

Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ;  
str. Aleea Revolutiei;bl.5,sc.B,et.4;ap.39  
Roman; jud. Neamt



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

## RAPORT DE EVALUARE

Nr. 30-1/ 30.11.2022

### PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA

Apartment cu 2 (doua) camere situat in

Roman ;jud. Neamt

Str. Aleea Revolutiei; bl. 9;ap.39; sc. B; et 4

SC – 45,66 mp

**Beneficiar - Jitaru Constantin**

**Destinatar - Municipiul Roman**

**EVALUATOR**  
**Ing. STEJAR ROMICA**

Noiembrie 2022



Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ;  
str. Aleea Revolutiei;bl.5,sc.B,et.4;ap.39  
Roman; jud. Neamt

<b>1. EVALUATOR</b>	Ing. STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR.16347
Reprezentant	Ing. STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	nivel I ; valabila 31.12.2022
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orașul: Roman</li><li>▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17</li><li>▪ Telefon: 0745-318219</li><li>▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com</li></ul>

<b>2. BENEFICIAR</b>	JITARU CONSTANTIN
Adresa	Roman; jud. Neamt
<b>DESTINATARUL</b>	Municipiul Roman

<b>3.</b>	<p><b>Proprietate imobiliara rezidentiala</b></p> <p><b>Apartment 2 cam</b></p> <p>- nr. cadastral- 50269-C1</p> <p>inscrisa in Cartea Funciara nr. 50269-C1 -Roman</p> <p>➤ Apartment cu 2 camere si dependinte cu suprafatele: Apartment - SC- 45,66 mp ;Sutil- 42,98 mp</p> <p>teren -11,94 mp- CPI</p> <p><b>Nota:</b> <i>Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i></p>
Proprietari	Municipiul Roman
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Roman; jud. Neamt</li><li>▪ Str. Aleea Revolutiei , bl. 9,ap. 39,sc B, et 4</li></ul>



Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ;  
str. Aleea Revolutiei;bl.5,sc.B,et.4;ap.39  
Roman; jud. Neamt

<b>DECLARAREA VALORII in VEDEREA VANZARII –</b> <b>VALOARE de PIATA – raportata</b> <b>conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, <i>Legea 85/1992</i> , Criteriile pt. stabilirea valorii</b> <b>terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de</b> <b>Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului</b>		
<b>FARA TVA</b>	<b>65 400</b>	<b>RON</b>
	<b>13 300</b>	<b>EUR</b>

**Evaluator**  
**ing .STEJAR ROMICA**



5.	<b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	Valoarea informativa-Valoare de piata in vederea vanzarii - raportata -conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului
	<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	In vederea unei tranzactii
	<b>DATA INSPECȚIEI</b>	Inspectia a fost realizata de catre ing. Stejar Romica la data de 16.11.2022.
	<b>DATA EVALUARII</b>	30.11.2022
	<b>CURS DE SCHIMB CONFORM BNR</b>	1 EUR =4,9184 RON 1 USD =4,7383 RON

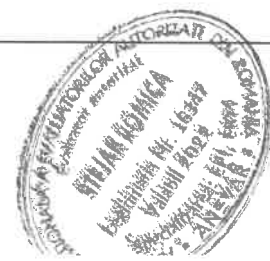
-	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<p><b>Descrierea proprietatii</b> conform Extraselor de carte funciara <b>Partea I</b> si a <b>Releveelor:</b></p> <p><b>Apartament 2 cam</b></p> <p>- nr. cadastral- 50269-C1-U29</p> <p>inscrisa in Cartea Funciara nr. 50269-C1-U29 -Roman</p> <p>➤ Apartament cu 2 camere si dependinte cu suprafatele: Apartament - SC- 45,66 mp ;Sutil- 42,98 mp</p> <p>teren -11,94 mp- CPI</p> <p><b>Nota:</b> <i>Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.</i></p> <p><b>Inscrieri privitoare la proprietate</b> conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:constructia este in proprietatea Municipal Locato Serv SA Roman, terenul -Statul Roman:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doc. cadastrala</li> <li>- Anexa 1- Fisa</li> <li>- Dispozitia - nr. 1438- 23.09.2016</li> <li>- PV de predare -primire</li> <li>- Act aditional - nr. 1-01.10.2019</li> <li>- Act aditional - nr.3- 01.10.2021</li> <li>- Extras de carte funciara</li> </ul> <p><b>Inscrieri privitoare la sarcini</b> conform Extrasului de carte funciara</p> <p><i>Nu s-a prezentat extras de carte funciara actualizat</i></p> <p>Obs</p> <p>- Evaluarea va fi efectuata in ipoteza -liber de sarcini</p>
---	--	---



7.	<b>DOCUMENTAȚIA UTILIZATA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doc. cadastrala</li> <li>- Anexa 1- Fisa</li> <li>- Dispozitia – nr. 1438- 23.09.2016</li> <li>- PV de predare –primire</li> <li>- Act aditional – nr. 1-01.10.2019</li> <li>- Act aditional – nr.3- 01.10.2021</li> <li>- Extras de carte funciara</li> </ul>
8.	<b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	<p><b>La data evaluarii proprietatile sunt utilizate :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>apartament - ocupat chiras</b></li> </ul>
9.	<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	<p><b>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 .</b></p> <p>Se va considera ca CMBU este cea existenta - in momentul inspectiei proprietatii.( fara a se mai face analiza a CMBU a terenului construit - in cazuri diferite )</p> <p>Avand in vedere ipotezele mai sus expuse - CMBU este cea de <b>- apartament locuinte - rezidential</b></p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidential- comerciala.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) permisa legal</li> <li>2) posibila fizic</li> <li>3) fezabila financiar</li> <li>4) maximum productiva</li> </ol> <p>Constructii ce pot fi construite sunt de tip</p> <p style="padding-left: 40px;">Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da;4</p> <p style="padding-left: 40px;">Rezidential – 1 -da ;2- da ;3- nu ;4</p> <p style="padding-left: 40px;">Industrial - 1 -nuu ;2- nu ; 3- ;4</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare rezidentiala .</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala</p>
10.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	<p><b>ZONA DE AMPLASARE</b></p> <p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p><b><u>Asezare geografică</u></b></p> <p>Municipiul Roman este situat la marginea nordului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a</p>



	<p>Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.</p> <p>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.</p> <p>Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p><b>Suprafață</b></p> <p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b>Populație</b></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><b>Principala bogăție</b></p> <p>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.</p> <p>Arhiepiscopia Romanului si Bacaului- este amplasata in mun Roman.</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p>Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A</p> <p>- cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti</p>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este comerciala , dar si rezidentiala – in partea semicentrala - a orasului , arhitectura - blocuri de locuinte cu 4 etaje cu spatii comerciale si fara la parter.</p> <p>Cartier – Muncitoresc – Mihai Viteazu</p>
ZONA SI VECINATATILE	<p>Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala (dar si rezidentiala) –fiind in partea semicentrala – localitatii - Cartier – Mihai Viteazu</p>
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i></li><li>▪ Rețea urbana de apă: <i>existentă</i></li><li>▪ Canalizare urbana: <i>existentă</i></li><li>▪ Rețea urbana de gaze naturale: <i>existentă</i></li><li>▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistentă</i></li><li>▪ Retea de telefonie: <i>existentă</i></li></ul>



	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ . Poluare fonica si de mediu - medie fiind in partea semicentrala-front alee auto a localitatii .</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto in zona:medie - str.Aleea Revolutiei</li> <li>▪ Str.Al. Revolutiei - strada secundara ,2 benzi -tip cartier- aiei auto</li> <li>▪ Str. Adiacente – str.Mihai Viteazu , str. Anton Pann</li> <li>▪ Ambient civilizat si linistit.</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>		Zona de referinta – zona semicentrala orasului Roman - blocul de locuinte este amplasat - front alee auto

<b>11. DESCRIEREA IMOBILULUI</b>	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea imobiliara rezidentiala :</li> <li>▪ <b>Nota:</b> Situata in mun Roman ; str.Aleea Revolutiei, bl. 9, sc. B,et.4,ap.39</li> </ul> <p><i>Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior</i></p>
DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	<p>Ap cu 2 cam este situat in bloc de locuinte - P+4- fara spatii comerciale la parter</p> <p><b>Apartament - SC- 45,66 mp ;Sutil- 42,98 mp;              teren – 11,94 mp- CPI</b></p> <p><b>constructie – apartament 2 cam</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- situat la et 4</li> <li>- SC- 45,66 mp</li> <li>- Steren- 11,94 mp(CPI)</li> <li>- PIF - 1972</li> <li>- fundatii continui beton</li> <li>- structura - placi mari</li> <li>- inchideri - placi mari</li> <li>- plansee –beton</li> <li>- acoperis- tip terasa- sarpanta</li> <li>- invelitoare –</li> <li>- cate 4 apartamente pe palier</li> <li>- compartimentat</li> <li>- semidecomandat</li> <li>- - hol-3,32 mp</li> <li>- - bucatarie- 7,17 mp</li> <li>- - camara- 0,91 mp</li> <li>- - sufragerie- 16,04</li> <li>- - dormitor-10,01 mp</li> <li>- - baie- 4,04 mp</li> <li>- - hol- 1,49 mp</li> <li>- Sutil- 42,98 mp</li> <li>- SC - 45,66 mp</li> </ul> <p><i>Finisaje exterioare</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- placi</li> </ul> <p><i>Finisaje interioare</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pereti tencuiti</li> <li>- - camere ,hol- var lavabil</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- baie – placat cu faianta-perimetral</li> <li>-bucatarie-palcat cu faianta -perimetral</li> <li>- pardoseli – camere ,parchet laminat</li> <li>- baie ,bucatarie ,hol –gresie</li> <li>- tamplarie – usi int – HDF</li> <li>- usa ext – metalica</li> <li>- baie – mobilier bun</li> </ul> <p><i>Utilitati - apartament</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- apa - canal ; contorizare separata</li> <li>- curent electric-monofazat;iluminat</li> <li>- gaz metan – retea separate</li> <li>- incalzire - CT</li> </ul> <p><i>Utilitati - bloc de locuinte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- apa- canal-(retea urbana)</li> <li>- curent electric – monofazat(retea urbana)</li> <li>- instalatie gaz metan (retea urbana)</li> <li>- instalatie de curenti slabi - telefonie</li> <li>- instalatie cablu tv-fara</li> <li>- instalatia termica (metalica)- dezafectata</li> <li>- centrala termica de cvartal – dezafectata</li> <li>- majoritatea apartamentelor - dotate cu CT proprie</li> <li>- interfon, senzori casa scarii(pt. iluminare)</li> <li>- locatari nu prezinta datorii la utilitatati</li> <li>- interfon , senzori</li> </ul>
--	--	---

<b>11.</b>	<b>DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI</b>	
	<b>Date generale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasat in zona semicentrala al mun Roman; jud. Neamt</li> <li>▪ Localizare: in zona semicentrala a orasului – strada secundara</li> <li>▪ Tip drum acces: principal-alee auto , parcari amenajate pe carosabil ; strazi adiacente – str. M. Viteazu , Anton Pann</li> </ul>
	<b>Descriere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona este semicentrala , cartier M. Viteazu</li> <li>▪ O zona comerciala , rezidentiala</li> </ul>

<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>	
	<b>DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piata analizata o constituie piata imobiliara comerciala , segmentul de piata al apartamentelor cu 2 cam - Roman</li> </ul>
	<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona rezidentiala + comerciala</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona semicentrala- bun.</li> <li>▪ Zona este ocupata preponderent de blocuri de locuinte P+4 cu si fara spatii comerciale la parter , spatii comerciale -in vecinatate.</li> </ul>
	<b>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	<p><b>Oferta</b> se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In mun. Roman sunt necesare locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere,birouri</li> <li>- Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament cu 2-3 camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 20000 euro la 43000 euro cu finisari si utilitatii .</li> <li>- oferta de apartamente cu 4 cam este mai mica decat cea a apartamentelor cu 2 camere.</li> <li>- in zona - aparatamente - cu valori 9000 euro - 45000 euro</li> <li>- zona semicentrala – str M. Viteazu , Anton Pann</li> <li>- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale</li> </ul>





		<p>(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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li><li>- 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</li><li>- Chirii - 80- 280 euro/ap/luna-ap 2 -4cam</li></ul> <p>Oferta exista .</p>
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p><b>Cererea</b> reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de apartamente , spatii comerciale - generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .</li><li>- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica - confectii - 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 ;</li><li>- 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 .</li><li>- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia</li><li>- 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 .</li><li>- 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 .</li><li>- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)</li><li>- 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.</li><li>- 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)</li><li>- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind ca unica parte din solicitanti - luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare</li><li>- rata somajului in acest moment este la nivel national</li></ul>



		<p>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 .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 .</li> <li>- In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .</li> <li>- Taxele locale au crescut cu 16% .</li> <li>- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .</li> <li>- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .</li> <li>- 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.</li> <li>- In perioada de vara se observa o crestere a vanzarilor de apartamente – indeosebi prin programul « Prima casa »</li> <li>- Se observa si pe segmentul schimburilor de locuinte o cerere in crestere de la 2 camere la 3-4 camere.</li> <li>- Procentajul de chiriasi- proprietari este mic in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamiliare (casa + teren)</li> <li>- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .</li> <li>- 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 .</li> </ul> <p>Putem spune ca cererea de locuinte , apartamente , terenuri exista</p>
	<p>ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea ofertei , cererea fiind "obstructionata " de finantare. Nivelul tranzactiilor in general a scazut in ultimele luni , dar o data cu programul "Prima Casa " - pe segmentul proprietatilor de tip rezidential - apartamente situate in blocuri de locuinte piata s-a dezghetat – fiind realizate tranzactii si la valori mai mari-de 30000 euro pentru achizitionarea de ap 3-4 cam ce au crescut in cerere Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea este in stagnare (datorita finantarii) , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> – instabila - datorita aspectului - finantarii , se poate spune ca este o piata cu o activitate mai scazuta fata de perioada precedenta.</li> </ul>
	<p>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S-au identificat apartamente 2 cam – in zona central-semicentral – ap - la oferte -9000 euro- 45000 euro</li> </ul>



	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Chiria pentru proprietati imobiliare similare cu cea supusa evaluarii este - 80euro/luna – 280 euro/luna - ap 2-4 cam
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>		<p>▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala.</p> <p><b>REZULTATUL CERCETARII:</b></p> <p>- piata acestor tipuri de proprietate - este - instabila in acest moment</p> <p>- vandabilitatea - curenta este medie spre mica - tinand cont de pozitionarea proprietatii si de finisarile , utilitatile proprietatii.</p> <p>- vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate – factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare – este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu .</p> <p>- vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influentata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor – de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.</p>

### 13. EVALUARE

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA, 2022	<p>Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 sunt compuse din ediția 2017, 2015 ,2014, 2007 si a 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzator -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR.</p> <p><i>Standarde referitoare la active :</i></p> <p><i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</i></p> <p><i>Aplicatii ale evaluarii</i></p> <p><i>SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)</i></p> <p><i>Ghiduri metodologice de evaluare</i></p> <p><i>GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</i></p>
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietatii imobiliare rezidentiale amplasate in intravilanul orasului Roman ;jud Neamt s-a efectuat in baza urmatoarelor abordari de evaluare:

- **Conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului**



<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA</b> • <b>Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului</b>	<b>64 500 RON</b> <b>Echivalent</b> <b>13 300 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 14.1. DEFINIȚII

##### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

##### **OBS**

- **analiza pietii – valorii de piata este informativa**

#### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.



5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
  - Evaluatorul a estimat valoarea proprietatii
  - - conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992-elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului -  
- conform cerintelor proprietarului - *s-a estimat valoarea de piata raportata la legislatia de mai sus- ca o premisa -ipoteza. speciala conform cerintelor proprietarului*



12. Evaluatorul a estimat valoarea proprietatii – conform legislatiei de mai sus – utilizand abordarea prin costuri aplicand coeficientii actuali conform metodologiei – *deprecierea externa a fost considerata 0%* .

#### 14.3. ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO, DOLAR și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii sunt prezentate sursele de informare:

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.
- conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992-elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului
  - **OBS**
  - - **analiza pietii – valorii de piata este informativa**

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### 16. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens.



Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

## 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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.

În urma aplicării abordărilor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, au fost obținute următoarele valori:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ raportată IN BAZA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului</b></li></ul>	<b>65 400 RON</b> <b>Echivalent</b> <b>13 300 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

- **Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din Roman ,jud Neamt si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de vanzare estimata conform \_ Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992, Criteriile**



Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ;  
str. Aleea Revolutiei;bl.5,sc.B,et.4;ap.39  
Roman; jud. Neamt

**pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului**

#### 18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 16.11.2022 **valoarea pt. vanzare (conf. Legii 85/1990) a proprietatii imobiliare rezidentiala – apartament 2 cam situata in mun Roman , str.Ai. Revolutiei; bl. 9; sc B; et .4, ap.39; inscrista in CF 50269-C1-U29-Roman, identificata cu nr. cad. 50269-C1-U29 este de:**

<b>VALOAREA pt. Vanzare(Piata) raportata IN BAZA</b> • <b>Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului</b>	<b>65 400 RON</b> <b>Echivalent</b> <b>13 300 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

**Nota:** Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.

**Data evaluarii:**30.11.2022

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4.9184 RON; 1 USD = 4,7383 RON.

**EVALUATOR**  
**Ing. STEJAR ROMICA**





## BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2015 ,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
  - Standarde referitoare la active :
    - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
  - Aplicatii ale evaluarii
    - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
  - Ghiduri metodologice de evaluare
    - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
  - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

## ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare conform legii 85/1992
- Fotografii
- harta
- Anexa 1- Fisa
- Dispozitia – nr. 1438- 23.09.2016
- PV de predare –primire
- Act aditional – nr. 1-01.10.2019
- Act aditional – nr.3- 01.10.2021
- Doc. cadastrala

