

- 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 în adâncime, pânza freatică, instalațiile subterane nevizibile 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 probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice 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.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.
- Evaluarea prezenta nu presupune evaluarea venitului net generat de proprietate, evaluatorul nu dispune la momentul actual de date care să îi permită acest lucru.
- Clientul/destinatarul raportului de evaluare este singurul raspunzator privind derularea procedurilor legale privind concesionarea terenului, evaluatorul neavând nici o implicare și nici o responsabilitate în acest sens.

Partea a III-a. Prezentarea datelor:

3.1. Descrierea situației juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., imobilul evaluat este proprietatea U.A.T. Ion Creangă, jud. Neamt. Din informațiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta ca dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin. Evaluatorul nu are cunoștința despre existența unor litigii privind proprietatea evaluată.

3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate în raport:

La data inspecției, pe teren nu există construcții (clădiri, împrejurii, rețele de utilități etc.), cu excepția unei fantani în colțul de SV, cu apă potabilă. Pe teren există arbori fără valoare economică (7 buc. salcii) și vegetație ierboasă din flora spontană - vezi foto, bunuri care nu fac obiectul raportului de evaluare.

Terenul nu este ingradit; este materializată limita de proprietate, pe trei dintre laturi (est, sud și vest) prin gard viu și șanțuri (rigole) de colectare a apelor pluviale.

3.3. Descrierea imobilului:

3.3.1. Situație : Terenul evaluat este situat în zona de intravilan mediană a satului Stejaru, la intersecția străzii Cotunei (artera asfaltată) cu un drum satec (pietruit), având ieșire la ambele artere de circulație.

3.3.2. Vecinătăți: teren proprietate UAT U.A.T. Ion Creangă pe laturile de est, sud și vest și proprietate David Constantin, pe latura de nord (vezi Anexa I).

3.3.3. Caracteristici:

Tabel nr. 1

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea în zona	Teren intravilan, situat în zona mediană a satului Stejaru. Centrul civic (primăria) este la cca 2 km. (vezi Anexa 2). Centrul urban cel mai apropiat, mun. Roman, este la o distanță de 15 km.
2	Suprafața și forma parcelei	Parcela întreaga are o suprafață de 210,00 mp . Forma este patrulateră, aproximativ trapezoidală, raportul laturilor fiind de max 1,28 (vezi Anexa I).
3	Delimitarea parcelei întregi	La data inspecției pe teren, parcela nu este ingradită pe nici o latură; este asigurată materializarea delimitării prin gard viu și șanțuri (rigole) pe laturile de est, sud și vest (vezi Anexa I).



4	Accesul	Accesul auto si pietonal se asigura din str. Cotunei -artera asfaltata, in stare tehnica buna (front stradal 11,86 m) si din aleea carosabila pietruita de pa latura de sud, in stare tehnica buna (front stradal 14,35 m).
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul este plan (fara denivelari), nu este inundabil, nu se constata fenomene de baltire sau de eroziune. Terenul are o usoara panta de cca 5° pe directia NE-SV.
6	Dificultati de fundare	Nu au fost semnalate.
7	Rezidentii si vecinatatile	In vecinatate exista locuinte individuale si anexe ale acestora ale cetatenilor din sat, mici unitati comerciale, gradini de legume, solarii etc. Nu exista in vecinatate institutii sau unitati de productie. Nu exista parcuri publice amenajate.
8	Utilizare	Terenul este utilizat ca spatiu verde neamenajat, fiind inierbat la data evaluarii si existand doi arbori, fara valoare economica. La data raportului de evaluare, pe parcela nu se desfasoara nici o activitate.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din Podisul Moldovenesc (loess).
10	Poluare	Nu am identificat fenomene de poluare, la o analiza sumara, organoleptica.
11	Caracteristicile solului	Nu sunt relevante pentru terenul in cauza, terenul neavand cea mai buna utilizare destinatie agricola.
12	Vegetatia forestiera utilizabila economic	Nu exista, la data inspectiei pe teren.
13	Existenta constructiilor	Pe parcela evaluata nu exista constructii.
14	Restrictii de construire	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. Avand in vedere suprafata foarte mica a parcelei si apropierea de arterele de circulatie sus-amintite, subsemnatul estimez ca vor fi impuse restrictii de inaltime la nivel parter, in situatia edificarii unei constructii pe terenul evaluat.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. In aceste conditii nu pot estima restrictii de utilizare. Prin construire nu se blocheza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.
16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Linie electrica aeriana de joasa tensiune 220 V, care alimenteaza locuintele vecine, apartinand operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA Tg. Mures, situata in stradal. Puterea disponibila estimata de subsemnatul: sub 5 kw. Nu exista alte retele (apa, canalizare, gaze etc.). Pe teren exista o fantana cu apa potabila.

3.4. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare:

3.4.1. Definirea pietei specifice (zona de referinta sau aria de piata) :

Piata terenurilor intravilane cu destinatie curti si constructii, in zona mediana si periferica din localitatile rurale din zona mun. Roman, nelimitrofe municipiului. Terenul evaluat are potential de a fi utilizat pentru construirea unui mic spatiu comercial; in secundar ar putea fi utilizat ca parcare sau pentru intregirea unei proprietati vecine.

3.4.2. Caracteristicile pietei:

Zona de referinta : Zona mediana si periferica din localitatile rurale din zona mun. Roman, nelimitrofe municipiului.

In zona de referinta exista un numar destul de mare de terenuri libere, disponibile pentru vanzare, in general loturi mici si medii (maxim 1500 mp). Proprietatile construite (in majoritate cu cladiri vechi), oferate pentru vanzare, sunt relativ putine, cu cladirile aflate in stare tehnica slaba, demolabile. In acelasi timp, nu exista un numar mare de cumparatori potentiali pe acest segment de proprietati imobiliare, cumparatorii potentiali care doresc o proprietate rezidentiala prefera achizitionarea unui teren liber si construirea unei case noi, pe o parcela mai mare (500-1000 mp), eventual la periferia mun. Roman sau in comunele limitrofe Cordun si Horia, iar cumparatorii potentiali care doresc spatii comerciale se orienteaza spre construirea de spatii comerciale moderne, sau spre spatii deja amenajate si care necesita cheltuieli minime imediat dupa mutare. Acesti din urma clienti sunt descurajati si de concurenta lanturilor mari de magazine ale companiilor straine, instalate deja sau pe cale sa se instaleze in municipiu, clientela restrangandu-se la rezidentii vecini. Piata proprietatilor comparabile in zona de referinta nu este foarte activa, oferta depaseste cererea, fiind o



piata a cumparatorului, preturile la imobilele comparabile fiind in crestere foarte usoara, in trendul general al pietei imobiliare.

In functie de pretul unitar, se pot delimita urmatoarele zone, in arealul geografic analizat, pentru terenurile construibile in scop rezidential si comercial:

a. preturi maximale in comunele Cordun si Horia. Preturile in aceste zone sunt de 10-15 €/mp (vezi comparabila A din Anexa 3);

b. preturi descrescatoare in comunele mai departate de mun. Roman, cu valori care scad dinspre centrul de comuna spre satele apartinatoare si de la drumul principal la drumurile laterale. Preturile in aceste zone sunt de 3-8 €/mp (vezi comparabilele B si F fata de comparabilele C, D, E, G, H, I din Anexa 3).

3.4.3. Analiza SWOT a proprietatii:

Puncte tari:

-acces la strada asfaltata, in stare tehnica buna (cca 200 m). Drumul judetean 207C pana in mun. Roman (15 km) este inasa cu imbracamintea asfaltica in stare tehnica slaba.

-existenta pe amplasament a energiei electrice la limita de proprietate;

-forma aproximativ regulata a parcelei, cu raport bun al laturilor;

-expunere si vizibilitate buna (in intersectie) in ipoteza construirii unui spatiu comercial;

-exista posibilitatea de parcare in zona.

4.2.2. Puncte slabe:

-situarea in mediu rural, intr-o localitate mica, cu activitate economica redusa;

-suprafata foarte mica a parcelei;

-restrictii de construire: Se vor impune restrictii de construire pe inaltime probabil la maximum parter si se vor impune restrictii privind P.O.T. (procentul de utilizare a terenului) si C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului);

-este improbabila (practic imposibila) asigurarea maririi parcelei prin intregirea proprietatii, neexistand terenuri libere vecine.

3.5. Date privind impozitele si valorile de impozitare:

Impozitul pe teren si pe cladiri este reglementat prin Hotarare a Consiliului Local com. Ion Creanga. Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat moderat.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului liber:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardele ANEVAR, respectiv «*Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii*».

Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este cea pentru construirea unui spatiu comercial de mica dimensiune, asa cum am aratat mai sus, motivata de urmatoarele argumente :

-pozitia vizibila in localitate, cu acces la doua drumuri, din care un drum asfaltat;

-posibilitati de parcare in zona;

-asigurarea energiei electrice si a apei (din freatic), pentru puteri si, respectiv, debite uzuale ;

-parcela este prea mica pentru un loc de casa (utilizare rezidentiala) sau pentru utilizare agricola si permite intregirea proprietatii doar cu proprietatea vecinului de la nord, pe parcela caruia se afla un mic magazin mixt.

4.2. Evaluarea terenului:

Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principal, evaluarea terenului, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode :



1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte, aplicabila in cazul de fata.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Subsemnatul nu am identificat, in zona de referinta, terenuri libere de constructii, comparabile, inchiriate sau concesionate, astfel incat nu s-a putut aplica aceasta abordare.
3. Abordarea prin tehnici alternative :
 - extractia, consta in determinarea unui raport tipic intre valoarea terenului liber si valoarea proprietatii construite sau
 - alocarea, consta in determinarea contributiei constructiei in valoarea unei proprietati construite. Subsemnatul nu am identificat, in zona de referinta, date despre proprietati imobiliare care sa permita utilizarea acestor abordari.

Abordarea prin piata : S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, in scopul estimarii unei valori pentru terenul in discutie.

Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte pentru terenuri comparabile (vezi Anexa 3), respectiv :

Tabel nr. 2

Nr. crt.	Teren	Suprafata teren mp	Pret unitar oferta €/mp	Deschidere la calea de comunicatie m	Utilitati	Sursa
B	Teren Ion Creanga, cu acces la DJ 207 C	1400 mp	8,00	22,00	Energie electrica	www.OLX.ro
C	Teren com. I. Creanga-Capul Dealului	5400 mp	5,00	17,64	Energie electrica	www.OLX.ro www.multecase.ro
F	Teren Ion Creanga-intrare dinspre Cotu-Vames	3000 mp	8,00	30,00	Energie electrica	www.multecase.ro
G	Teren com. I. Creanga-Capul Dealului	3000 mp	5,00	16,00	Energie electrica	www.multecase.ro
H	Teren com. I. Creanga-Recea, cu casa batraneasca demolabila	1000 mp	6,60	18,00	Energie electrica	www.multecase.ro
I	Teren com. Ion Creanga	4000 mp	3,00	11,73	Energie electrica	www.imobiliare-terenuri.ro

Toate anunturile sunt recente (nu mai vechi de 90 de zile). Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vanzatorii si prin inspectie pe teren din stradal.

Din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata pentru oferte:

Tabel nr. 3

Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. B	Comp. C	Comp. F	Comp. G	Comp. H	Comp. I
Pret unitar oferta €/mp		8,00	5,00	8,00	5,00	6,60	3,00
Corectie marja de negociere ¹		-5% -0,40	-5% -0,25	-5% -0,40	-5% -0,25	-5% -0,33	-5% -0,15
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	2,85
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0	0	0	0



Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	2,85
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie		0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	2,85
Situare in localitate	Mediana-periferica	Similara	Similara	Similara	Similara	Similara	Mai slaba. periferica
Corectie ²		0	0	0	0	0	+1,00
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	3,85
Deschider e la calea de comunicatie m	12/14 m	22,00 Similar	17,64 Similar	30,00 Similar	16,00 Similar	18,00 Similar	11,73/ 12,00 Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	3,85
Forma parcela si raport laturi	Trapezoidal a. Raport 1 :1,2	Dreptunghiulara. Similara	Dreptunghiulara. Similara	Dreptunghiulara. Similara	Dreptunghiulara. Similara	Dreptunghiulara. Similara	Mai slaba. Dreptunghiulara ingusta
Corectie ³ €/mp		0	0	0	0	0	+0,50
Pret corectat €/mp		7,60	4,75	7,60	4,75	6,27	4,35
Marime parcela	210 mp	1400 Mai buna	5400 Mai buna	3000 Mai buna Parcelabil	3000 Mai buna	1000 Mai buna	4000 Mai buna
Corectie ⁴ €/mp		-1,00	-0,50	-1,50	-0,50	-1,00	-0,50
Pret corectat €/mp		6,60	4,25	6,10	4,25	5,27	3,85
Tip drum de acces	Comunal. Asfaltat	Judetean. Asfaltat. Mai bun	Similar	Judetean la cca 15 m. Asfaltat. Mai bun	Similar	Similar	Comunal. Pietruit. Mai slab
Corectie ⁵ €/mp		-1,00	0	-1,00	0	0	+0,50
Pret corectat €/mp		5,60	4,25	5,10	4,25	5,27	4,35
Utilitati	Electricitate la limita de proprietate	Similar	Electricitate la cca 60 m. Mai slab	Electricitate la cca 15 m, la DJ 207C. Mai slab	Similar	Similar	Similar
Corectie ⁶ €/mp		0	+0,50	+0,20	0	0	0
Pret corectat €/mp		5,60	4,75	5,30	4,25	5,27	4,35
Vizibilitate si expunere	Buna. pe colt, in intersectie	Mai slaba	Similar	Similar	Mai slaba	Similar	Mai slaba
Corectie ⁷		+0,25	0	0	+0,25	0	+0,25



€/mp							
Pret corectat €/mp		5,85	4,75	5,30	4,50	5,27	4,60
Nr. corectii		3	3	4	3	2	6
Corectie totala bruta CTB		2,40	1,25	3,10	1,00	1,33	2,90

Motivarea corectiilor:

- 1) Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este aproape de un echilibru relativ, vanzatorii nu ofera reduceri importante la negociere.
- 2) Piata accepta o corectie de cca 1,0 €/mp pentru localizare in zona mediana fata de zonele marginase din sat, asa cum se poate observa diferenta intre comparabilele G si H.
- 3) Pentru utilizarea preconizata, un raport al laturilor apropiat de 1,00 permite o mai buna utilizare a terenului pentru construire, asa cum se poate observa diferenta intre comparabilele B, C, F,G, H, pe de o parte, si comparabila I.
- 4) Piata accepta o corectie de minimum 0,50 €/mp pentru parcelele intre 1500-3000 mp (optim pentru o proprietate rezidentiala in zona de referinta), care permit o utilizare a terenului cu mai putine restrictii si asigura spatiu liber pentru anexe gospodaresti, parcare pe proprietatea proprie si o sistematizare corespunzatoare a proprietatii. La peste 3000 mp/parcela, pretul unitar scade, deoarece sumele necesare achizitionarii sunt prohibitive pentru o parte din cumparatorii potentiali, daca terenul nu este parcelabil, iar terenul este in exces pentru utilizare rezidentiala-vezi diferenta intre comparabilele B, F, pe de o parte si comparabilele C, G si H, pe de alta parte.
- 5) Piata accepta o corectie de cca 0,50 €/mp pentru pentru acces la drum asfaltat si de cel putin inca 0,50 €/mp pentru acces la drumul principal (DJ207C, in acest caz), vezi diferenta intre comparabilele B, F, pe de o parte si restul comparabilelor.
- 6) Diferenta reprezinta costul extinderii retelei electrice 230V linie electrica aeriana pana la limita de proprietate, raportat la suprafata parcelei.
- 7) Vizibilitatea si expunerea sunt criterii foarte importante pentru un spatiu cu destinatie comerciala, insa dificil de cuantificat. Am considerat o corectie de cca 0,25 €/mp.

Comparabilele C si H au nr. minim de corectii si corectia totala bruta minima, astfel incat pretul unitar estimat va fi intre 4,75 si 5,27 €/mp. Avand corectia totala bruta apropiata de cea minima si nr. de corectii mai mic, comparabila H reprezinta comparabila care reprezinta indicatia de pret cea mai concludenta dintre oferte. Prudential, vom adopta o valoare estimata de **5,27 €/mp**.

Nota: Nu au fost luate in considerare informatii publice care sa permita utilizarea comparabilelor din tranzactii, deoarece:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au fost influentate de grila notarilor;
- nu exista baze de date care sa consemneze sistematic aceste informatii;
- solicitarile adresate notarilor de a declara in scris preturile din contracte au fost refuzate, au fost obtinute numai informatii verbale, care nu au fost sustinute/argumentate scriptic;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor.

