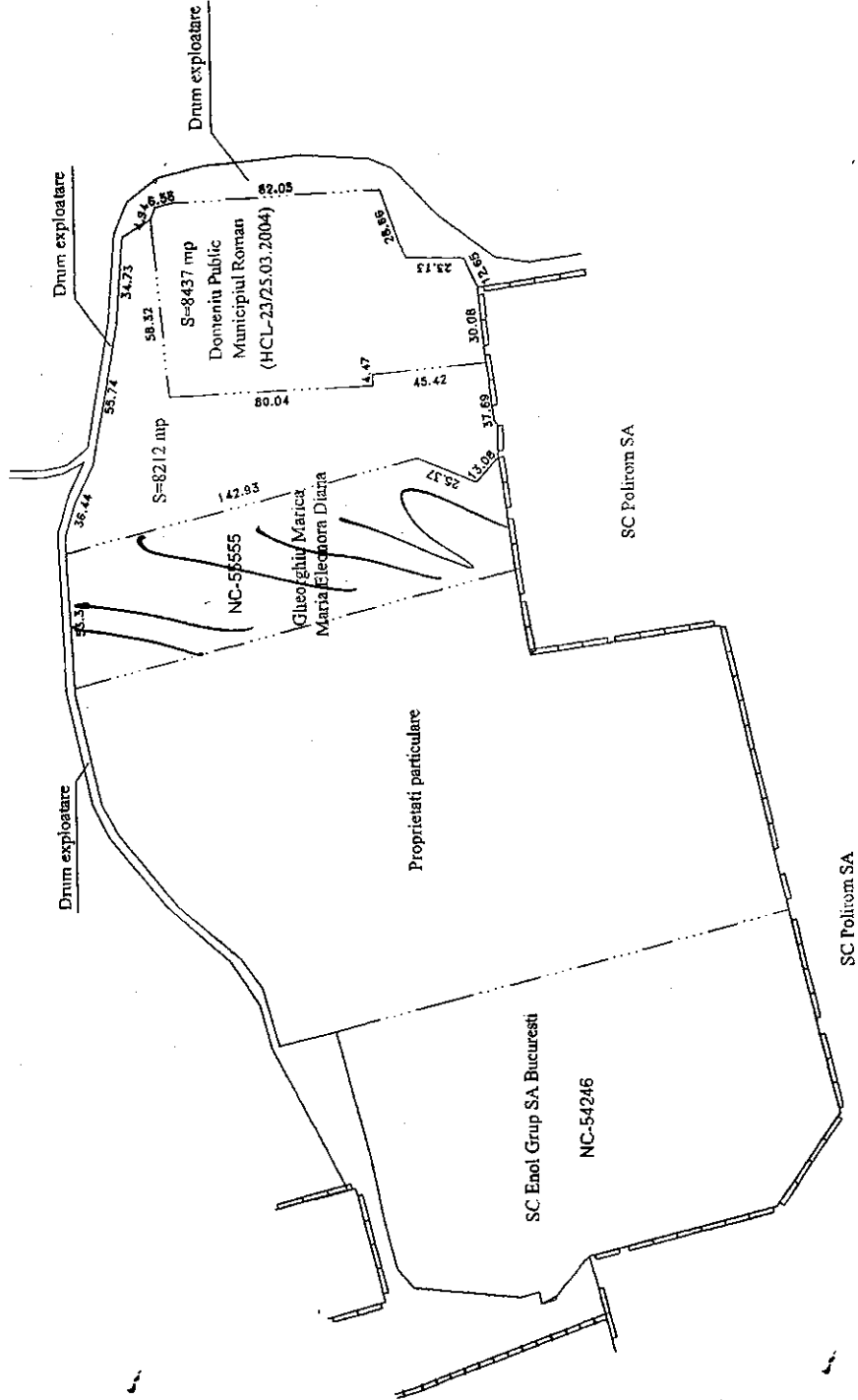
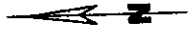
C.J. PETRE BODOLANU

DATA 6.03.1995



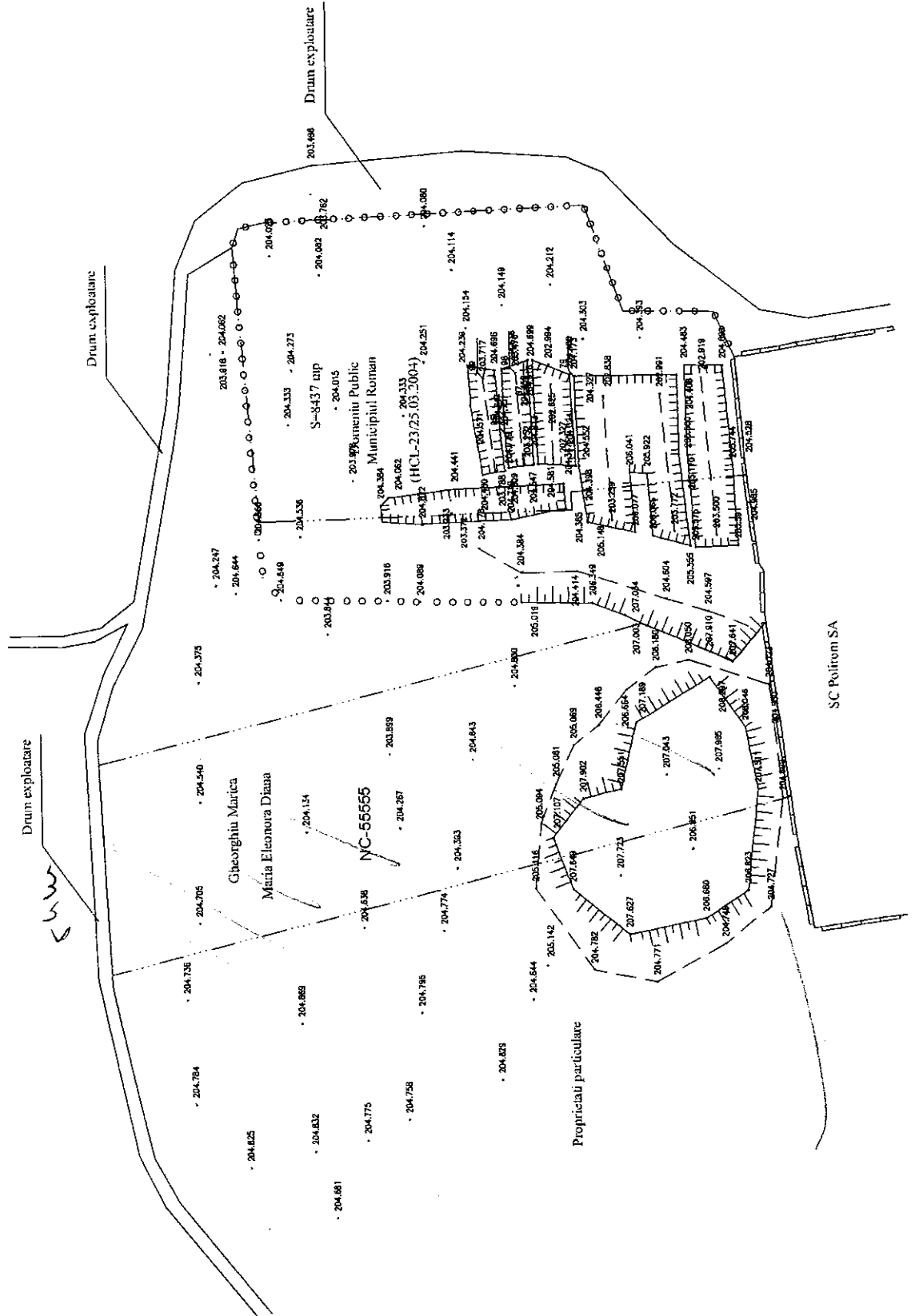


**PLAN DE SITUATIE**  
**Intravilan Roman - Tarla AERODROM**  
 Scara 1 : 2000





**PLAN DE SITUATIE**  
**Intravilan Roman - Tarla AERODROM**  
 Scara 1 : 1000



Handwritten initials or signature.