

Proprietate imobiliara - teren
Extravilan -tarla Colacel



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.20/1- 20.03.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Extravilan -agricol

Roman ;jud. Neamt

Tarla Colacel , CAD- 61806

S teren - 168 mp

SENS GIRATORIU - ARTERA EST - DJ 207 A

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - MUNICIPIUL ROMAN

Ing. STEJAR ROMICA

Martie 2024



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2024
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Roman▪ Bd. Republicii , bl.74, parter▪ Telefon: 0745318219▪ E-mail:evstearromica@yahoo.com

2. BENEFICIAR	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
DESTINATARUL	MUNICIPIUL ROMAN

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 168 mp, CAD -61806
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	extravilan; mun. Roman, jud. Neamt, tarla Colacel – CAD 61506

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA- ROTUND

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	950 RON	EUR

Valoarea 1 hectar arabil –11000 euro/ha

Valori fara TVA



574

Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarii raportului de evaluare

Municipiul Roman

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatia actuala - teren arabil

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in

(SENS GIRATORIU – ARTERA EST – DJ 207 A)

Proprietatea evaluata este compusa din teren arabil-

extravilan S teren- 168 mp

Data inspectiei - 19.03.2024

Data evaluarii - 20.03.2024

Curs valutar -20.03.2024- 1 EURO = 4,9739 RON

1 USD = 4,5885 RON

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

Valoare de piata - teren- - rotund

191 EURO ; 950 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

**Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR**



Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute.
Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente ale evaluatorului.
Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile prezentate in raport.
Evaluarea a fost efectuata conform Codului Deontologic al evaluatorilor si standardelor internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

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

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

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

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

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

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

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

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

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii
Scopul si utilizarea evaluarii
Definirea valorii si data evaluarii
Modul de exprimare a valorii
Drepturile de proprietate. Documentele prezentate
Ipoteze si conditii limitative

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- Plan de amplasament



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul proprietatii evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul arabil
S teren – 168 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii – informare

Destinatarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

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

Data inspectiei proprietatii – 19.03.2024

Data evaluarii proprietatii – 20.03.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 20.03.2024 - 1EURO = 4.9739(ROM)

1 USD = 4,5885 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

- Plan de amplasament



CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren agricol

- a) S teren 1 – 168 mp;
- extravilan -arabil
 - neconstruit
 - terenul -168 mp- forma trapezoidala
 - deschidere (spre DN)- 3,05 m
 - fara utilitati

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – Municipiului Roman

2.2 Tipul proprietatii. Definirea pietii.

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

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

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

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

2.2.1. Analiza cererii

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

Analiza cererii de terenuri agricole - s generata de potentialii clienti in aria pietii:

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii –comert – industrie mica - 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 ;



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- veniturile populatiei - cele active – au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .
- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia
- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .
- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .
- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)
- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.
- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)
- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.
- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Neamt - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
- Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenajarea -reamenajarea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
- In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate –modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
- Procentajul de chiriasi- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamiliare (casa + teren)
- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

- In mun. Roman dupa cum am mai spus sunt necesare foarte multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri
- Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament de doua camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 25000 euro la 35000 ; 25000- 50000 euro- in zona ; trei camere – 30000 euro- 70000 euro
- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 100 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp
- Teren agricol – 6000- 12000 euro/ha



- Renta – 180-200 euro/ha
Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Asezare geografică

Municipiul Roman este situat la marginea Podişului Moldovenesc, la confluenţa râurilor Moldova şi Siret, pe artera principală de circulaţie a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei Bucureşti – Suceava – Cernăuţi – Varşovia, cât şi a şoselei de interes european E85, care leagă Polonia şi Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia şi Orientul Apropiat.

Municipiul Roman se află la o distanţă de 325 km faţă de Bucureşti, 40 km de Bacău, 81 km de Iaşi, 47 km de Piatra Neamţ, 101 km de Suceava şi la 90 km de Vaslui.

Municipiul Roman este situat în judeţul Neamţ care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.

Suprafaţă

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

Populaţie

Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogătie

Condiţiile ecologice variate, determinate de confluenţa râurilor Moldova şi Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetaţia caracteristică municipiului Roman este cea de luncă şi de pajişti. Latitudinal, vatra oraşului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.

2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - intersectia Artera Est – DJ 207 A(Roman –Lutca). Fara constructii , terenuri agrare – culturi grau-porumb

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari

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



Se poate calcula si valoarea data de proprietate luind in calcul inchiriere – arendare
Obs- valoarea – 210-180 euro/ha/an – valoare piata

- Zona Moldovei – 1200 kg/ha –grau
- 0,87 lei/kg (hot Consiliu Jud)- 2023 – 1044 lei/ha , aprox 208 euro/ha

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 – agrar .

Cea mai buna utilizare a terenului prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare agrar.

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

Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial , rezidential , industrial(depozit)-agrar

Comerciala – 1-nu ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 -nu ;2- nu ;3- nu ;4

Industrial - 1 -nu ;2- nu ; 3- nu ;4

Agricol - 1-da ;2-da ;3-da ;4-da

Concluzia : teren agricol

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.

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 verificator, 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 destinatar 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.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior , proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

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 chirasul, 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.

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.

În 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, Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (la cerere) 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. În 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 comparație;
- ◇ orientarea spre piață.

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	950 RON	191 EUR

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din Roman ,jud Neamt si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata conform abordarii prin capitalizarea rentei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- *Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin venit*, implica evaluatorul sa analizeze capacitatea proprietatii de a genera beneficii viitoare si capitalizeaza venitul pentru a determina valoarea actualizata. Nu s-au identificat date despre chirii - nu s-a utilizat aceasta abordare
 - *Estimarea valorii de piata a proprietatii pe baza comparatiilor*
 - *vanzarilor(ofertelor)* Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea sunt bune - avand in vedere si suprafata a terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare este cea in masura sa indice valoarea de piata .
- *Estimarea valorii de piata a terenului pe baza - capitalizarii rentei*
- Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea fiind bune, evaluatorul considera ca aceasta abordare este utilizata atunci cand nu sunt suficiente date privind tranzactiile , cat si suprafata mica a terenului.
-

Sinteza rezultatelor:

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

	Abordare prin capitalizarea rentei
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

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 20.03.2024 **valoarea de piață a proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Extravilan ,Pct Colacel – CAD 61806 , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA –ROTUND		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Capitalizarea rentei FARA TVA	950	RON
	191	EUR



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Nota: Suprafata terenului evaluat 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.

Valoarea hectar agricol – 11 000 euro/ha

Valoarea notariala – zona Roman –extravilan- arabil – 2 euro/mp (20 000 euro/ha)

Data evaluarii:20.03.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9739 RON; 1 USD = 4,5885 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 - sunt compuse din ediția 2022 ,2016 ,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 in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Plan de amplasament



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - minim 7 ani - ipoteza generala- conform legislatiei
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
 - va estima - venitul brut din exploatare pe perioada ramasa
 - cheltuielile
 - venitul net din exploatare pe perioada ramasa
 - rata de actualizare
 - determinarea valorii terminale
 - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- $FVPA = (1 - (1 / (1+a)^n)) / a$



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- a – rata de actualizare
- n- durata de viata economica(ramasa)
- Rata de actualizare se determina pe baza relatiei :
- $k = c + g$
- k- rata de actualizare
- c- rata de capitalizare
- g- rata anuala de crestere
- calculul ratei de capitalizare –
- pornind de la informatii concrete de pe piata - oferte
- Premisa- renta/ha fiind aleasa de pe piata – date INS , studii , interviuri

a) Teren – 168 mp

	Roman -extravilan	Roman extravilan	Roman extravilan	Roman extravilan
Suprafata(ha)	0,4946		0,59	0,3
Oferta	6000		6000	19
Vai 1ha- euro/ha	12131		10169	48
Negociere	5%		5%	!
Valoare negociere	300		300	
Valoare ramasa	5700		5700	18
Valoare renta euro/ha	208		208	2
Valoare venit	103		122,72	82
Grad acoperire	100,00%		100,00%	100,00
Valoare venit	103		123	
Rata capitalizare	1,80%		2,15%	4,5%
Rata cap medie	2,84%			
Rata cap aleasa	1,80%			

Suprafata teren (ha)	0,0168		
Renta teren (euro/ha)	208		
Rata capitalizare teren(%)	1,80%	0,018	
Rata actualizare teren (%)	1,80%	0,018	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	7		
FVPA	6,5208		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	3,4944		
Venit net (euro/an)	3,3896		
FVPA*VNE(euro)	22,10		
Valoare rezidual -an 7(euro)			
Cresterea economica an 7(%)	0%	0	
Rata actualizare -an 7(%)	1,80%	0,018	
Factor actualizare	0,8823		
Valoare capitalizare an 7(euro)	188		
Valoare actualizata an 7 (euro)	165,70		
Valoare finala (euro)	190,00		
Valoare 1 ha(euro/ha)	11309,52		
Valoare finala (ron)	950		



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- COMPARABILE

- COMPARABILA

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-roman-lutca-IDxaOt.html>



Teren Roman-Lutca

📍 Roman, Neamt

12 500 €

5 €/m²

Propune un preț

Rata estimată:
308 RON /luna

Avans:
9.281 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Raportează

Agente imobiliara

Activ Casa-agentie imobiliara



0726 121 400

Tineretului nr.15, 611022, Roman,
Neamt (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.500 m ²	Tip teren	mixt
Locație	Căuta informații	Dimensiuni	Căuta informații
Vizionare la distanță	Căuta informații	Tip vânzător	agenție
Activ Casa-agentie imobiliara	Activ Casa-agentie imobiliara		
Locație	Căuta informații	Dimensiuni	Căuta informații
Vizionare la distanță	Căuta informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vanzare teren in Lutca, suprafata de 2.500 mp.

Preț 5€/mp

Pentru mai multe informații ne puteți contacta la numerele de telefon 0726.121.400/0732.856.297 sau la sediul agentiei noastre din strada Tineretului b115 parter (peste drum de Policlinica de lângă Spitalul Nou) Descarcă aplicația de pe site-ul nostru .activcasaimobiliara.ro și Primești reducere de COMISION

COMPARABILA

<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/balcanvasile2.pdf>



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

Vânzător/Împărățitor:
HIDILARU ANA BUCURIA LEONIDA ANA
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vânzător/Împărățitor:
HIDILARU ANA BUCURIA LEONIDA ANA
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vânzător/Împărățitor:
HIDILARU ANA BUCURIA LEONIDA ANA
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data: 30.03.2023

Comp	bază					
de r						
vânz	22	Restanta 0,01545	59581	59581	36/391/17	
Ver	it					
prin	esi			500 lei		

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești în locul de contract de vânzare:

DA NU
 Dacă nu, atunci declar că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 287/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

COMPARABILA

<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/jacotaconstantin2.pdf>



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

372

DECLARAȚIE DE VÂNZARE TEREN
 Subiect: **JACOȚĂ CONSTANTIN - FLORIN**
 Locul: **VIȘTEȘTI, str. UNIRII nr. ...**
 Județul/sectorul: **CONSTANȚA** codul poștal: **0,20**
 Căminul: **agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,20 ha**
 Preț: la prețul de (*) **2500**

Informații privind amplasamentul terenului

Specific	așul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (*)	Număr tarla/lot (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)	Categoria de folosință (**)	Observații
Se completează de către vânzător	SAGNA / NEAMȚ	0,20	53919	53919	32	197/11	ARABIL	BRAZDĂ

Informații privind amplasamentul terenului

Specific	așul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (*)	Număr tarla/lot (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)	Categoria de folosință (**)	Observații
Se completează de către vânzător	SAGNA / NEAMȚ	0,20	53919	53919	32	197/11	ARABIL	BRAZDĂ

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform art. 317 din Codul penal, cu modificările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzătorul: **JACOȚĂ CONSTANTIN - FLORIN**
 (numele în clar)
 Semnat: *[Signature]*
 L.S.: **02.2023**
 Data:

COMPARABILA
<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/jacotaconstantin1.pdf>



667

LIR 31/18

OFERTA DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

32139
06 05 2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) Danaila Iuliana, CNP., adresa de comunicare in: localitatea Sibotia, str. nr. bl. se. et. ap. județul/sectorul Mehediu, codul poștal, e-mail, tel. 0723259323 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,4960 (ha), reprezentând cota parte la prețul de (*) 30.000 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

- Identificarea colcănelei din tabelul de mai jos este următoarea:
- A - Categoria de folosință*3) (**);
- B - Observații;
- C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului					
	Drumul/Comuna/Județul	Suprafața (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciara	Număr de carte funciara	Număr de carte funciara
Se completează pe întreaga perioadă de vânzare.	Roman	0,4960	61296	61296		
Verificat (anuarie*4)						

*1) Declara că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să tină loc de înlocuit de vânzare;

DA NU

Declar că falsul în declarații se pedesește conform Legii nr. 288/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare. Declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Văcărești/Inchisurii, 1/2023

COMPARABILA

<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/danailaiuliana8.pdf>



68
LIBERTATEA
OFERTA DE VANZARE TEREN
-persoane fizice-
Diana Elena
32137
04 05 2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) Diana Elena CNP având adresa de
comunicare în: localitatea Neamț, str. nr. bl. sc. et.
..... ap. județul sectorul Neamț codul poștal e-
mail tel. 0723389353, vând teren agricol situat în extravilan, în
suprafață de 0,5967 (ha), reprezentând cota parte la prețul de (*) 30.000
(lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

- Identificarea colțurilor din tabel și de mai jos este următoarea:
- B - Situația de folosință*3)
- E - Observații:
- C - Suprafața totală*4)

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului	TR	E
Drumaj/Suprafața Drum		
Comuna		
Județul		

Coordonate
.....	0,5967	0,1237	0,1237
.....			
.....			

* Declara * Declarații scrise în evidența face obiectul
a plății pentru consultarea și încheierea judecătorească sau pentru
Contract de vânzare
Ea nu
Declarații scrise în declarații de peșteră, conform legis nr.
regulilor privind domeniul public, în modificările și după schimbările ulterioare,
deși se ține seama de toate, corecte și complete.

Vânzător/Împietat
Diana Elena
Numele și prenumele în cifre
.....
.....

Data 26.04.2023

COMPARABILA
<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/antociadriana6.pdf>



1646. 02.11.2023

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

Subsemnatul/Subsemnata ADRIANA CENIA
adresa de comunicare în: localitatea ROMANA, str.
bl. sc. et., ap., județul/sectorul ROMANA
codul poștal e-mail tel.

Subsemnatul/Subsemnata IOSELA JAVLEA vânzând
adresa de comunicare în: localitatea ROMANA, str.
bl. sc. et., ap., județul/sectorul ROMANA
codul poștal e-mail tel.
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,3950 (ha).
reprezentând cota parte, la prețul de (*) 9.500 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: negociabile

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

specificare informații privind amplasamentul terenului

A	B	Orășul/	Suprafață	Număr	Număr de	Număr	Număr
		Comuna/	(ha)	cadastral/	carte	tarla/	parcele
		Județul/		(**)	(funciară/lot	(**)	
(*)	C	Cotă-		(**)	(**)		
		parte					
		*5)					

Se completează de către vânzător.
ARAGAL
ROMANA 0,3950 61355 61355 36 389/4



COMPARABILA -ARENDA

COMPARABILA

<https://agointel.ro/230693/arenda-la-hectar-an-seceta/>



Arenda la hectar într-un an secetos. Regula de aur pentru fermieri: plata la timp către proprietari

Roxana Dobos - 23 august 2022 15:47



În plin an în care seceta a calamitat suprafețe importante de culturi agricole, fermierii sunt obligați să respecte arenda pe care au convenit-o cu proprietarii de terenuri. Producătorii agricoli ne-au declarat că plata redevenței către proprietari este prima care se achită când vine vorba despre datoriile pe care le au în anul în curs. Un an slab nu înseamnă și scăderea arendei.

Nivelul arendei pe care o plătesc fermierii în anul 2022 diferă de la o zonă la alta, iar producătorii agricoli stabilesc cu proprietarii de terenuri dacă aceasta este achitată în bani sau în produse agricole. Oricare ar fi opțiunea, fermierii au însă o regulă "sfântă": nu taie niciodată din arendă chiar dacă anul agricol este unul cu producții mici.



PUBLICITATE

BIO



Combaterea buruienilor cu ajutorul curentului electric, o alternativă la glifosat



Soluții împotriva secetei: soiuri tolerante și diversificarea rotațiilor

COMERCIALITATE

FOOD & RETAIL



Sirop de pădăie: rețetă. Cum se prepară siropul din pădăii



Preț carne de porc de sărbători. Sorin Minea, Romalimenta: O explozie a prețurilor este exclusă!



Salinate de Turda, un nou produs românesc atestat la nivel european

PUBLICITATE

SUPERVINURI

