

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 562m²,
Str. Vasile Lupu, nr. 2,
NC 55825 Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
Slavnea Liliana**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968**

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II - TERMENI DE REFERINȚĂ	5
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORILOR	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTILOR ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
D) TIPIUL VALORII	5
E) DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI, DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLASAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	7
I) ÎNTELEȘURI ȘI ÎNTELEȘURI SPECIALE	7
J) TIPIUL RAPORTULUI	8
K) RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VICINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURILOR ELEMENTE ATĂȘATE	11
3.5 ISTORIUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	14
4.6 PROIECȚIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
CAPITOLUL VI - EVALUAREA	15
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI	15
6.2 METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII - ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	
Oferte de vânzare terenuri	
Extras Carte Funciară	
Contract concesiune	
Contract închiriere	

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 562m² situat în str. Vasile Lupu, nr. 2, cu număr cadastral 55825 Roman, județul Neamț.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare

Data inspecției:	10.03.2025
Data evaluării:	10.03.2025
Data raportului:	10.03.2025
Curs valutar la 10.03.2025	1 euro = 4,9766lei

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea echitabilă**

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 10.03.2025
Teren 526mp	str. Vasile Lupu, nr. 2, Roman, județul Neamț	55825 Roman	42660	212300

Valoarea nu este afectată de TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.



1.2. CERTIFICAREA

În calitate de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este **Municipiul Roman** cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr. 1, Roman, județul Neamț, reprezentată prin primar, dl. **Laurențiu Leoreanu**.

Proprietarul terenului este: **Municipiul Roman**

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: **Municipiul Roman și Slavnea Liliana**.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în str. Vasile Lupu, nr. 2, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 55825 Roman. Terenul aparține Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 562m², este plan, are deschidere la strada Vasile Lupu, asfaltată, are acces la rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan.

La data evaluării terenul este compus dintr-un lot de 300 m² concesionat către Slavnea Liliana în baza contractului de concesiune nr. 72687-1 din 16.10.2023 și un lot de 262 m² închiriat către Slavnea Liliana în baza contractului de închiriere nr. 72687 din 16.10.2025. Terenul este ocupat cu 2 clădiri, una cu destinația de locuință și cealaltă cu destinație industrială, proprietate a Slavnea Liliana.

Evaluatorul nu are calitatea jundica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și informațiilor menționate și nici a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate.

Evaluarea se face în ipoteza că proprietarul are **întregul drept de proprietate** posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

d) Scopul evaluării

Evaluarea are ca scop **informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia**.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o

opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului , **ținând cont că vânzarea se face unul anumit cumpărător care beneficiază de dreptul de preemțiune**, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea echitabilă**.

Conform **SEV 104**, **valoarea echitabilă** este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între **părți identificate**, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă **interesele** acelor părți

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de *către participanții de pe piață*, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie considerate* în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

În cazul de față nu sunt elemente care să cuatifice diferențe față de valoarea de piață în contractul de concesiune nu sunt prevederi privind obligațiile concendentului sau ale concesionarului care să afecteze în vreun fel valoarea unei vânzări.

Prin urmare , în cazul de față, **valoarea echitabilă este , în fapt, valoarea de piață**.

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **10.03.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9766. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestor date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de **10.03.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **10.03.2025**.

g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informațiile culese la inspecție

Evaluatorul a identificat fizic și a inspectat imobilul. S-au realizat fotografii din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicale, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.... și nici măsurători suplimentare, considerându-se corecte și actuale datele oferite de documentele menționate mai sus.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind eventuali poluanți, considerându-se că proprietatea este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul

S-au utilizat următoarele informații furnizate de client, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:

- Adresa, delimitarea fizică în teren, suprafața
- Situația juridică a imobilului, dreptul de proprietate
- Modul de întreținere și exploatare

Informații culese de evaluator:

- Date depre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre Municipiul Roman culese de pe site-ul primăriei
- Date despre piața specifică provenind de pe site-uri de imobiliare homez.ro, publi24.ro, imoradar.ro, romimo.ro, olx.ro, storia.ro
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valoni numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

i) Ipoteze și Ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și deschise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală. evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea, evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini

- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 103 - Raportare, paragraf 30.1. Raportul cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abateri de la respectivul Standard.

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil, fie el chiar identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat

Posezia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă,

relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru efecte juridice ce ar decurge din utilizarea/publicarea raportului cu ignorarea restricțiilor menționate

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și/u ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

I) Declararea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadrul general**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării** și condusă în acord cu prevederile **SEV 102 - Documentare și conformare**
- Prezentarea evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103 – Raportare**
- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104 - Tipuri ale valorii**

Standarde pentru active

Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Municipiul Roman este al doilea centru urban ca importanță din județul Neamț, după municipiul reședință de județ Piatra Neamț, având atributul unui pol de dezvoltare atât pentru jumătatea estică a județ Neamț cât și pentru părți din județele învecinate Iași, Vaslui și Bacău.

Municipiul dispune de o poziția geografică favorabilă, cu comunicare directă prin drumuri naționale și europene către toate municipiile reședință ale județelor vecine. Este plasat la o distanță de 49 km de municipiul reședință de județ - Piatra Neamț (pe DN 15D), la 42 km de municipiul Bacău (pe DN 2, care are și statut de drum european – E 85), la 83 km de Vaslui (pe DN 15D), la 86 km de municipiul Iași (pe DN 2/E 85 și DN 28/E583) și la 106 Km de municipiul Suceava

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, în cartierul de case din sudul municipiului Roman.

Terenul de evaluat este amplasat pe strada strada Vasile Lupu, care asigură accesul spre Complexul de agrement Strand Moldova, spre cartierul de blocuri ANL, spre Parc Zăvoi, spre puntea peste Moldova care leagă municipiul Roman de satul Colu-Vames.



D.p.d.v. urbanistic , terenul se află în zona A de impozitare, în zonă preponderent de locuințe unifamilare și de blocuri de locuit cu 4 etaje.

D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este atractivă pentru construirea de locuințe unifamilare sau de mici unități-de cartier pentru deservirea populației. cuprinde zona de case din sudul municipiului Roman. este zonă cu densitate relativ mică de populație, curată, nepoluată, liniștită. În cartier terenul este ocupat în foarte mare măsură de construcții, terenuri libere fiind foarte puține . Există totuși zone spre extremitățile sudice și estice ale cartierului unde mai sunt terenuri libere, în număr limitat, cu utilități, ce permit ridicarea de noi construcții.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 55825 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară

La data evaluării terenul este folosit de Slavnea Liliana , în baza contractului de concesiune nr.72687-1 din 16.10.2023 (pentru 300mp) și a contractului de închiriere nr.72687 din 16.10.2023 (pentru 262mp).

Contractele de concesiune și închiriere nu conțin termeni care să permită cuantificarea vreunui avantaj al concesionarului asupra prețului de tranzacționare a terenului.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat în zonă preponderent rezidențială vechi cartier de case al orașului. Accesul la proprietate se face pe stradă asfaltată, cu trafic auto relativ redus.

Terenul de evaluat are suprafața de 526 m², are forma regulată , este plan, ocupat cu 2 clădiri, o casă de locuit și un spațiu de producție.

La limita de proprietate este rețeaua de energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă , de canalizare și cea de gaz metan.

Pentru evaluare terenul se consideră liber (fără construcții sau alte amenajări)

Vecinătățile sunt civilizate, curate. Terenurile învecinate sunt ocupate cu clădiri, nu se identifică terenuri libere în imediata proximitate.



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Terenul este concesionat din anul 2021, pentru o durată de 5 ani.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă, la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărători și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

4.1 Analiza productivității

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiune pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextul general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă cu caracter preponderant rezidențial, curată, liniștită, nepoluată, populație civilizată - În vecinătate sunt Complexul de agrement Strand Moldova, cartierul de blocuri noi ANL, unități economice de prestare servicii și de alimentație publică - Strada Vasile Lupu asigură accesul spre cartierul de blocuri noi ANL și puntea spre Cotu-Vameș.	- Zonă rezidențială periferică
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, suprafața 526m² ce permite ridicarea unei clădiri conforme cu PUG Roman - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate - Deschidere mare la stradă asfaltată, pe care circulă și mijloace de transport în comun - Traficul este redus	

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una cu atractivitate pe piața imobiliară a municipiului Roman.

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus terenul de evaluat se întinde pe **zona de sud a municipiului Roman, subpiața loturilor mici de teren construibil.**

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Potențialului cumpărător al terenului de evaluat este cel mai probabil o persoană cu putere relativ mare de cumpărare și dispusă de a amenaja terenul pentru a se potrivește scopului dorit. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită.

Faptul că municipiul Roman ca și județul Neamț din care face parte, are dezvoltare economică deficitară, că se confruntă cu depopulare ca urmare a migrării populației, faptul că veniturile populației sunt mici și apetitul pentru a apela la un credit este mic, toate acestea duc la concluzia că cererea de terenuri intravilane, destinate construirii, este relativ mică.

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a acelui tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat ofertele de vânzare terenuri intravilane pentru construit. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul și mult mai puține pe zona de sud (subpiața terenului de evaluat). Numărul este mic având în vedere întinderea și diversitatea pieței vizate, fapt susținut și de reprezentanții ai agențiilor imobiliare din Roman. Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică și poate duce la concluzia că particularitățile loturilor influențează prețurile în mod arbitrar și neomogen. Mai mult decât atât s-a constatat, din discuțiile cu unii vânzători, că prețul afișat este o așteptare subiectivă a acestora, ruptă de realitatea pieței, depășind cu mult prețurile zonei. Astfel de oferte nu au fost luate în considerare.

Din ofertele identificate, care se referă la terenuri cu caracteristici asemănătoare cu cele ale terenului de evaluat, centralizate în **Grila datelor de piață**, se deduc următoarele:

- Ofertele stau expuse la vânzare chiar și ani de zile până se tranzacționează
- Proprietarii sunt dispuși să negocieze dar nu mai mult de 2-5% din preț
- Prețul unitar variază în funcție de amplasarea în cadrul municipiului, de suprafață, de tipul căii de acces la teren, de forma terenului, panta acestuia, utilitățile publice existente la limita de proprietate. Zona de amplasare, vecinătățile, densitatea populației, apropierea de mijloace de transport în comun, de magazine, școli, zone de agrement, au un important aport în valoarea terenului.
- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, cu deschidere la drumuri importante, asfaltate. Piața recunoaște diferențe și până la 10 % între un teren cu deschidere la un drum important și unul cu deschidere la un drum secundar sau neamenajat.
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **15euro/mp și 150euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zona centrală dar și în partea de sud a municipiului. În zonele periferice, în proximitatea extravilanului, la albiei râurilor Moldova și Siret, prețul unitar scade. **Pentru zona de sud a municipiului, zonă preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 50-100 euro/mp.** Prețuri mai mici sunt în zonele periferice unde există utilități și zonele încep să se dezvolte din punct de vedere imobiliar.

- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5 euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.**

Pe baza faptelor adunate pot afirma că în aria de piață definită, proprietățile similare cu cea de evaluat sunt disponibile dar într-un număr relativ mic.

4.5 Relația între cerere și ofertă

Din elementele prezentate mai sus, apreciez că nivelul cererii este mai mic decât al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului.

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

Terenul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate de piață, el poate fi dorit de cumpărători .

Chiar dacă avem de a face cu o piață a cumpărătorului (cerere mai mică decât oferta) imobilul are șanse de a fi vândut, după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață sau cu un eventual discount rezonabil

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

C.M.B.U. reprezintă 'utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului'¹.

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".²

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, dar în care este permisă și ridicarea unor clădiri cu destinație nerezidențială . La data evaluării terenul este ocupat cu clădiri și păstrează caracterul urbanistic al zonei. Această utilizare, de teren construit, este legală și rezonabilă.

În situația de față nu există aspecte care să impună o analiză a unor utilizări alternative Ținând cont de particularitățile terenului și de caracterul zonei (preponderent rezidențială dar permitând și destinație comercială sau mixtă), putem concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140.

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și se bazează pe următoarele **principii**: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul.

Anticiparea se referă la faptul că valoarea este creștă de perspectiva unor beneficii obținabile viitoare.

Oferta și cererea pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Dezechilibrele temporare între cerere și ofertă se atenuează, de obicei, și echilibrul se restabilește.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Principiul substituției, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Principiul echilibrului este de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferite elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării**.³

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului**.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în **metodele capitalizării directe** (metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare) și **metoda actualizării** (analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării).

În raportul de față, deoarece evaluatorul a avut la dispoziție informații despre oferte comparabile, a aplicat metoda comparației directe.

6.2. Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor de terenuri similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate funcție de elementele de comparație.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri intravilane curți construcții situate în zona rezidențială de sud a municipiului Roman.

³ GEV 630, paragraful 79

Grila datelor de plată

	Zona	Suprafața	Preț		Sursa, tel.	Caracteristici
			euro	euro/mp		
1 Comp A	Cartodrom	400	39000	97,5	737526061 agentie Acasa	convorbire cu agent, toate utilitatile, gard si foisor, zona foarte buna, vecini buni, civilizati
2 Comp B	str Viitorului	406	29800	73	739395991 olx.ro	cartier in dezvoltare, periferie
3 Comp C	Cartodrom, Bazar	1060 -	72000	68	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, deschidere 30m, vife noi
4 Comp D	Cartodrom, Bazar	815	58000	71	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi
5	str. Gloriei, 41, la un bloc de bdl Republicii	561		90	740248577 publi24.ro	toate utilitatile, gard beton proiect casa
6	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	730718869 publi24.ro	toate utilitatile, deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	str Bucovinei, langa 53380	650	37000	57	742182714 publi24.ro	toate utilitatile
8	str Maramuresu lui	520 -	39000	75	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, are o casa babroneasca
9	Spiru Haret intersectie cu T Vladimirescu	492	31500	64	753847921 publi24.ro	toate utilitatile, liber, curat
10	zona bazar	500	28000	56	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, loturi de case
11	la Spitalul vechi	1800	165000	92	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, pt clinica, birouri, hotel

Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care sunt in aceeași CMBU cu terenul de evaluat și au caracteristicile cât mai apropiate acesta. Celelalte oferte identificate au fost utilizate ca date secundare , împreună cu baza de date a evaluatorului.

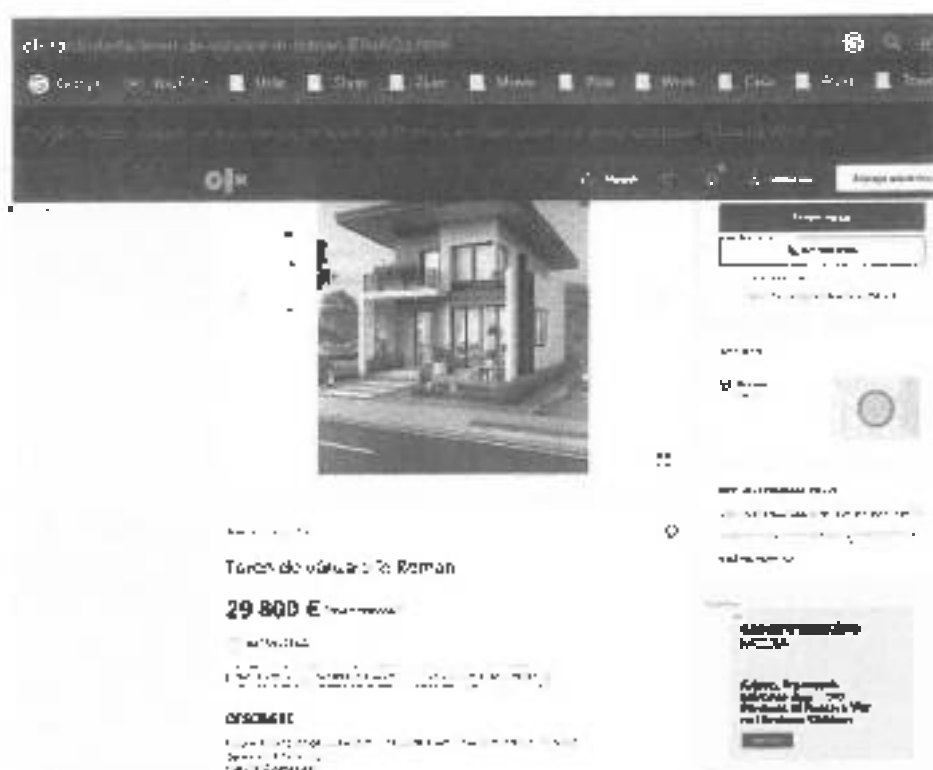
Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona Cartodrom, 400mp, între case, toate utilitățile la limita de proprietate, mediu curat, vecini civilizati, deschidere la stradă asfaltată, împrejmuit, foisor, plan, pret de ofertă 39000euro. Din discuția cu proprietarul reiese că foisorul și gardul au costat cca 5000 euro. Prețul de ofertă se

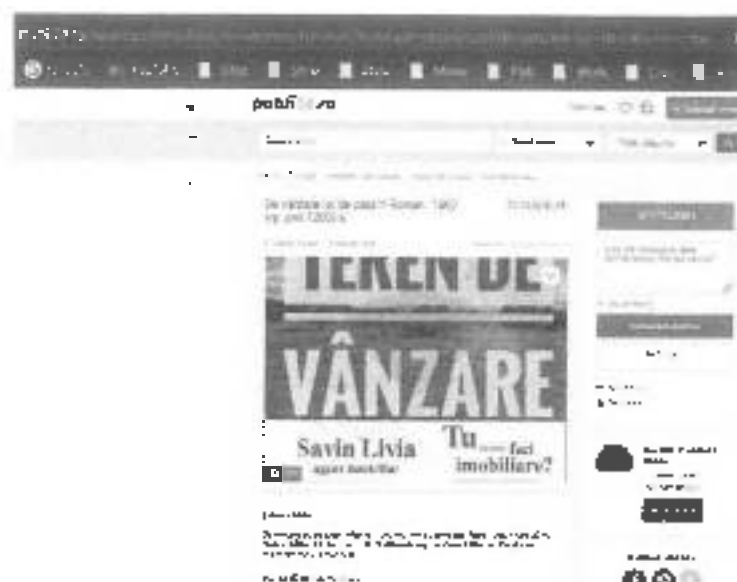
diminuează la 34000euro, respectiv 85euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-2-6-hectare-intravilan-in-roman-IDAMcP.html?_gl=1*98b7b6*_ga=OTM3MzMwOTJ0LjE3Mjg2NDM5NDY.*_ga*MTE5MzE1NTc1Ny4xNzI4NiQzOTQ1*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODY0Mzk0OS4xLjE3MTcyODY0NDY0MS4wLjAuMA, postată de agenție imobiliară (tel. 737526061).



Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, strada Viitorului, Roman, zonă periferică, în dezvoltare, caracter mixt preponderent rezidențial, multe case noi și o unitate economică, suprafața 406mp, deschidere la strada Viitorului, asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 29800euro, respectiv 73euro/mp, negociabil, ofertă postată de proprietar, tel. 739395991, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQg.html>



Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, zona Cartodrom-Bazar, zonă rezidențială, cartier în dezvoltare, suprafața 1060mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 72000 euro, respectiv 68 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară, (737526061).



Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, zona Cartodrom-Bazar, zonă rezidențială, cartier în dezvoltare, suprafață 815mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 58000 euro, respectiv 71 euro/mp, negociabil. ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară (737526061), pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-815mp-prel-58000->



Pentru procesul de evaluare s-au selectat elementele de comparație adecvate situației prezente și unitatea de comparație :

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice ale terenului.

Variabilele luate în considerare ca elemente de comparație înrând de caracteristicile fizice ale terenului sunt suprafața terenului, utilitățile, topografia, forma în plan, , amplasamentul.

Unitățile de comparație utilizate pot fi prețul pe hectar, pe metru pătrat, pe metru liniar de deschidere la drum, prețul pe lot sau oricare altă unitate folosită pe piață. În raportul de față unitatea de comparație aleasă este **prețul în euro pe metru pătrat**.

În grila de comparații, în prima coloana sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează prețul ajustat, ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 2-5%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

Pentru situația de față s-au luat în considerație următoarele elemente de comparație și ajustări aferente:

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

Dreptul de proprietate transmis – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

Condiții de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare (în rate, sub piață,...) și trebuie folosite calcule de echivalență cash. **Nu este cazul să se aplice ajustări.**

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contra, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, etc. **Nu s-au aplicat ajustări.**

Cheltuieli necesare după cumpărare – Nu s-au identificat cheltuieli care ar trebui făcute imediat după cumpărare (de exemplu demolări, curățare teren), prin urmare nu se aplică ajustări.

Condiții de piață – Nu s-au aplicat ajustări deoarece s-au utilizat oferte valabile la data evaluării. În cazul tranzacțiilor ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării.

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

- Localizare**

Toate comparabilele sunt situate în zona rezidențială de case din sudul municipiului Roman, la mică distanță de terenul de evaluat. Nu se impun ajustări.

Amenajări exterioare (tip acces) – se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere la drumuri amenajate, cu acces prin mijloace de transport în comun. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum asfaltat, frecventate de mijloace de transport în comun și terenuri cu deschidere la drumuri mai puțin importante, departe de mijloacele de transport în comun. Se aplică ajustare pozitivă de 2% comparabilelor B, C și D.

Utilități – Toate comparabilele au acces la toate utilitățile publice, la fel ca terenul de evaluat. Nu sunt necesare ajustări.

Suprafață teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafață mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. În mediul urban terenul aferent unei clădiri este de regulă 500-1500 m², uzual fiind în jur de 500m². Și în

acest interval prețul scade cu creșterea suprafeței . Analizând pe perechi de date ofertele de terenuri similare (de exemplu oferta 3 cu 4, 2 cu 4, etc) se observă o variație de preț cuprinsă între 2% și 5% pentru diferențe de suprafață de 200-400mp. Proportionalo, se estimează și se aplică o ajustare negativă de 1% comparabilelor A, B , o ajustare pozitivă de 2% comparabilei C și o ajustare pozitivă de 1% comparabilei D.

Topografie – Sunt mai bine cotate terenurile plane față de cele în pantă. Toate comparabilele sunt plane, nu se aplică ajustări

Amplasament (vecinătăți) – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate median, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale, cu vecini civilizați, cu trafic redus și atmosferă nepoluată,... Comparând ofertele 1, 2, 3, 6 se remarcă o scădere de preț de până la 40% între amplasamente foarte bune cu populație stabilizată și amplasamente periferice, în dezvoltare. Comparabilele utilizate sunt în apropierea terenului de evaluat, amplasamentul nu variază atât de mult. Se estimează și se aplică ajustare negativă -de 5% comparabilei A și ajustare pozitivă de 5% comparabilelor B, C și D.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de oferta.

În final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabilă a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasă a luat cont de valoarea totală brută a ajustărilor, de aspectul și amplasarea proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea estimată pentru proprietatea de evaluat. Cea mai mică ajustare totală brută s-a aplicat comparabilei A.**

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Vasile Lupu, nr.2, NC 55825 Roman	Teren Roman, zona Cartodrom	Teren Roman, str. Vitorului	Teren Roman, zona Cartodrom	Teren Roman, zona Cartodrom
Preț de ofertă (euro)		34.000	23.800	72.000	88000
Marja de negociere (euro)		1.700	1.400	3.600	2.900
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	862	400	406	1080	816
Preț de vânzare (euro)		32.300	25.310	68.400	65.100
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		80,75	69,73	64,53	67,61
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	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)		80,75	69,73	64,53	67,61
Condiții de însoțire	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar

Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		80,75	89,73	64,53	67,61
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		80,75	89,73	64,53	67,61
Cheptului necesare după cumpărare	NU SUNT	NU SUNT	NU SUNT	NU SUNT	NU SUNT
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		80,75	89,73	64,53	67,61
Condiții de plată (data tranzacției/ofertei)	20.01.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		80,75	89,73	64,53	67,61
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Categorie teren	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	strada asfaltată, mijloc de transport în comun	strada asfaltată, mijloc de transport în comun	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Ajustare (%)		0%	2%	2%	2%
Ajustare (euro/mp)		0,00	1,39	1,56	1,35
Utilități	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	562	400	408	1060	815
Ajustare (%)		-1%	-1%	2%	1%
Ajustare (euro/mp)		-0,81	-0,70	1,29	0,68
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	între case, mediu civilizat, periferic	între case, mediu civilizat	case mai rare, spre periferie	case mai rare, periferic	case mai rare, periferic
Ajustare (%)		-5%	5%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		-4,04	3,49	3,23	3,04
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0

Ajustare totală caracteristicilor specifice proprietății (%)		-6%	6%	9%	8%
Ajustare totală caracteristicilor specifice proprietății (euro/mp)		-4,85	4,18	6,10	5,07
Preț ajustat (euro/mp)		75,9	73,9	70,6	72,7
Ajustare totală netă (euro/mp)		-4,85	4,18	6,10	5,07
Ajustare totală netă (%)		-6%	6%	9%	8%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		4,8	5,6	6,1	5,1
Ajustare totală brută absolută (%)		6%	8%	9%	8%
Număr ajustări		2	3	3	3
Pentru comparabilă A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		75,9			
Curs euro/mp 10.03.2025	4,9766				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)		42660			
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		212360			

Valoarea de piață a terenului de 526 m² se estimează la **75,9euro/mp**, respectiv **42660 euro** în monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **212300 lei**. Valoarea nu e purtătoare de tva.

Ținând cont de scopul evaluării, de dreptul de preemțiune al concesionarului și prevederile contractului de concesiune, valoarea echitabilă este aceeași cu valoarea de piață.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda comparației directe. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă (piață cu număr suficient de oferte), sunt credibile (verificate de evaluator) și prezintă o precizie satisfăcătoare.

Concluzia evaluatorului asupra valorii echitabile a terenului este:

Denumire Imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 10.03.2025
Teren 526mp	str. Vasile Lupu, nr. 2, Roman, județul Neamț	55825 Roman	42660	212300

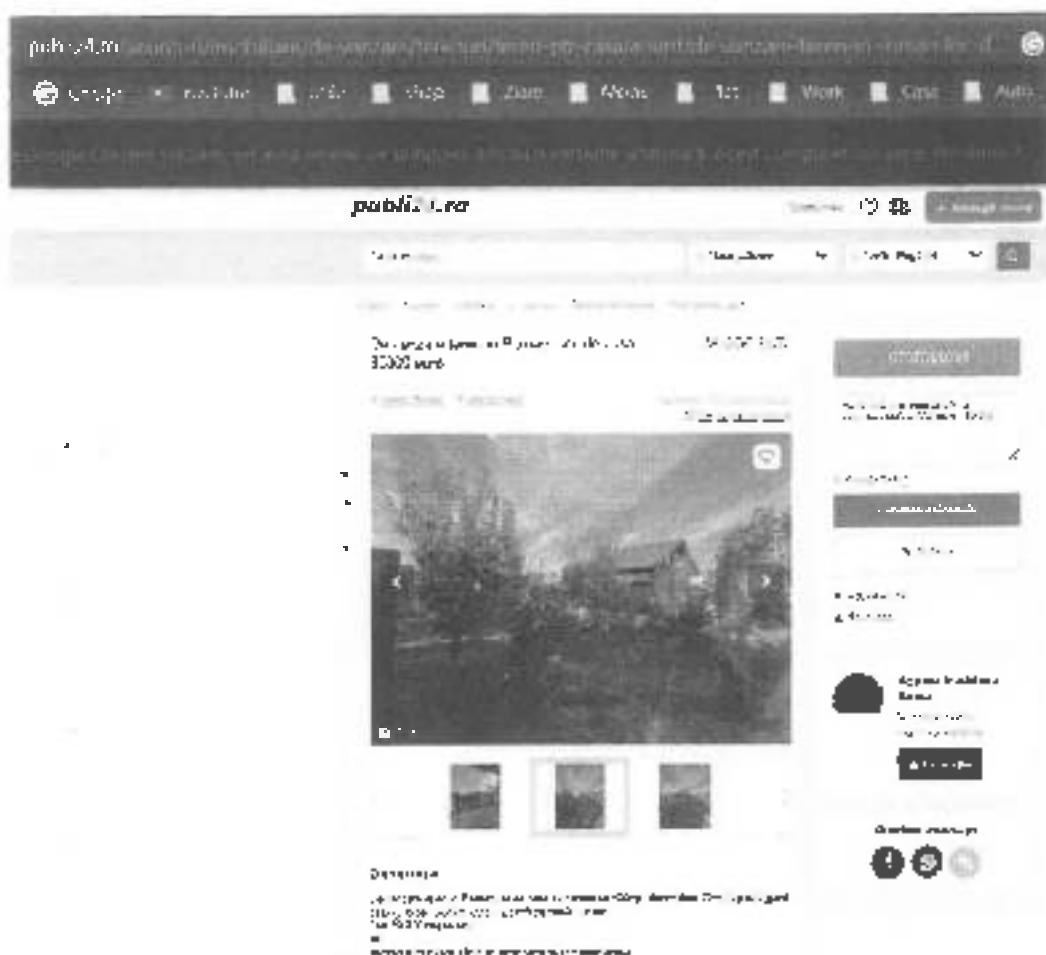
Valoarea nu e afectată de tva.

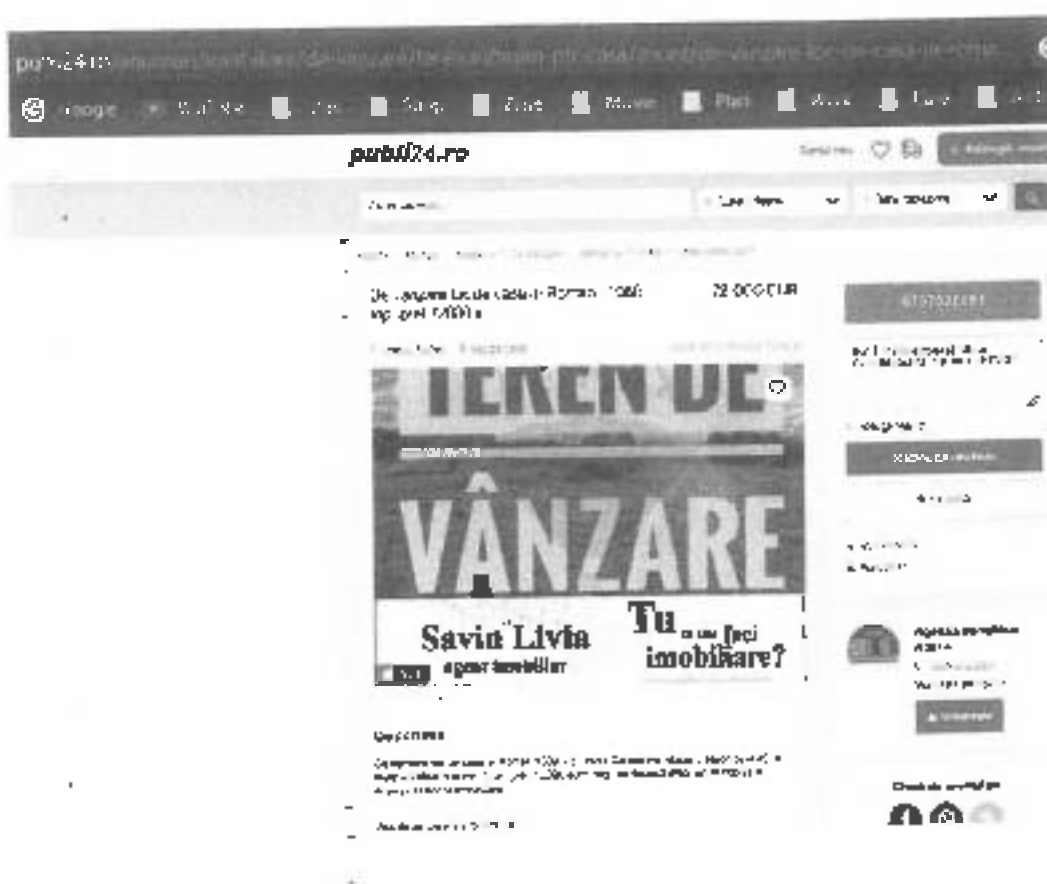
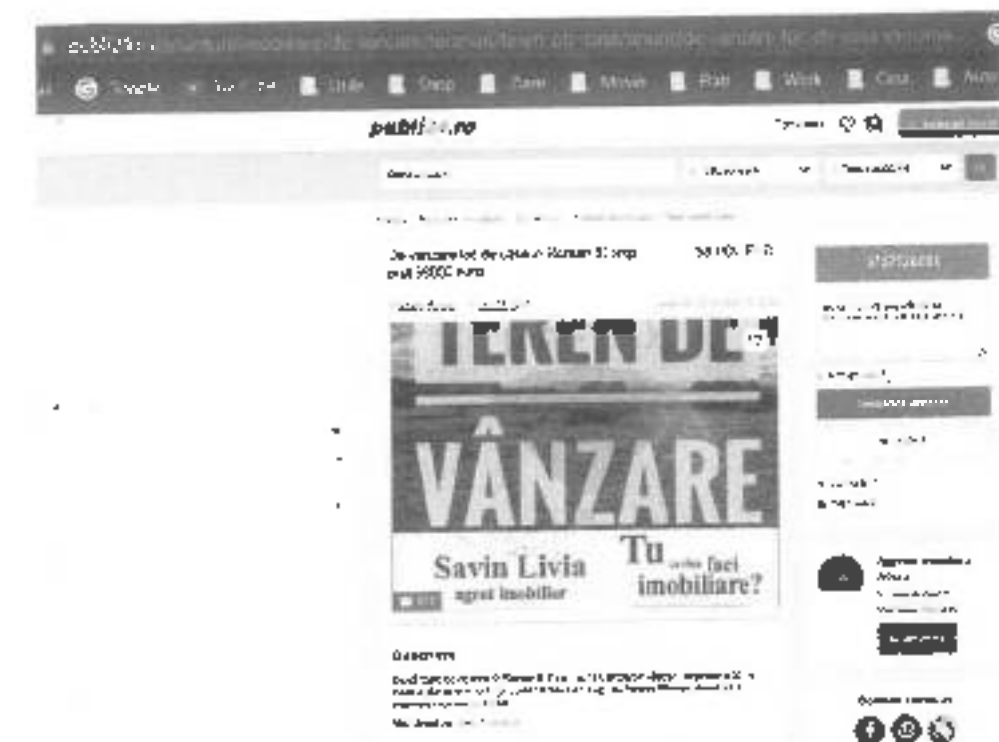
Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

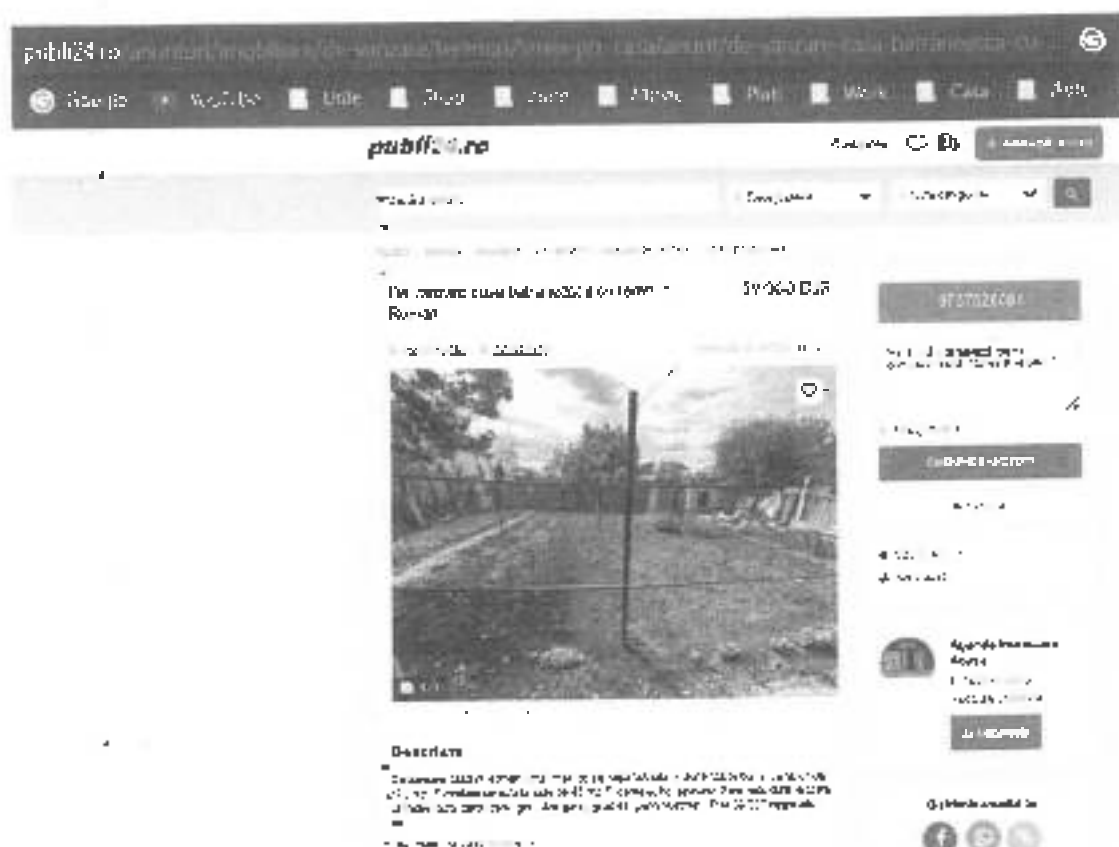
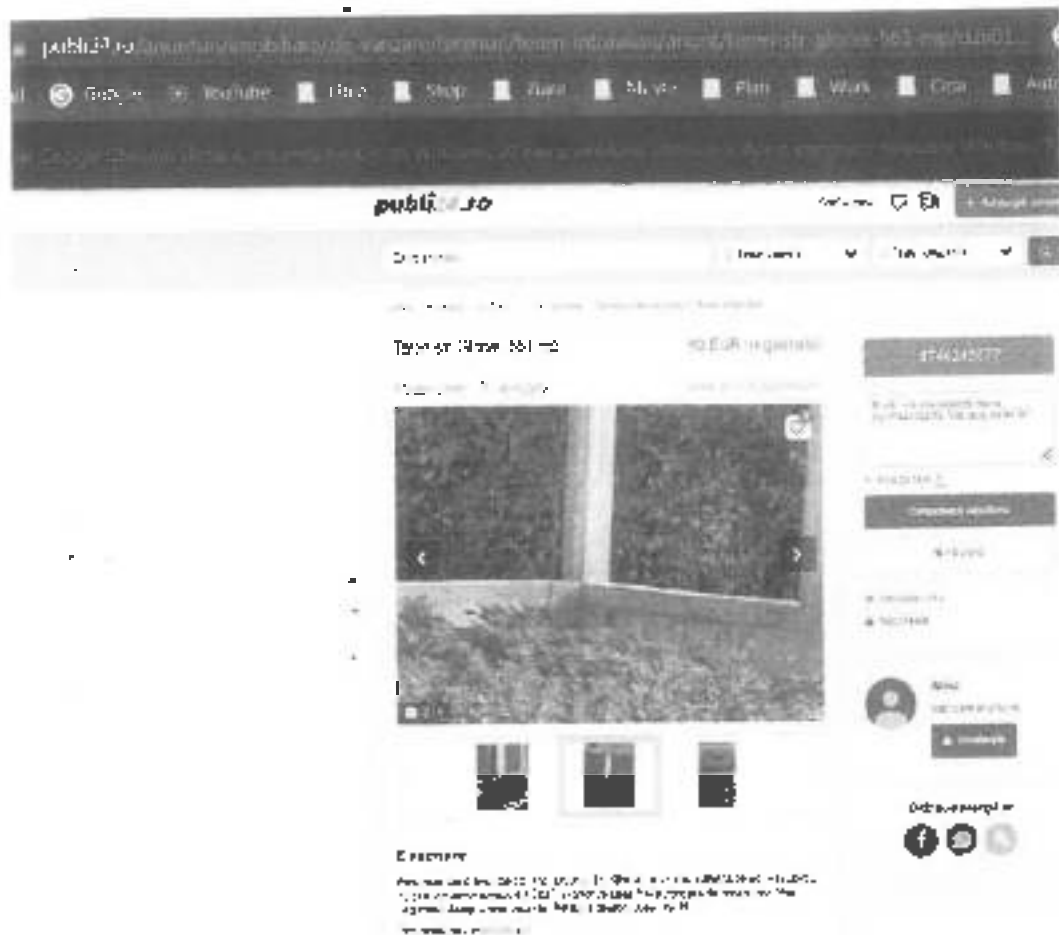
Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

- Evaluator autorizat,
- Ing. Carmen Dăncea









Postarea publicată de Agenția Imobiliară Acasa Romania



Agenția Imobiliară Acasa Romania

De vânzare prin 1500 mp. în zona Biserii, plus garaj și teren în fața casei. Construcție
completă în sticlă, beton, gresie și ceramice. 1500 mp. (40x17,50m). 1500 mp.

TEREN DE VÂNZARE

ACASA

Savin Liviu
Agent Imobiliar

Tu... faci Imobiliare?

0711 222 001

• serv. clienților prin telefon
• serv. clienților prin e-mail
• serv. clienților prin fax

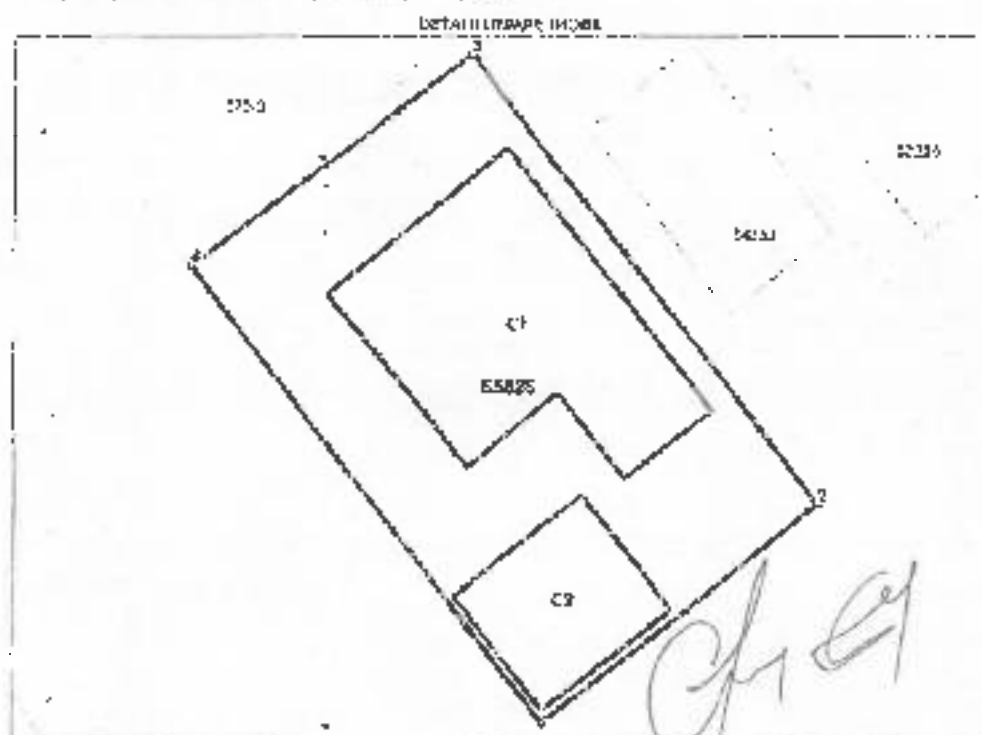
PC 420/1/10 R. 102
Carte Funciun nr. 53825 Curtea Drăgănești, Județ Roman

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
55825	Din acte: 500 Măsurată: 562	

* Suprafața este determinată în planul de protecție Ștereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Dest. Crt.	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. scdp	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	Din acte: 500 Măsurată: 562				

Date referitoare la construcții

Crt.	Nr. înșir.	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
41.1	55825-C1	construcții de locuințe	175	Cu acte	S. construită la 50/175 mp; S. construită pe teren de 175 mp; Cămin, locuințe, care au fost în domeniul de administrare (C1) cu Suprafața Construită la 50/175 mp și Suprafața Construită Detasată la 175 mp.
41.2	55825-C2	construcții industriale și depozitare	68	Cu acte	S. construită la 50/68 mp; S. construită pe teren de 68 mp; Spălu comercial-suprafața construită - 68/68 mp - terenul în anul 2012 din domeniul proprietății cu locați

Lungimea Segmente

1: Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	18.719
2	3	29.967
3	4	18.22
4	1	30.874

2: Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte scara 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

3: Distanța dintre puncte este lungimea din segmente care să fie mai mică decât valoarea 1 milimetru.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesorilor. Aceste informații prezenta sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON. Chitanța externă nr. 672160/k2-09-2023 în suma de 100, pentru serviciul de publicare mobilare cu codul nr. 274

Data soluționării,

14-09-2023

Data eliberării,

1/1/

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

(până la semnătură)

Referent,

(până la semnătură)