



RAPORT DE EVALUARE

NR.2/2007/30.07.2020

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TEREN S = 35 MP)

ADRESA : BD.ROMAN MUȘAT NR.39-41,
MUNICIPIUL ROMAN,JUD.NEAMȚ

DATA EVALUĂRII : 30.07.2020

CLIENT : MUNICIPIUL ROMAN

BENEFICIAR : MUNICIPIUL ROMAN

EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR





Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1.Evaluatorul și competențele acestuia

Expert evaluator este **ing. Daniel Faur**, expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi”, „evaluator de proprietăți imobiliare”, „”, „evaluator bunuri mobile” și „evaluator instrumente financiare”, cu număr legitimație 12503 valabilă în anul 2020, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 2000620278/30.04.2020 emisă de societatea de asigurare EUROINS ROMANIA SA.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate mai jos și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- în prezent sunt membru titular ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului.

1.2.Clientul este **MUNICIPIUL ROMAN** cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr.1, județul Neamț, având CUI : 2613583, reprezentat prin Primar-Lucian Ovidiu Micu și Dir.economic-Ciprian Dorin Alexandru.

Utilizator desemnat este MUNICIPIUL ROMAN.

1.3.Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este **determinarea valorii în vederea vânzării directe.**

Evaluarea nu poate fi folosită în afara contextului sau a scopului declarat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării : activul obiect îl constituie imobilul **-teren considerat liber**, menționat în „Lista imobile pentru evaluare Municipiul Roman” primită și semnată de către părți la data de 20.07.2020, ce face parte integrantă din Contractul de prestări servicii nr. 8687/05.05.2020, imobil descris în Planul de amplasament și delimitare a imobilului (fara CF), ce constă în teren intravilan cu suprafața de 97 mp.

1.5.Tipul valorii este **valoarea de piață**, care este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, astfel: *Valoarea de piață este 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.*

Moneda raportului este **EURO** și este calculată în funcție de cursul de schimb al BNR valabil la data de 30.07.2020, respectiv **1 € = 4,8342 lei.**

1.6.Data evaluării este **30.07.2020**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 30.07.2020, iar inspecția proprietății s-a făcut la data de 20.07.2020 în prezența reprezentantului clientului.

1.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării s-a efectuat cu sprijinul d-nei Doinița Ruginosu, reprezentantul clientului, de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:

- documentație cadastrală, respectiv extrase de CF
- planuri de situație
- documente concesiune, cereri vânzare, etc
- inspecția s-a putut realiza integral, ocazie cu care s-au preluat imagini foto, anexate la raport

1.8.Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea constau în:

- documente juridice, contabile, alte informații puse la dispoziție de client
- relevee, observații în teren, schițe, planuri, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea", ed. ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare - Ed. Iroval 2017
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Ed. Iroval - București 2007
- "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" - C. Șchiopu, Ed. Iroval 2010 (+actualizări)
- Cataloagele "Evaluarea rapidă a construcțiilor - cataloage 1965" ed. Matrix Rom
- "Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată, la prețul zilei", ed. Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
- informații obținute de la agențiile imobiliare
- internet:
 - www.imobiliare.ro; www.olx.ro
 - www.mfinante.ro; www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport



1.9.Ipoteze și ipoteze speciale :

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit și este valabil considerându-se următoarele premise:

- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și se aplică un management competent al acesteia
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să determine creșterea sau scăderea valorii acesteia
- se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, avizele, licențele, aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
- se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietății descrise, că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează astfel
- nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății în ansamblul ei și orice împărțire, alocare sau divizare a totalului în valori fracționate sau utilizarea acestora în combinație cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea acestora
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel

-nici una din părțile prezentului raport(în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relatii publice, știri,agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil,scris,al evaluatorului.
-imobilele-terenuri considerate libere au fost evaluate ținând seama de tipul și caracteristicile amplasamentului la data concesiunii,informații furnizate de către concesionar și confirmate de către reprezentantul clientului.

1.10.Restrictii de utilizare, difuzare, sau publicare :

Prezentul raport de evaluare este protejat de legislatia română și internațională a proprietății intelectuale și a dreptului de autor și nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat,circulară sau declarație ,sub nici o formă ,fără acordul prealabil și scris al evaluatorului. Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră,consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai în scopul menționat în raport.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

1.11.Declararea conformitatii evaluării cu Standardele de Evaluare :

Prezentul Raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor în vigoare,respectiv:

- SEV 100 : Cadrul general
- SEV 101 : Termeni de referinta
- SEV 102 : Implementare
- SEV 103 : Raportarea evaluării
- SEV 104 : Tipuri ale valorii
- SEV 230 : Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630: Evaluarea bunurilor imobile



1.12.Valoarea obținută :

În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, rotunjit,

Vp = 11.600 lei , echivalent 2.400 euro

respectiv

Vp unitară = 25,00 euro/mp

(valoarea nu conține TVA)

***Notă: Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb , fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ (SEV 100-Cadrul general).**

**Expert evaluator:
ing.Daniel Faur**



RAPORT DE EVALUARE

NR.3/2007/30.07.2020

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TEREN S = 97 MP)

ADRESA : STR. VALTER MARACINEANU NR.6,
MUNICIPIUL ROMAN, JUD. NEAMȚ

DATA EVALUĂRII : 30.07.2020

CLIENT : MUNICIPIUL ROMAN

BENEFICIAR : MUNICIPIUL ROMAN

EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR



Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ**1.1.Evaluatorul și competențele acestuia**

Expert evaluator este **ing. Daniel Faur**,expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi” , ”evaluator de proprietăți imobiliare” ,” ,”evaluator bunuri mobile”și ”evaluator instrumente financiare”,cu număr legitimație 12503 valabilă în anul 2020, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 2000620278/30.04.2020 emisă de societatea de asigurare EUROINS ROMANIA SA.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare,declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele,opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate mai jos și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite,specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- în prezent sunt membru titular ANEVAR,iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului.

1.2.Clientul este **MUNICIPIUL ROMAN** cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr.1, județul Neamț, având CUI : 2613583, reprezentat prin Primar-Lucian Ovidiu Micu și Dir.economic-Ciprian Dorin Alexandru.

Utilizator desemnat este MUNICIPIUL ROMAN.

1.3.Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este **determinarea valorii în vederea vânzării directe.**

Evaluarea nu poate fi folosită în afara contextului sau a scopului declarat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării : activul obiect îl constituie imobilul -teren **considerat liber**, menționat în „Lista imobile pentru evaluare Municipiul Roman” primită și semnată de către părți la data de 20.07.2020,ce face parte integrantă din Contractul de prestări servicii nr. 8687/05.05.2020,imobil descris în CF 59777 al municipiului Roman,cu nr.top/cad : 59777,ce constă în teren intravilan cu suprafața de 35 mp.

1.5.Tipul valorii este **valoarea de piață** ,care este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, astfel: *Valoarea de piață este 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.*

Moneda raportului este **EURO** și este calculată în funcție de cursul de schimb al BNR valabil la data de 30.07.2020, respectiv **1 € = 4,8342 lei.**

1.6.Data evaluării este **30.07.2020** ,raportul de evaluare s-a întocmit la data de 30.07.2020,iar inspecția proprietății s-a făcut la data de 20.07.2020 în prezența reprezentantului clientului.



1.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării s-a efectuat cu sprijinul d-nei Doinița Ruginosu, reprezentantul clientului,de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:

- documentație cadastrală, respectiv extrase de CF
- planuri de situație
- documente concesiune, cereri vânzare, etc
- inspecția s-a putut realiza integral, ocazie cu care s-au preluat imagini foto, anexate la raport

1.8.Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea constau în:

- documente juridice, contabile, alte informații puse la dispoziție de client
- relevee, observații în teren , schițe, planuri, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea", ed.ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare - Ed. Iroval 2017
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării-Ed.Iroval –Bucuresti 2007
- " Costuri de reconstrucție -Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" -C.Șchiopu, Ed.Iroval 2010(+actualizări)
- Cataloagele "Evaluarea rapidă a construcțiilor-cataloage 1965"ed.Matrix Rom
- " Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată, la prețul zilei", ed.Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
- informații obținute de la agențiile imobiliare
- internet:
 - www.imobiliare.ro; www.olx.ro
 - www.mfinante.ro; www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport



1.9.Ipoteze și ipoteze speciale :

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit și este valabil considerându-se următoarele premize:

- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și se aplică un management competent al acesteia
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să determine creșterea sau scăderea valorii acesteia
- se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, avizele, licențele, aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
- se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietății descrise, că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează astfel
- nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății în ansamblul ei și orice împărțire, alocare sau divizare a totalului în valori fracționate sau utilizarea acestora în combinație cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea acestora
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel

-nici una din părțile prezentului raport(în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relatii publice, știri,agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil,scris,al evaluatorului.
-imobilele-terenuri considerate libere au fost evaluate ținând seama de tipul și caracteristicile amplasamentului la data concesiunii,informații furnizate de către concesionar și confirmate de către reprezentantul clientului.

1.10.Restrictții de utilizare, difuzare, sau publicare :

Prezentul raport de evaluare este protejat de legislația română și internațională a proprietății intelectuale și a dreptului de autor și nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat,circulară sau declarație ,sub nici o formă ,fără acordul prealabil și scris al evaluatorului.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră,consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai în scopul menționat în raport.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

1.11.Declararea conformitatii evaluării cu Standardele de Evaluare :

Prezentul Raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor în vigoare,respectiv:

- *SEV 100 : Cadrul general*
- *SEV 101 : Termeni de referinta*
- *SEV 102 : Implementare*
- *SEV 103 : Raportarea evaluării*
- *SEV 104 : Tipuri ale valorii*
- *SEV 230 :Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630: Evaluarea bunurilor imobile*



1.12.Valoarea obținută :

În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, rotunjit,

$V_p = 11.600$ lei , echivalent 2.400 euro

respectiv

V_p unitară = $68,50$ euro/mp

(valoarea nu conține TVA)

***Notă: Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb , fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ (SEV 100-Cadrul general).**

**Expert evaluator:
ing.Daniel Faur**

