



**Expert evaluator ANEVAR: RUGINOSU DOINITA**  
**Evaluator proprietati imobiliare**  
**Roman, str. Nicolae Titulescu bl. 16, ap. 81**  
**Tel. 0727442144**

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren arabil extravilan-198 mp, proprietatea com.  
Cordun, jud. Neamt**

**Locatie:**

**Loc. Cordun, com. Cordun, jud. Neamt**

**Beneficiar:**

**Primaria com. Cordun**

**-octombrie 2016-**

**Catre:**  
**Primăria Comunei Cordun**

Expert evaluator Ruginosu Doinita, membru titular ANEVAR pentru sectiunea bunuri imobiliare, la solicitarea Primariei comunei Cordun, am procedat la evaluarea unei suprafete de teren situate in extravilanul localitatii Cordun, jud. Neamt.

Proprietatea apartine Primariei comunei Cordun conform actului administrativ nr. 69/19.06.2014.

Accesul la amplasament este posibil prin partea de est (sosea ocolitoare-drum Tamaseni ).

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

1. Partea introductiva
2. Premizele evaluarii-in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
3. Prezentarea datelor in care este prezentata proprietatea imobiliara evaluata atat din punct de vedere constructiv, cat si din punct de vedere al activitatii desfasurate
4. Analiza datelor-contine aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si sustinerea opiniei evaluatorului

Abordarea de evaluare aplicata este: abordarea prin venit si abordarea prin comparatii.

In urma aplicarii metodei de evaluare, valoarea obtinuta a fost:

Abordarea prin metoda comparațiilor directe – **5464 lei**

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate la nivel de preturi octombrie 2016, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situat in jurul valorii obtinute din abordarea prin comparatii, respectiv:

**Valoarea proprietatii evaluate este de:**

**5464 lei- valoare teren**

**TOTAL**

**1212 euro(6,12 euro/mp)**

echivalentul a

**5464 lei**

Valoarea nu contine TVA si este considerata în condiții de plată cash, integral la data tranzactiei  
Raportul a fost pregatit pe baza recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR.

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR ,

Ing. Ruginosu Doinita

Octombrie 2016

**CERTIFICARE**

Subsemnata certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

Prezentul Raport de evaluare, a fost intocmit in conformitate cu Standardele intrnationale de evaluare ( IVS ) agreate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania ( ANEVAR ) si a Codului deontologic.

Prezentul Raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblu.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra valorii juste la data de referinta a evaluarii, respectiv octombrie 2016.

Evaluatorul certifica ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice.

In raport sunt prezentate opiniile, analizele si concluziile personale ale evaluatorului.

Evaluatorul nu are nici un interes, prezent sau de perspectiva, fata de proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare, iar suma ce va fi achitata de beneficiar drept plata pentru realizarea raportului nu are legatura cu declararea in raport a unei anumite valori, care ar favoriza clientul.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

Prin prezenta declaratie certific ca partile analizate in prezentul raport au fost inspectate de mine, care le-am evaluat si am intocmit acest raport pentru care semnez.

Expert evaluator  
Membru titular ANEVAR ,  
Ing. Ruginosu Doinita

## **PREMIZELE EVALUARII**

### **Ipoteze si conditii limitative**

Cu ocazia inspectiei proprietatii, s-au prezentat toate documentele necesare, care sunt atasate in copie la prezentul raport.

Raportul de evaluare are la baza urmatoarele ipoteze si conditii limitative :

1. Documentele de proprietate prezentate sunt valabile si proprietatea poate fi tranzactionata in momentul de fata ;

2. Titlul de proprietate este valabil ;

3. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica a imobilului ;

4. Se considera ca proprietatea evaluata este libera de orice sarcina.

5. Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate ;

6. Informatiile furnizate de terti sunt considerate corecte, dar nu se acorda garantie pentru acuratete ;

7. Se presupune ca toate documentatiile tehnice sunt corecte ;

8. Planurile de amplasare sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor la vizualizarea proprietatii ;

9. Se considera ca nu exista elemente ascunse ale proprietatii sau structurii sale care ar face posibila o valoare mai mare sau mai mica a respectivei proprietati. In caz afirmativ, evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii, deoarece acesta nu are ca sarcina realizarea unor expertize tehnice in vederea depistarii unor vicii ascunse ;

10. Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu in vigoare, exceptand cazul in care lipsa de conformitate este declarata, descrisa si analizata in raportul de evaluare ;

11. Estimarea valorilor din acest raport se aplica proprietatii in intregime. Divizarea in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare, in afara cazului cand evaluarea a fost evidentiata in raport ;

12. Estimările din acest raport sunt bazate pe actualele conditii ale pietei; aceste valori se pot modifica in timp in functie de evolutia inflatiei, a cursului de referinta EURO, de evolutia pietei imobiliare.

13. Pentru intocmirea prezentului raport s-au folosit planuri de amplasament anexate, iar daca acestea sufera modificari, conduc implicit la modificarea raportului de evaluare;

14. Orice estimare a valorii continute in prezentul raport se aplica intregii proprietati si orice impartire a totalului in valori fractionate va invalida valoarea estimata ;

15. In pregatirea evaluarii s-au utilizat documentele avute la dispozitie ;

16. Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul prezentului raport a primit copii ale tuturor contractelor de inchiriere sau amendamentele care impovareaza proprietatea ( daca exista ) ;

17. Estimările și previziunile continute în prezentul raport se bazează pe analiza cererii și ofertei de pe piața imobiliară, aceste previziuni sunt supuse schimbării în timp.

### **Scopul și utilizarea evaluării**

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate, în vederea vânzării directe a terenului, pentru implementare proiect sens giratoriu.

### **Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Primăriei comunei Cordon , conform prezentului raport, așa cum sunt prezentate în documentele de proprietate prezentate.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea că toate drepturile de proprietate au fost și pot fi transferate integral.

Documentele care stau la baza acestui raport au fost oferite de proprietarul actual al imobilului, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

Categoria de folosință, conform documentației topografice, confirmată la inspecția pe teren, este cea de arabil. Parcela se învecinează la N-proprietate particulară, la S și V cu proprietăți particulare, la E cu drumul Tamaseni-osea ocolitoare.

### **Bazele evaluării, definiții:**

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este această definită în SIE.

Evaluarea a fost făcută în baza definiției: **”Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”**, așa cum este definită de către standardul de evaluare IVS.

Conceptul **valoare de piață** presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii, care este de fapt o calitate a bunului.

Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii bunului pus în vânzare.

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui pret ipotetic.

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar.

### **Informațiile utilizate și surse de informații**

#### **Informații :**

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare ;
- ✓ Planul de ansamblu și suprafața construcției ;
- ✓ Utilizarea actuală
- ✓ Informații privind piața imobiliară actuală (prețuri, chirii, tranzacții cu imobile similare, etc) ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate ;

#### **Sursele de informații au fost :**

- ✓ Proprietarul care, pentru informațiile legate de proprietate imobiliară evaluată (situația juridică, tehnico-economică, utilizare,) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate ;
- ✓ Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la alți participanți pe piața locală și agenții imobiliare ;
- ✓ Presa de specialitate ;

## PREZENTAREA DATELOR

**Situarea in zona-** teren extravilan, situat in proxima apropiere a intersectiei DE 20 cu drumul Tamaseni.

**Forma parcelei-** forma aproximativ trapezoidala .

**Delimitare-**La data inspectiei pe teren, parcela evaluata nu este ingradita.

**Caracteristicile morfologice ale terenului-** terenul este plan, nu este inundabil, nu se constata fenomene de poluare sau de eroziune.

### Evaluare teren

La data prezentului raport, mai exista terenuri extravilane, cu posibilitate de a le transforma in terenuri construibile, și cu potential tranzactionabil. In anii de varf pentru investitiile 2007-2009, tranzactii cu preturi mai mari s-au efectuat pentru terenuri cu iesire la artera europeana E 85, pentru constructii cu utilizare comerciala, sau a unor suprafete de gradini situate in diverse locuri din localitate. Pe locul secund ca volum al tranzactiilor si ca preturi, s-au situat terenurile din apropierea DJ 479 si a platformei industriale SC Arcelor Mittal Tubular Products Roman SA, care beneficiaza de facilitati de transport si acces la utilitati, terenuri care s-au tranzactionat pentru utilizari industriale si prestari servicii. Terenurile libere aflate la distanta de drumul asfaltat si fara posibilitate de a beneficia de utilitati, au fost mai putin atractive si s-au tranzactionat la preturi mici. Pe fondul crizei economice si a reducerii volumului investitiilor, tendinte manifestate din ce in ce mai acut in anii 2009-2013, tendinta pietei imobiliare pentru terenuri cu suprafete mari este de reducere a numarului tranzactiilor, cresterea ofertei, reducerea cererii si reducerea preturilor tranzactionate. Pe fondul crizei economice, valoarea terenurilor din zona preoraseneasca a mun Roman a scazut in intervalul 2009-2013, iar trendul descrescator se va mentine pe termen mediu.

### Abordarea prin venit

Evaluatorul, in cazul abordarii prin venituri, se foloseste de unele ipoteze speciale:

-toate terenurile, sunt in clasa de fertilitate III , sunt in exploatare, nu sunt probleme de baltire a apei, acces de utilaje, etc.

In acest caz se vor capitaliza castigurile anuale, rezultate in urma cultivarii terenurilor, - preluand veniturile nete in urma utilizarii terenului care vor fi capitalizate, utilizand abordarea reziduala, ca si participatiune in proportie de 100%.-teren-luind in calcul aportul terenului la valoarea proprietatii la veniturile nete ale proprietatii-venituri ce vor fi capitalizate.

Va trebui calculata rata de capitalizare in acest caz, ca apoi se va calcula valoarea de piata a terenurilor. Avand in vedere situatia terenurilor, conform capitolului cerere-oferta-vom analiza valoarea terenului din punctul de vedere a utilizarii lui ca teren arabil. Pentru aceasta vom avea nevoie de ratele de capitalizare.

Rata de actualizare-Conform Evaluarea intreprinderii-Editia a II a-Sorin V. Stan, pag. 215, Costul-capitalului propriu poarta numele de rata de actualizare-Kc. Aceasta reprezinta rata rentabilitatii valorii de piata a capitalului propriu; Modelul CAPM (Modelul de evaluare a activelor financiare) adaptat pentru intreprinderile necotate; Model ce consta la adaugarea modelului CAPM , a doua prima de risc distincta; prima de risc aditional pentru intreprinderi mici cotate-Pr<sub>c</sub>; prima de risc nesistematic al intreprinderii necotate-Pr<sub>n</sub>;

$K_c = R_f + B(R_m - R_f) + Pr_c + Pr_n$  unde R<sub>f</sub>-rata nominala de baza fara risc; (R<sub>m</sub>-R<sub>f</sub>)-prima de risc pe piata bursiera. Modelul este utilizat pentru estimarea lui K<sub>c</sub>-pe baza rentabilitatii unui portofoliu echilibrat pe piata bursiera(cu ajustarile explicate mai sus)-deci aceasta „K<sub>c</sub>” exprima rata medie sperata a rentabilitatii.

Evaluatorul considera punctul B)-rentabilitatea medie a pietii se calculeaza ca randament mediu anual al unui indice reprezentativ al pietii pe o perioada cat mai lunga. In Romania nu este reprezentativa-avand in vedere randamentele foarte mari in perioada 2001-2005, asa ca se va estima diferenta randamentului mediu al pietei si rata dobanzii fara risc. –In pietele dezvoltate este stabilit la 4%-5%; Pentru Romania riscul investitiei in actiuni ar trebui sa fie mai mare, deci cu o marja de risc marita de pana la 3%-deci 7%-8% (conform [www.kmarket.ro-consultanta](http://www.kmarket.ro-consultanta))

Rata dobanzii fara risc-ca fiind egal cu randamentul nominal al obligatiunilor de stat-este o metoda buna (acceptata de piata) ; Conform [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro) –Emitenti-emisiuni-pe un esantion de 10 emisiuni cu dobanzi fixe-a rezultat o medie de 7,85%. Indicele beta-pentru domeniul de activitate-demeniu-conform”Damoradan.on line”-pentru pietele emergente-in care sunt incluse pietele din estul Europei-este de „0,70”. Prima de risc suplimentara- pentru companiile necotate-evaluatorul considera ca va lua in calcul dublarea riscului- avand in vedere volatilitatea pietii-luind in calcul pietele emergente, deci:  $Kc=97,85+0,7 \times 0,15 \times 2=15,91\%$

$Kc=16\%$ -rotunjit       $a(k)=16\%$        $c=a-i$ ;  $i$ =cresterea economica       $A$ =rata de actualizare      ca  $c=a=16\%$

Tabel centralizator

Rate capitalizare teren	Ro 1
Procentual	0,16%

Unele rate de capitalizare sunt asa de mici, tocmai in acest context de terenuri nu neaparat agricole, ci cu un potential economic-comercial foarte mare, terenuri ce sunt la drumuri europene. In cazul nostru vom considera varianta teren arabil, fara posibilitate de Cc-cazul general-cultura de grau.

Suprafata totala-1ha. Avand in vedere ca suprafata de teren este in proprietate, cat si faptul ca este ca un activ in exploatare si nu inchiriat(dat in arenda), atunci, cifra de afaceri se considera constanta, o recolta medie de 3500 kg/ha-3200 kg/ha in zona, evaluatorul a considerat prudent asa, conform fisei, avand in vedere si probabilitatea productiei-neirigate.

An 2014

Saptamana din an	Data comunicarii	Curs euro	Piete reprezentative					
			BANAT		MUNTENIA		OLTENIA	
			BNR	Lei/to	Euro/to	Lei/to	Euro/to	Lei/to
1	08 ian.	4,5010	700,00	155,52	891,00	197,96	839,29	186,47
2	15 ian.	4,5260	718,11	158,66	860,04	190,02	840,00	185,59
3	22 ian.	4,5379	802,14	176,76	875,75	192,99	803,26	177,01
4	29 ian.	4,5317	732,41	161,62	820,00	180,95	892,65	196,98
5	04 febr.	4,4589	740,09	165,98	767,76	172,19	872,15	195,60
6	12 febr.	4,4723	754,25	168,65	820,80	183,53	759,00	169,71
7	19 febr.	4,4873	759,90	169,34	862,80	192,28	743,55	165,70
8	26 febr.	4,5173	774,40	171,43	871,75	192,28	-	-
9	05 .mar.	4,5196	695,80	153,95	960,51	215,52	790,95	175,00
10	12 mar.	4,4990	744,78	165,54	859,20	190,98	708,00	157,37
11	19 mar.	4,5085	793,03	175,90	856,62	190,00	858,00	190,31
12	26 mar.	4,4693	826,97	185,03	868,50	194,33	759,71	169,98

13	02 apr.	4,4629	748,43	167,70	840,99	188,44	827,62	185,44
14	09 apr.	4,4561	801,24	179,81	916,46	205,66	705,75	158,38
15	16 apr.	4,4646	782,50	175,27	855,47	191,61	-	-
16	23 apr.	4,4660	802,85	179,77	861,98	193,01	849,38	190,19
17	30 apr.	4,4403	751,46	169,24	901,26	202,97	837,70	188,66
18	07 mai	4,4411	830,29	186,96	876,02	197,25	-	-

Cost -847,66 lei/t-mediu-0,84 ron/kg(pret mediu-max-conform fisa) Productie principala 3500 kg/ha.

<http://www.recolta.eu/financiar/subventii/apia-subventia-pe-suprafata-va-ajunge> la 142 de euro/ha in 2016 . Sprijinul financiar acordat fermierilor romani din fondurile europene a crescut de la 50,5 euro/ha in 2007, la 91,2 euro in 2011 si va ajunge la 142 de euro pe hectar in 2016, a precizat Daminescu. Valoare subventie medie, 142 euro/ha, 638 ron/ha-mediu. Fisa a fost reactualizata cu valoarea subventiei medie cheltuielile sunt considerate la nivelul mediu de calcul al fisei.

## BUGETUL CULTURII DE GRAU

### RECOLTA-Calculatii pe hectar

Cod: D.01, Zona geografica – campie, Potential-mediu, Sistem-neirigat, productia principala-3500 kg, Productia secundara-1200 kg.

Cost de productie	Lei/kg	0,50
Pret piata interna previzibil	Lei/kg	0,84

Indicatori	U.M.	Valoare lei
A. Valoarea productiei	lei	3000,0
A1. Din care productia principala	lei	2940,0
B(+)-Subventii	lei	638,0
C(=)Produs brut	lei	3578,0
D(-) Cheltuieli totale	lei	1803,5
D1 Din care pentru productia principala	lei	1755,5
I. Cheltuieli variabile	lei	1633,0
1. Cheltuieli cu materii prime si materiale	lei	767,7
-Samanta si material saditor	lei	235,0
-Ingrasaminte chimice	lei	337,1
-Pesticide	lei	158,7
-Alte materiale	lei	33,0
2. Cheltuieli cu lucrari mecanizate	lei	797,8
3. Cheltuieli cu irigatii	lei	*
4. Cheltuieli de aprovizionare	lei	38,2
5. Cheltuieli cu forta de munca temporara	lei	*
6. Asigurari	lei	33,2

II. CHELTUIELI FIXE	lei	170,5
-Cheltuieli cu forta de munca permanenta	lei	22,4
-Cheltuieli generale si de management	lei	49,8
-Dobanzi la credite	lei	63,4
Amortisment pt cladiri si utilitati	lei	35,0
E (=)VENIT IMPOZABIL	lei	1196,5
F(=)VENIT +subventii	lei	1834,5
G.RATA VENIT IMPOZABIL (%)	16%	293,5
H. VENIT NET	lei	1541

S teren – 198 mp

Valoarea=VNE/c

Valoare teren- 764 lei

**Valoare de piata-teren-venituri 170 euro; 764 lei ron;**

**Abordarea prin comparație. Metoda comparației directe:**

Prezentare generală: Metoda se bazează pe principiul economic al substituției, considerandu-se ca valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor terenurilor libere comparabile din aceeași zonă, care au fost tranzacționate la o dată apropiată sau care sunt ofertate pentru vanzare, urmată de efectuarea unor corecții pentru a se cuantifica diferențele dintre valorile de tranzacționare sau de ofertare, cauzate de caracteristici specifice ale terenului evaluat față de terenurile comparabile vandute sau ofertate. Comparabilele considerate trebuie să fie din aceeași categorie cu terenul evaluat, din punct de vedere al mărimii parcelei, al microreliefului, al accesului la cai de comunicație, al accesului la energie electrică și alte utilități.

În comuna Cordun, în zona de referință, nu am identificat vanzari cat de cat recente. Am identificat trei oferte de vanzare terenuri, dupa cum urmeaza:

- A. Vand URGENT teren intravilan arabil sau constructii 4000mp cu deschiderea de 27mp, apa si gaze la drum. Este situat in judetul Neamt, sat Cordun la 3 km de orasul Roman.Pret negociabil, pornind de la 8,8 euro/mp
- B. 1000 mp teren intabulat, cadastru, utilitati apa, gaz, curent, la un preț de 8,00 euro/mp (data 5 dec. 2015)-tel. 0744626334
- C.1800 mp teren cu deschidere 14,51 m, la DJ, la un pret de 8,00 euro/mp (15 dec. 2015)-0763371431



## ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA PENTRU TEREN

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A 900 mp	B 1000 mp	C 1800 mp
Preț de oferta/vanzare (EURO)	198 mp	8,8	8,00	8,00
<i>Tipul tranzacției</i>	?	oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție		-15%	-15%	-15%
Pret corectat (EURO)		7,48	6,8	6,8
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	liber	Integral	Integral	Integral
Corecție pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		7,48	6,8	6,8
<i>Condiții de finanțare</i>	La piata	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		7,48	6,8	6,8
<i>Aspect teren</i>	plan	plan	plan	plan
Corecție pentru data tranzacției		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		7,48	6,8	6,8
<i>Localizare</i>	Acces la sosea ocolitoare	Acces DJ în proximitate	Acces DJ în proximitate	Acces drum județean
Corecție (%)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		7,48	6,8	6,8
Utilitati		superior	superior	superior
Corecții(Euro)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat (EURO)		6,74	6,12	6,12
Posibilitate de parcelare	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		6,74	6,12	6,12
Corecție totală brută (EURO)		2,06	1,88	1,88
Corecție totală brută (%)		-25%	-25%	-25%
<b>VALOARE PROPUȘĂ</b>	6,12 euro 1212 euro 5464 lei	6,74	<b>6,12</b>	6,12
* comparabila <b>B</b> s-a apropiat cel mai mult de subiect, avand corectia bruta cea mai mica				

### Concluzie:

Ținând seama de cele prezentate în ceea ce privește proprietatea supusă evaluării, subsemnata, recomand pentru vanzarea proprietății următoarele valori:

**Valoarea unitară evaluată pentru teren este de 6,12 euro/mp**

**Valoarea totală a parcelei (198 mp) este de 5464 lei (1212 euro).**

**Notă:** Evaluarea este valabilă pentru prețurile curente din luna octombrie 2016 (curs referință al BNR: 4,5086 lei/euro).

Valoarea evaluată este fără TVA.

Data: octombrie 2016

Expert evaluator ANEVAR,  
Ing. Ruginosu Doinița