



RAPORT DE EVALUARE

NR.0107/05.07.2021

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TEREN INTRAVILAN S= 36 MP)

ADRESA : STR.SUCEDAVA BL.21
MUNICIPIUL ROMAN, JUD.NEAMȚ

DATA EVALUĂRII : 05.07.2021

CLIENT : MUNICIPIUL ROMAN

BENEFICIAR : MUNICIPIUL ROMAN

EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR



CUPRINS

Cap. 1. Temenii de referință ai evaluării		
1.1.	Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.....	3
1.2.	Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	3
1.3.	Scopul evaluării.....	3
1.4.	Identificarea proprietății subiect al evaluării.....	3
1.5.	Tipul valorii.....	3
1.6.	Data evaluării.....	3
1.7.	Documentarea pentru efectuarea evaluării.....	3
1.8.	Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea.....	4
1.9.	Ipoteze și ipoteze speciale.....	4
1.10.	Restricții de utilizare, difuzare, sau publicare.....	5
1.11.	Declararea conformității cu Standardele de Evaluare.....	5
1.12.	Valoarea obținută.....	5
Cap. 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății		6
2.1.	Date despre aria de piață.....	6
2.2.	Date despre proprietatea subiect.....	6
2.2.1.	Descriere juridică.....	7
2.3.	Date despre proprietățile comparabile.....	7
Cap. 3 Analiza datelor		7
3.1.	Definirea pieței.....	7
3.2.	Cererea.....	7
3.3.	Oferta competitivă.....	8
3.4.	Analiza pieței.....	8
3.5.	Analiza celei mai bune utilizări CMBU.....	9
Cap. 4. Aplicarea abordărilor în evaluare		9
4.1.	Abordarea prin piață.....	9
4.2.	Abordarea prin venit.....	9
4.3.	Abordarea prin cost.....	10
4.4.	Evaluarea terenului.....	10
Cap. 5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii		10
Anexa 1	Abordarea prin piață. Metoda comparației directe.....	11
Anexa 2	Amplasamentul proprietății.....	17

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 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 37220/2021 emisă de societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI 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-Leonard Achiriloaei .

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 la data de 01.07.2021,ce face parte integrantă din Contractul de prestări servicii nr. 8687/05.05.2020, imobil situat la adresa din mun.Roman,**str.Sucedava bl.21**,jud.Neamț.

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 05.07.2021,respectiv **1 € = 4,9269 lei**.

1.6.Data evaluării este **15.02.2021** ,raportul de evaluare s-a întocmit la data de 15.02.2021,iar inspecția proprietății s-a făcut în perioada iulie-septembrie 2020 în prezența reprezentantului clientului.

1.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării s-a efectuat cu sprijinul d-nei Elena Strugar, reprezentantul clientului,de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:
- copie Raport evaluare nr.18-1/18.02.2019

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 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 exploatari 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 lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații 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. Restricții 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 conformității 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 referință
- SEV 102 : Implementare
- SEV 103 : Raportarea evaluării
- SEV 104 : Tipuri ale valorii
- SEV 105 : Abordări și metode de evaluare
- 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, după cum urmează:

V_p = 2.945 euro, echivalent 14.510 lei

(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



Cap.2. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

2.1.Date despre aria de piață

Municipiul Roman este situat în zona centrală a regiunii istorico-geografice Moldova, într-o arie unde converg mai multe căi de comunicație de importanță europeană, națională și regională, din punct de vedere feroviar făcând parte din magistrala București – Dornești – Cernăuți – Varșovia, iar rutier aflându-se pe axul expres de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, Rusia și Republica Moldova, prin România de Bulgaria, Grecia, Turcia și Orientul Apropiat. Legat de traficul aerian, cel mai apropiat aeroport se află în Bacău, conexiunea cu acesta putând fi realizată fie pe drumul european E85, fie pe magistrala de cale ferată.

Municipiul Roman este, din punct de vedere demografic, al doilea oraș din județul Neamț și între cele mai mari municipii din țară care nu au funcția de reședință de județ, cu o populație stabilă de 50.713 locuitori, conform Recensământului General al Populației din anul 2011, în timp ce Institutul Național de Statistică prin fișa localității pe anul 2012 indică o populație stabilă de 65.205 locuitori, valoare apropiată de datele Direcției Județene de Evidență a Persoanelor Neamț. Din punct de vedere etnic, populația românească reprezintă 88,3%, restul fiind reprezentat de alte etnii: rromi, ruși lipoveni, italieni, greci, armeni, germani, evrei, maghiari, ucraineni.

În prezent, în municipiul Roman își desfășoară activitatea 1451 de societăți comerciale, cele mai multe desfășurându-și activitatea în sectorul industriei prelucrătoare, al comerțului și serviciilor.

În anul 2012, din totalul firmelor din municipiu, 689 sunt microîntreprinderi, 116 sunt firme mici, 25 sunt întreprinderi mijlocii iar 4 întreprinderi se încadrează în categoria firmelor mari cu peste 250 de angajați. Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor libere sau construite. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Faptul că fiecare imobil este unic, determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

În țara noastră, piețele imobiliare nu sunt eficiente și datorită inexistenței standardizării produsului și timpului necesar producerii lui, este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe.

În acest caz, atenția din punctul de vedere al evaluării se îndreaptă către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

Diferitele piețe imobiliare sunt create de necesitățile, dorințele, motivațiile, localizarea și vârsta participanților de pe piața și de tipurile, amplasarea, designul și restricțiile urbanistice ale proprietății.

Se pot identifica cinci tipuri de piețe:

- rezidențiale (case pentru o familie sau duplex, bloc de apartamente, sir de case legate);
- comerciale (clădiri administrative, centre comerciale, hoteluri și moteluri, magazine);
- industriale (fabrici, depozite, clădiri ale institutelor de cercetare);
- agricole (ferme, livezi, vii, pasuni, păduri);
- speciale (proprietăți cu design unic sau construcție ce limitează utilizarea numai la scopul inițial, de exemplu: școli, clădiri publice, aeroporturi, săli de conferințe, parcuri de distracție, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni, etc.)

Fiecare piață a unui anumit tip de proprietate se poate subdiviza în piețe mai mici, mai specializate numite subpiețe. Subpiețele pentru proprietăți rezidențiale urbane, suburbane sau rurale pot fi mai departe împărțite (subclasificate) în funcție de preferințele cumpărătorilor: proprietăți ieftine, medii și de lux, după caz.

Piața imobilelor studiate este cea a proprietăților rezidențiale de tipul terenurilor intravilane, libere, din municipiul Roman.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Bunurile evaluate, au fost identificate fizic la adresele comunicate și corespund cu datele din documentele de proprietate/cadastrale, după cum urmează:

2.2.1.Descriere juridică

Proprietatea studiată este descrisă în extrasul de CF nr.58829 a loc.Roman,OCPI Roman, nr.CAD : 58829 .

Dreptul de proprietate este al MUNICIPIULUI ROMAN asupra terenului și al concesionarilor asupra construcției.

Proprietățile s-au evaluat în *ipoteza în care sunt negrevate de sarcini*.

Nu ne-a fost prezentat vreun act și nici nu avem cunoștință despre o altă situație litigioasă care să aibă ca obiect al litigiului proprietățile în speță.

2.3.Date despre proprietățile comparabile

Proprietăți imobiliare comparabile sunt identificabile în aria de piață specifică, în oferta agențiilor imobiliare sau a persoanelor fizice și juridice .

Au fost selectate proprietăți comparabile atât ca zonă a municipiului Roman, cât și ca suprafață.

Acestea sunt prezentate detaliat în Anexa nr.1.

Cap.3.ANALIZA DATELOR

3.1..Definirea pieței

Conform definiției, o piață imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor libere sau construite. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

În cazul de față, piața este caracterizată de următorii factori:

-*tipul proprietății*

– proprietate imobiliară de tip teren liber, neconstruit, cu destinație rezidențial/comercială

-*aria pieței :*

- aria pieței imobiliare caracteristice este cea a proprietăților imobiliare similare, oferite spre vânzare sau închiriere, localizată în municipiul Roman

-*baza de clienți:*

- clienții sunt persoanele fizice și juridice care doresc să achiziționeze asemenea proprietăți

-*proprietăți echivalente disponibile*

- în aria de piață specifică, proprietăți similare au fost identificate în oferta agențiilor imobiliare sau la alți proprietari, persoane fizice/juridice

3.2.Cererea

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor/ cumpărătorilor/investitorilor, astfel încât, analiza cererii se va axa pe identificarea utilizatorilor potențiali, urmărind produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Analiza cererii se face prin prisma următorilor factori:

- *gradul de ocupare*

- proprietatea este estimată a fi ocupată permanent, de către proprietar/chiriaș

- *accesibilitatea*

- amplasamentul proprietăților studiate determină un acces facil, fiind situate în zona intravilană a municipiului. Majoritatea la drumuri asfaltate, unde sunt stații ale mijloacelor de transport în comun, ce asigură transportul persoanelor care nu se deplasează cu mijloace auto proprii.

3.3.Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Analiza ofertei se face ținând seama de următorii factori:

- *cantitatea și calitatea concurenței*

- așa cum am arătat și în capitolul 2.3..., există pe piață, în aria de piață specifică, proprietăți similare suficiente oferite spre vânzare, prezente în oferta agențiilor imobiliare, fapt ce determină o oarecare concurență în condițiile apariției unor cumpărători, în legătură cu mărimea construcției, cu nivelul amenajărilor și starea finisajelor, cu accesul, și nu în cele din urmă, cu cuantumul prețului solicitat.

- *condiții economice*

- din punct de vedere economic, această perioadă este caracterizată de un moment de ponderare în decizia investițională datorită contextului economic național și mondial, atât pentru dezvoltatorii imobiliari, cât și pentru potențialii cumpărători/chiriași, persoane fizice sau juridice

- *disponibilitatea finanțării*

- deși piața bancară în România resimte impactul aprecierii monedei euro în dauna monedei naționale, fapt ce a determinat scumpirea atât a costului finanțării, dar și a diverselor categorii de produse și servicii, dobânzile actuale la credite pentru investiții se situează între 6% și 10-12%, aceasta în funcție pe de o parte de monedă și instituție bancară, iar pe de altă parte funcție de bonitatea și istoricul societății comerciale, client al băncii.

3.4..Echilibrul pieței

Deși în primul trimestru din 2020 ritmul anual de creștere al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale s-a majorat la aproape 9,5%, efectele pandemiei s-au resimțit, totuși, în următoarele două trimestre.

Abia în ultimele trei luni am înregistrat din nou o creștere de 1,9% a prețului cerut pentru proprietățile rezidențiale, în comparație cu trimestrul anterior, astfel încât diferența față de anul trecut a ajuns la +3,5%. Prețurile au crescut pe segmentul nou (unități vândute direct de către dezvoltatori), cu un ritm anual de 5,7%, în timp ce pe segmentul existent (proprietăți revândute), prețurile cerute au stagnat. Și ritmul de creștere al prețurilor de tranzacționare este mai lent: cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2020, o creștere anuală de 2,3% (comparativ cu 6,6% în trimestrul al doilea, respectiv cu 8,1% în primele trei luni din 2020), în timp ce media europeană a fost de 5,2%.

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori analizate, trei au medii de prețuri mai mici de 1.000 de euro pe metru patrat util: în Braila, prețurile vânzătorilor se situează la 860 de euro pe metru patrat, în Ploiești ajung la 940 de euro pe metru patrat, iar în Galați, la 970 de euro pe metru patrat..

În mod interesant, cea mai mare creștere anuală a avut loc în Craiova (+8%), capitala Olteniei fiind urmata de Cluj-Napoca (+7,6%), Iași (+5,9%), Brașov (+5,8%), Oradea (+5,8%), Galați (+5,7%), București (+5,5%), Constanța (+5,3%), Braila (+4,1%), Ploiești (+2,7%) și, respectiv, Timișoara (+2,5%).
(*Analize imobiliare Raport-t4-2020*)

În urma analizei făcute asupra cererii și ofertei imobiliare pentru aria specifică, se desprinde concluzia că avem o piață a cumpărătorilor, datorită cererii mai mici comparată cu oferta, situație în care piața este determinată de prețurile plătite de cumpărători ce negociază în avantajul lor, piață cu o dinamică scăzută, ponderată la momentul actual de contextul economico-social intern și internațional.

3.5.Analiza celei mai bune utilizări(CMBU)

Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Așa cum este definită în „Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018”, CMBU este "*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".

Proprietățile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Roman, unde, conform cu PUG /PUZ și ținând seama de zonarea făcută, se desprinde clar concluzia că CMBU a terenului este cea de teren construit.

Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

În cazul în speță, ținând seama de zonarea făcută conform P.U.G., și având în vedere că doar concesionarii terenurilor le pot achiziționa, putem afirma că cea care întrunește condițiile CMBU este utilizarea actuală.

Cap.4 APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

4.1. Abordarea prin piață

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Premiza majoră constă în aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

4.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

4.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:

- metoda comparațiilor unitare,
- metoda costurilor segregate
- metoda devizelor

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică)

4.4. Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Cea mai utilizată metodă și cea mai adecvată este comparația directă, celelalte fiind metode alternative ce se recomandă a se utiliza când nu sunt suficiente date despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Detaliile de calcul și metodologia este prezentată detaliat în *Anexa nr. 1*.

Cap.5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma analizei făcută asupra rezultatelor obținute prin cele două metode, asupra preciziei și cantității de informație acumulată din piață, opinia evaluatorului este că rezultatul adecvat este cel obținut prin *abordarea prin piață*, rotunjit,

$V_p = 2.945$ euro, echivalent 14.510 lei

(valoarea nu conține TVA)

**ABORDAREA PRIN PIATĂ
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind proprietăți similare.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre proprietăți, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Proprietățile comparabile selectate sunt amplasate în aceeași zonă de piață specifică și sunt descrise mai jos.

Analiza proprietății subiect cu proprietățile selectate este prezentată în următorul tabel:

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren(mp)	36	680	1935	480	1145
Preț oferta/vanzare(euro/mp)		79,00	100,00	90,00	125,00
Elemente specifice tranzactionarii					
Tipul comparabilei(vanzare/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica(%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare(euro/mp)		-7,90	-10,00	-9,00	-12,50
Pret estimat de tranzactie(euro/mp)		71,10	90,00	81,00	112,50
Drepturi de proprietate transmise	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)		71,10	90,00	81,00	112,50
Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		71,10	90,00	81,00	112,50
Condiții de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		71,10	90,00	81,00	112,50
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		71,10	90,00	81,00	112,50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare	Sucedava	similar	similar	similar	similar
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		71,10	90,00	81,00	112,50
Caracteristici fizice					
Suprafata teren(mp)	36	680	1935	480	1145
Ajustare(%)		6%	10%	4%	8%
Ajustare(euro)		4,27	9,00	3,24	9,00
Destinatie/utilizare	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00

Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie/relief	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	la teren	toate	toate	toate	toate
Ajustare(%)		-3%	-3%	-3%	-3%
Ajustare(euro)		-2,13	-2,70	-2,43	-3,38
Forma/deschidere	regulata	regulata	regulata;24	regulata;12	regulata;26
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici fizice(%)		3%	7%	1%	5%
Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		2,13	6,30	0,81	5,63
Preț ajustat(euro/mp)		73,23	96,30	81,81	118,13
Chelt.pt.aducere la stadiul de teren constructibil	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat(euro/mp)		73,23	96,30	81,81	118,13
Ajustare totala bruta absoluta(euro/mp)		6,40	11,70	5,67	12,38
Ajustare totală procentuala absoluta(%)		9%	13%	7%	11%
Numar ajustari		2	2	2	2
VALOARE DE PIATA UNITARA(euro/mp)		81,80			
VALOARE DE PIATA		2.945 €,echivalent 14.510 lei			

Explicatia ajustărilor:

Marja de negociere:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzătorii, cu agenții imobiliari, s-a stabilit valoarea nominală pe care proprietarul este dispus să o negocieze, valoare exprimată apoi procentual, din prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise:

Prețul tranzacției se bazează pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea studiată este în proprietatea deplină a proprietarului și este considerată liberă de sarcini. Datorită faptului că proprietățile comparabile au dreptul de proprietate neafectat de sarcini, ajustarea este nulă.

Condiții de finanțare:

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al uneia similară datorită surselor de finanțare: surse proprii sau surse atrase prin împrumuturi (credite bancare, leasing, etc.). În situația studiată proprietățile au aceleași surse de finanțare (surse proprii), motiv pentru care nu se aplică nici o ajustare.

Condiții de vânzare:

Se referă la motivațiile vânzătorului și/sau ale cumpărătorului de a tranzacționa dreptul de proprietate. Toate comparabilele au aceleași condiții de vânzare/închiriere, independent, la piață, nefiind necesară vreo ajustare.

Condiții de piață:

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzătorii, cu agenții imobiliari legate despre actualitatea și realitatea datelor din ofertele acestora s-a desprins concluzia că toate acestea sunt valabile la data evaluării, motiv pentru care nu s-a aplicat nici o ajustare.

Localizare:

Ajustarea pentru localizare a fost făcută la prețul validat de piață pentru aria specifică față de proprietatea subiect, valoare exprimată apoi procentual, din prețul de ofertă.

Acces la proprietate:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat cu procente reprezentând prețul validat de piață pentru aria specifică, față de proprietatea subiect, în cazul în speță fiind nule, accesul fiind făcut pe drumuri asfaltate.

Destinația terenului:

Atât terenul subiect, cât și terenurile comparabile au aceeași utilizare, respectiv rezidențial-comercială, motiv pentru care ajustările sunt nule.

Utilități:

Diferențele de echipare cu utilități dintre terenul subiect și terenurile comparabile au fost ajustate la prețul unitar obținut de la personalul firmelor ce execută racordări și lucrări de conectare la rețelele de utilități.

Suprafața terenului:

Ajustările pentru diferențele între suprafața terenului studiat și cele ale terenurilor comparabile s-au calculat prin ajustarea, în medie, cu cca. 1% pentru fiecare 100 mp diferență, respectiv cu valoarea exprimată procentual, recunoscută de piață.

Topografie/relief:

Atât terenul subiect, cât și terenurile comparabile au aceeași topografie, respectiv sunt terenuri plane, motiv pentru care ajustările sunt nule.

Forma/deschidere:

Ajustările pentru diferențele între comparabile și proprietatea subiect s-au apreciat cu procente reprezentând prețul validat de piață pentru aria specifică, față de proprietatea subiect, fiind ajustate negativ comparabilele în situația în care terenul subiect nu are deschidere la un drum de acces, sau forma este neregulată.

Altel elemente:

Proprietățile comparabile nu prezintă elemente distinctive diferite altele decât cele amintite mai sus, motiv pentru care ajustările sunt nule.

Valoarea de piață estimată a fost selectată ca fiind cea a comparabilei cu corecțiile brute totale cele mai mici, respectiv cu numărul cel mai mic de ajustări aplicate.

COMPARABILE UTILIZATE

Teren ROMAN Zona A - oportunitate

79 €

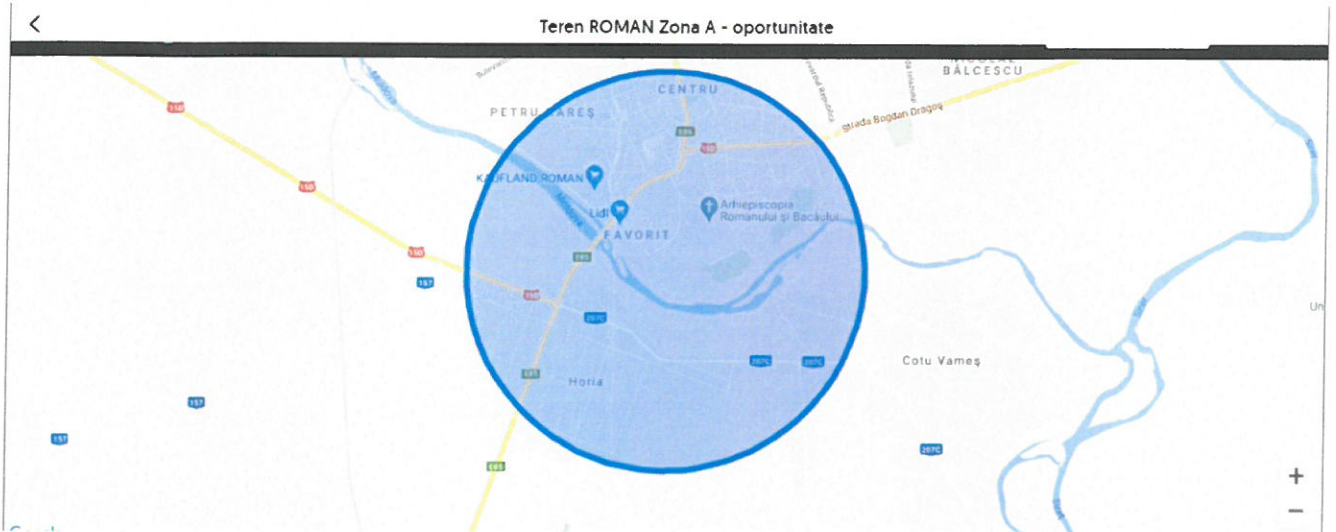
Prețul e negociabil

- Persoana fizica

- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 680 m²

VAND Teren ROMAN intravilan Zona A , Stadion MOLDOVA , REZIDENTIAL, Str. Sucedava
ID: 217837911 Vizualizări: 237

Dan 074 457 9009



Postat 29 iunie 2021

Teren intravilan

100 €

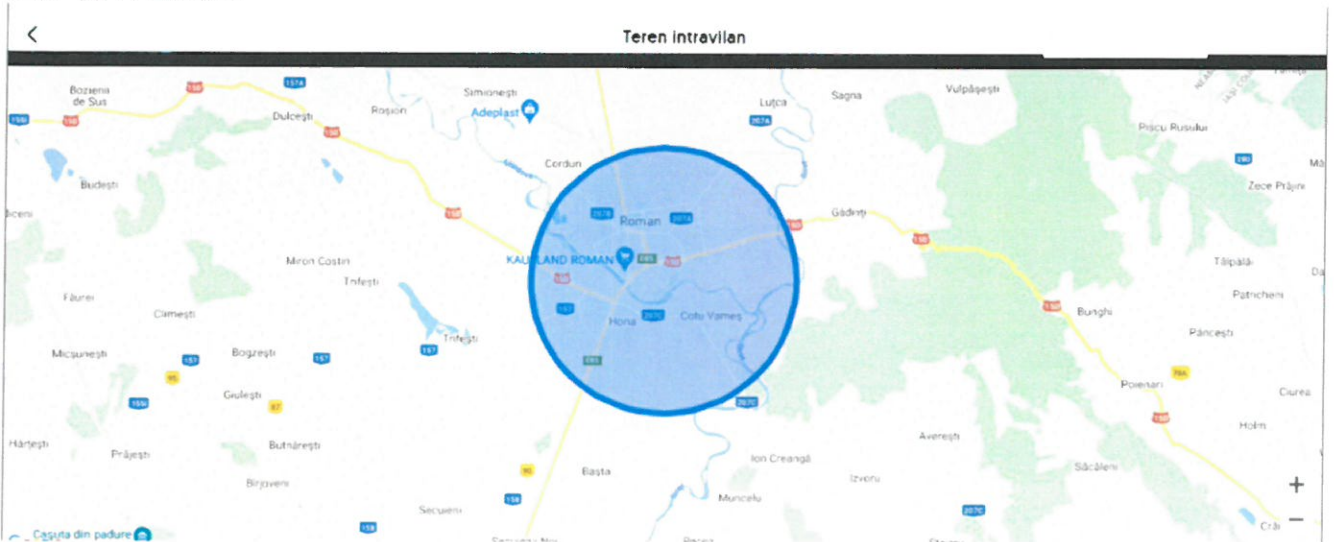
Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 935 m²

Vând teren în Roman, zona Cartodrom, intrare de pe strada Moldovei, deschidere 24 m, toate utilitățile, acte făcute și intabulare, inclusiv certificat de urbanism. Prețul este 100 euro mp, ușor negociabil. Doresc și ofer seriozitate. Nu deranjați inutil.

ID: 219592252 Vizualizări: 919

Euu 0744 107 284



Postat 24 iunie 2021

Teren pentru casa

90 €

- Persoana fizica

- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 500 m²

teren 480 mp, deschidere 12 ml, str Olteniei intre nr 48 si nr 50, toate utilitatile, exclus agentii. pret 90 euro/mp. negociabil

ID: 194108354 Vizualizări: 171

Costi 076 673 8140



Postat 14 iunie 2021

Teren intravilan in Roman

125 €

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 145 m²

Vand 1145 mp teren intravilan in Roman, str Moldovei (zona Cartodrom), cu deschidere 26 mL.

Posibilitate de dezmembrare in 2 loturi: 527 mp cu deschidere de 13 mL, si 618 mp cu deschidere de 13 mL.

Acte in regula, utilitati, taxe la zi, cadastru.

Pret 125 euro/mp

ID: 208325771 Vizualizări: 1787

Bogdan 072 622 3933



Postat 13 iunie 2021

Teren 414 m2 , deschidere 37m, Dobrogeanu Gherea, Roman

45 540 €

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 414 m²

Descriere

Proprietar Teren Central, Intravilan, Municipiul Roman , Str Dobrogeanu Gherea nr 30

Suprafata : 414 m2

Deschidere: 37m

ID: 216972916 Vizualizări: 1190

Petrica 075 751 4360



NOTA:Toate proprietățile comparabile au fost verificate și completate telefonic ,ocazie cu care s-a confirmat veridicitatea informațiilor conținute în oferte.

AMPLASAMENTUL PROPRIETĂȚII

Str.Sucedava bl.21, Municipiul Roman,jud.Neamț

