R O M Â N I A
JUDEŢUL NEAMŢ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 34809 din 15.05.2023

privind aprobarea vânzării unor imobile

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 34816 din data de 15.05.2023, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum şi raportul de specialitate nr. 35114 din 16.05.2023 al Direcţiei de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului şi al Direcţiei Economice;

Văzând avizul favorabil nr. __ din _____ al Comisiei pentru buget finanţe, avizul favorabil nr. __ din _____ al Comisiei urbanism şi administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. ___ din _____ al Comisiei juridice, precum şi avizul de legalitate nr. _____ din _____ al Secretarului general al municipiului Roman;

Având în vedere solicitarile de cumparare a unor terenuri proprietate privatăa Municipiului Roman formulate de către:

- **S.C. PATIROM SRL reprezentată de domnul Dobos Nazarel**, prin cererea nr. 16438 din 03.03.2021
- **S.C. SIM SF SRL reprezentată de domnul Iuganu Mihai**, prin cererea nr. 26811 din 07.04.2021
- **Domnul Gîndulescu Petru,** prin cererea nr. 26811 din 07.04.2021
- **S.C. GMC GROUP INDUSTRYS S.R.L., reprezentată de domnul Dancă Anton**, prin cererea nr. 2291 din 13.01.2022
- **Doamna Gherghel Lidia,** prin cererea nr. 28079 din 18.04.2022
- **Domnul Dascălu Alexandru**, prin cererea nr. 78750 din 31.10.2022
- **Doamna Tudose Camelia**, prin cererea nr. 37625 din 19.05.2021
- **Doamna Ionita Ionica,** prin cererea nr. 40572 din 28.05.2021
- **Doamna Mazare Doina,** prin cererea nr. 31432 din 05.05.2022
- **SC MEDY FAM SRL reprezentată de domnul Ciocodan Petru,** prin cererea nr. 4153 din 20.02.2020
- **SC MUNDEVI MIV SRL reprezentată de domnul Munteanu Ionel Valentin,** prin cererea nr. 14509 din 27.07.2020
- **Domnul Chiriac Ovidiu,** prin cererea nr. 17300 din 07.09.2020
- **SC Dorti Impex SRL reprezentată de domnul Grumezescu Titel,** prin cererea nr. 77967 din 27.10.2022

- **Domnul Ghidarcia Corneliu Ionut,** prin cererea nr. 14045 din 18.01.2023
- **Domnul Boeriu Liviu,** prin cererea nr. 13595 din 20.02.2023

În temeiul dispoziţiilor art. 129, alin. 2, lit. „c”, alin. 6, lit „b”, ale art. 108, alin. 1, lit. „e”, ale art. 363-364, ale art. 139 alin. (2), ale art. 140, alin. 1, precum și cele ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Aprobă rapoartele de evaluare pentru terenuri proprietate privată ale Municipiului Roman, cu **nr. 08/1 din 08.03.2023, nr. 08/2 din 08.03.2023, nr. 08/3 din 08.03.2023, nr. 08/4 din 08.03.2023, nr. 08/5 din 08.03.2023, nr. 08/7 din 08.03.2023, nr. 08/8 din 08.03.2023, nr. 08/12 din 08.03.2023, nr. 17/03 din 17.04.2023, nr. 17/05 din 17.04.2023, nr. 17/07 din 17.04.2023, nr. 17/08 din 17.04.2023, nr. 17/09 din 17.04.2023, nr. 17/10 din 17.04.2023, nr. 17/12 din 17.04.2023, nr. 17/3 din 17.05.2023 si nr. 17/4 din 17.05.2023** realizate de evaluatorul atestat ANEVAR, ing. Stejar Romică.

Art. 2. Aprobă vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a proprietarilor construcțiilor, a terenurilor aparţinând domeniului privat al municipiului Roman, cum sunt înscrise în **anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Comisia numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin H.C.L. nr. 60/31.03.2021 privind completarea H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, proprietarii construcţiilor care se află pe teren, pentru ca aceştia să-şi exercite dreptul de preemţiune.

Art. 4. Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităţilor şi persoanelor interesate.

INIȚIATOR,
Primar,
Leonard ACHIRILOAEI

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	**21**	Voturi „pentru”	**0**
Nr. total al aleșilor locali prezenți	**0**	Voturi „împotrivă”	**0**
Nr. total al aleșilor locali absenți	**0**	Abțineri	**0**
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbatere și la vot			**0**

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. ..... din 05.2023

TABEL

Cuprinzând terenurile evaluate și valorile de inventar

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei *	Valoare inventar Lei	Obs.
1	03.03.2021	SC PATIROM SRL	Bd. Roman Musat lipit de bl. 29 cad 59640	2,00	135,00	270,00	1.335,47	452,00	Fara TVA
2		SC PATIROM SRL	Bd. Roman Musat, lipit de bl. 29 cad 59638	7,00	135,00	945,00	4.674,15	1.533,00	Fara TVA
3		SC PATIROM SRL	Bd. Roman Musat, lipit de bl. 29 cad 59641	20,00	135,00	2.700,00	13.354,74	4.336,00	Fara TVA
4		SC PATIROM SRL	str. Sucedava, lipit de bl. 19 cad 59774	17,00	82,00	1.394,00	6.895,00	2.051,00	Fara TVA
5		SC PATIROM SRL	Bd. Republicii, nr. 46 cad 59637	21,00	71,00	1.491,00	7.374,78	3.213,00	Fara TVA
6	07.04.2021	SC SIM SF SRL	str. Stefan cel Mare bl. 15, parter cad 54052	60,00	135,00	8.100,00	40.064,00	16.407,00	Fara TVA
7	08.04.2021	GINDULESCU PETRU	str. Stefan cel Mare bl. 15, parter	60,00	135,00	8.100,00	40.064,00	16.407,00	Fara TVA

			cad 54053						
8	13.01.2022	SC G.M.C. GROUP INDUSTRYES SRL	str. Artera Vest, lot p5 cad 59597	1.950,00	35,00	68.250,00	337.578,15	52.741,00	Fara TVA
9	18.04.2022	GHERGHEL MONICA	Bd. Roman Musat, nr. 23 bis cad 57429	15,00	136,00	2.040,00	10.090,24	6.327,00	Fara TVA
10	31.10.2022	DASCALU ALEXANDRU	Str. Islazului, nr. 41 cad 52807	399,00	23,00	9.177,00	45.391,27	9.794,00	Fara TVA
11	19.05.2021	TUDOSE CAMELIA	Str. Cuza Voda, bl. 4/12 cad 52520	19,00	108,51	2.062,00	10.199,06	5.041,00	Fara TVA
12		TUDOSE CAMELIA	Str. Cuza Voda, bl. 4/12 cad 52520	28,00	108,51	3.038,00	15.026,55	7.703,00	Fara TVA
13	28.05.2021	IONITA IONICA	Str. Vasile Lupu, nr. 999 cad 52078	1.525,00	67,60	103.100,00	509.953,22	49.221,00	Fara TVA
14	05.05.2022	MAZARE DOINA	Str. C.A. Rosetti, nr. 16 cad 53550	60,00	66,60	4.000,00	19.784,80	16.407,00	Fara TVA
15	20.02.2020	SC MEDY FAM SRL	Str. Nordului, nr. 3 cad 59200	254,00	14,96	3.800,00	18.795,56	5.889,00	Fara TVA
16*	27.02.2020	SC MUNDEVI MIV SRL	Str. Artera Vest, FN cad 60287	135,00 2.499,00	13,10 4,60	1.768,50 11.495,40	65.605,90	196.631,00	Fara TVA

17	07.09.2020	Chiriac Ovidiu	Str. Matei Milo, Nr. 11 cad 59748	54,00	68,50	3.700,00	18.300,94	16.591,00	Fara TVA
18	27.10.2022	SC Dorti Impex SRL	Str. Anton Pan, Nr. 7 cad 59412	30,00	81,00	2.430,00	12.019,26	3.648,00	Fara TVA
19	18.01.2023	Ghidarcia Corneliu Ionut	Str. Ecaterina Teodoroiu, FN Cad 59318	55,00	117,81	6.480,00	32.051,37	6.710,00	Fara TVA
20*	20.02.2023	Boeriu Liviu	Str. Mihail Jora, FN Cad 59426	450,00	24,00	10.800,00	53.418,96	57.106,00	Fara TVA

***La pozitia 16 si 20 preţul de vânzare va fi cel de inventar a imobilului**, conform ART. 363*) alin (6) din OUG 57/2019 care prevede *”Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi cu respectarea legislaţiei în domeniul achiziţiilor publice, şi valoarea de inventar a imobilului.”*

** Cursul valutar BNR comunicat în 16 mai 2023
1 euro = 4.9462 Lei

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.08/7- 08.03.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. ARTERA OCOLITOARE , FN

S teren – 1 950 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC GMC GROUP INDUSTYES SRL

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

Martie 2023

Valabil 2023
EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC GMC GROUP INDUSTRY SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total -1950 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Artera Ocolitoare ; FN ,mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
COMPARATII DIRECTE	**336 100 RON**	**68 300 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC GMC GROUP INDUSTRYES SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale- industriale

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 1950 mp

Data inspectiei - 01.02.2023

Data evaluarii - 08.03.2023

Curs valutar –08.03.2023- 1 EURO = 4,9209 RON

1 USD = 4,6149 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

68 300 EURO ; 336 100 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

ANEVAR • ROMANIA

CUPRINS

[redacted]

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial- industriala – depozitare

S teren – 1950 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este SC GMC GROUP INDUSTRYES SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.02,2023

Data evaluarii proprietatii – 08.03.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2023 - 1EURO = 4.9209(RON)

1 USD = 4,6297 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

[redacted]

- Contract concesiune nr. 12771-12.09.2019
- Autorizatie construire – nr.121-24.06.2020
- PV receptia lucrarii – 76983-12.10.2021
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 55046-26.11.2021

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial

a) S teren 1 – 1950 mp;

- Intravilan
- construit –205 mp
- deschidere – cale acces – cca 25 m
- fiecare teren are forma aprox. Dreptunghic
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu ind- depozit
- an PIF -2021
- tip P +1(P)
- a)SC – 205 mp SC desf- 261 mp

Utilitati spatiu comercial initial -

- apa- canal- fara
- gaz metan- fara
- c. el
- CT , internet , cablu TV- fara

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC GMC GROUP INDUSTRYES SRL

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

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

[redacted]

2.2.1.Analiza cererii

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

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 [redacted]

[redacted]

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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

[redacted]

- 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

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 bogăţie

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.

[redacted]

2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - str. Ocolitoare Vest - zona periferic , in vecinatatea – MARKET Kaufland – directia Bacau

Arhitectura - spatii ind, depozite

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL- ind	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	1.950	1.950	1.950
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	9.750	9.750
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	117.000	117.000
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	117.000	117.000
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		78 000	78 000
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		650 000	650 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	32	32	32
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	650.000	650.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	300	300
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	585.000	585.000
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	65.000	65.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

1) permisa legal

2) posibila fizic

3) fezabila financiar

[redacted]

4) maximum productiva

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- nu ;3- da ;4

Industrial - 1 –da;2- da; 3- da ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- ind

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

[redacted]

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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).

[redacted]

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

[redacted]

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**336 100 RON**	**68 300 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 <u>abordarii prin comparatii directe</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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 şi

[redacted]

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 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 nu utilizata atunci cand nu sunt
- suficiente date privind tranzactiile , cat si suprafata mare a terenului.
-

Sinteza rezultatelor:
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

[redacted]

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 08.03.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Ruta Ocolitoare , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii FARA TVA	**336 100**	**RON**
	68 300	**EUR**

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

Data evaluarii:08.03.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9209 RON; 1 USD = 4,6149 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 definiţii 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract concesiune nr. 12771-12.09.2019
- Autorizatie construire – nr.121-24.06.2020
- PV receptia lucrarii – 76983-12.10.2021
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 55046-26.11.2021

[redacted]

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

COMPARABILE

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		vandut	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Conditii de pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman Ocolitoare	Roman -Ocolitoare	Roman Petru Rares	Roman,Petru Rares
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	1.950	1.841	2.403	2.650
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	25	35	16	30
d	Raport front / adancime:	0,32	0,67	0,11	0,34
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	comercial-serv	comercial -serv	com-serv	com-serv
10	Cea ma buna utilizare:	comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		64.435	50.000	50.350
	Pret / mp (EUR)		35,0	36,0	19

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Roman Ocolitoare	Roman -Ocolitoare	Roman Petru Rares	Roman Petru Rares
data	prezent	prezent	oferta	prezent
Suprafața (mp)	1.950,00	1.841,00	2.403,00	2.650,00
PREȚ VÂNZARE EUR		64.435	59.000	56.350
Preț/m de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparabile		€ 35,00	€ 25,00	€ 19,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		vandut	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		0,00	-3,60	-1,90
Pret de vanzare corectat		35,00	32,40	17,10
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 32,40	€ 17,10
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 32,40	€ 17,10
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 32,40	€ 17,10
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 32,40	€ 17,10
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 32,40	€ 17,10
LOCALIZARE				
Localizare	Roman Ocolitoare	Roman -Ocolitoare	Roman Petru Rares	Roman,Petru Rares
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	20,0%	20,0%
Corecție totala pentru localizare		€ 0,00	€ 6,48	€ 3,42
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 38,88	€ 20,52
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata	1.950,00	1.841	2.403	2.650
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front la strada; raport front / adancime	Front: 25 ml; raport front/adancime: 0,32	Front: 35 ml; raport front/adancime: 0,67	Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,11	Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,34
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 38,88	€ 20,52
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (energie / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/da/nu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 2,10	€ 0,20
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 40,98	€ 20,72
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	comercial-serv	comercial -serv	com-serv	com-serv
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 40,98	€ 20,72
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 35,00	€ 40,98	€ 20,72
Preț corectat (Euro/mp)		€ 35,0	€ 41,0	€ 20,7
Corecție totală netă	(absolut)	€ 0,00	€ 8,58	€ 3,62
	(procentual)	0%	26%	21%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 0,00	€ 8,58	€ 3,62
	(procentual)	0,0%	26,5%	21,2%

Suprafata	1.950,00	mp
OPINIE (rotunjit)	€ 35,0	eur/mp
	68.300	eur
	172,4	ron / mp
	336.100	ron

Curs Eur/Ron	4,9209
Data	08.mar.23

[redacted]

Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile .

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- Conditii tranzactie- comp 1,2, 3- oferta 5-30%– se alege 10% - mediu in functie de zona ,
- corectii drept de proprietate- deplin – 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data –comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2020-2023
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii –comp 1,2,3-0%
- conditii de localizare- comp 2,3- 20% - date piata - luind in considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - in identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului " data de pozitionarea comparabilelor –comp 1,2,3-0%
- conditii utilitati – apa ; c.el;gaz

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	0,00	250,00	250,00
apa	0,00	250,00	250,00
canal	0,00	250,00	250,00
gaz	0,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	**0,00**	**10.000,00**	**1.000,00**
Suprafata	1.841	2.403	2.650
Cost unitar utilitati	0,0	4,2	0,4
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	**0,00**	**2,10**	**0,20**

- conditii- suprafata terenului – comp 1,2,3– 0%
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate- 0 %

Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1 , corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 21 , avand in vedere pozitionarea :

Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren cu cea inchiriata inclusa va fi de 35euro/mp- rotund :

35euro/mp- rotund

35 EURO/mp x 1950 mp = 68 300 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

68 300 EURO; 336 100 RON

[redacted]

- COMPARABILE

COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

romimo.ro

Contul meu

Vand teren 1800 mp Centru Roman
Neamt, Roman · Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 78

Raportează

Bogdan Savin
Telefon vânzător
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 0737 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren
Neamt, Roman · Vezi pe harta

37 000 EUR negociabil

Descriere

Vând teren In Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml. zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

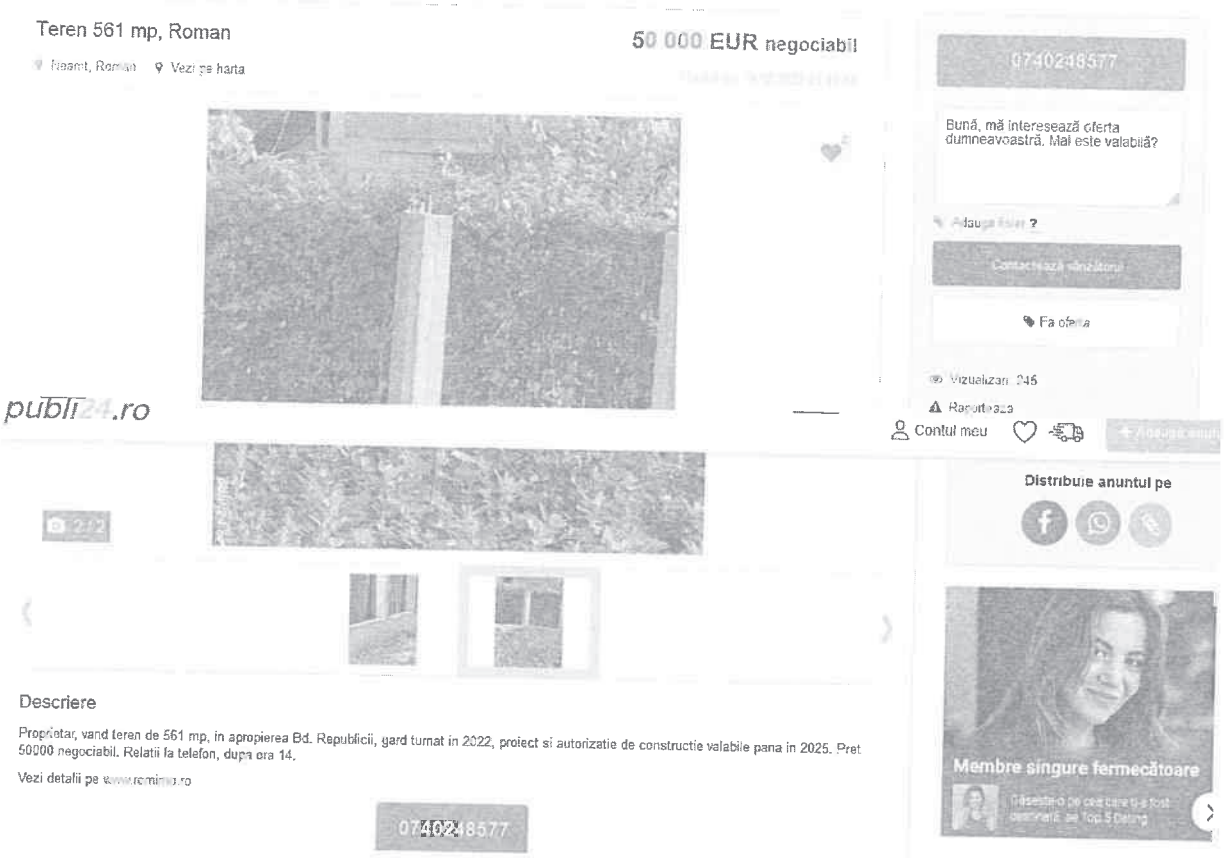
Contactează vânzătorul

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html



COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE- VASILICA – 0735-436474

Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut
Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut
5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta
5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)
Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)
Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut
Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta
Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL

COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

Romimo.ro | Imobiliare | De vanzare | Terenuri de vanzare | Teren pentru casa

Vand teren in roman
Neamt, Roman | Vezi pe harta

80 EUR negociabil

Descriere

Vand teren 500 m2 cu deschidere la strada de 15ml ideal pentru construcție casa zona 1,toate utilitățile ,liber ,pret 80 m2

0786894929

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

romimo.ro

Contul meu | Mesaje | Notificari | Favorite | Agentii | + Adauga anunt

Teren 650mp strada bucovinei roman
Neamt, Roman | Vezi pe harta

35 000 EUR

0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

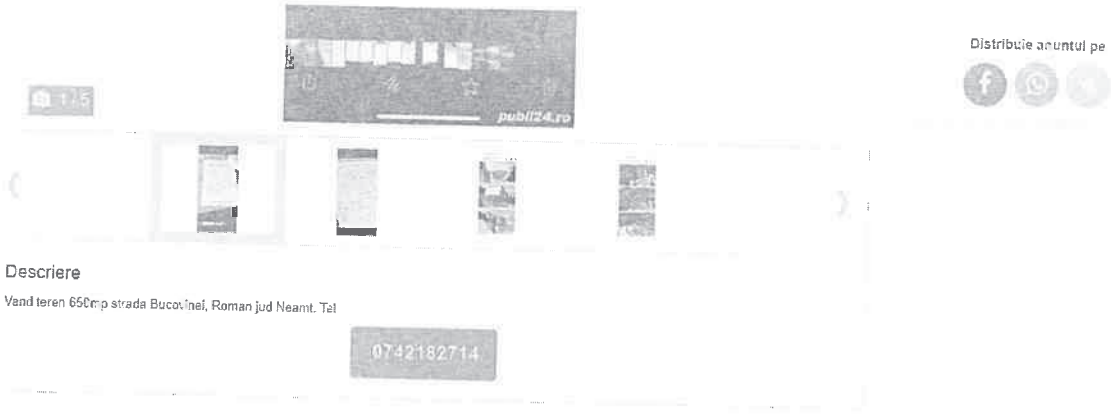
Fa oferta

Vizualizari 309

Raportează

[redacted]

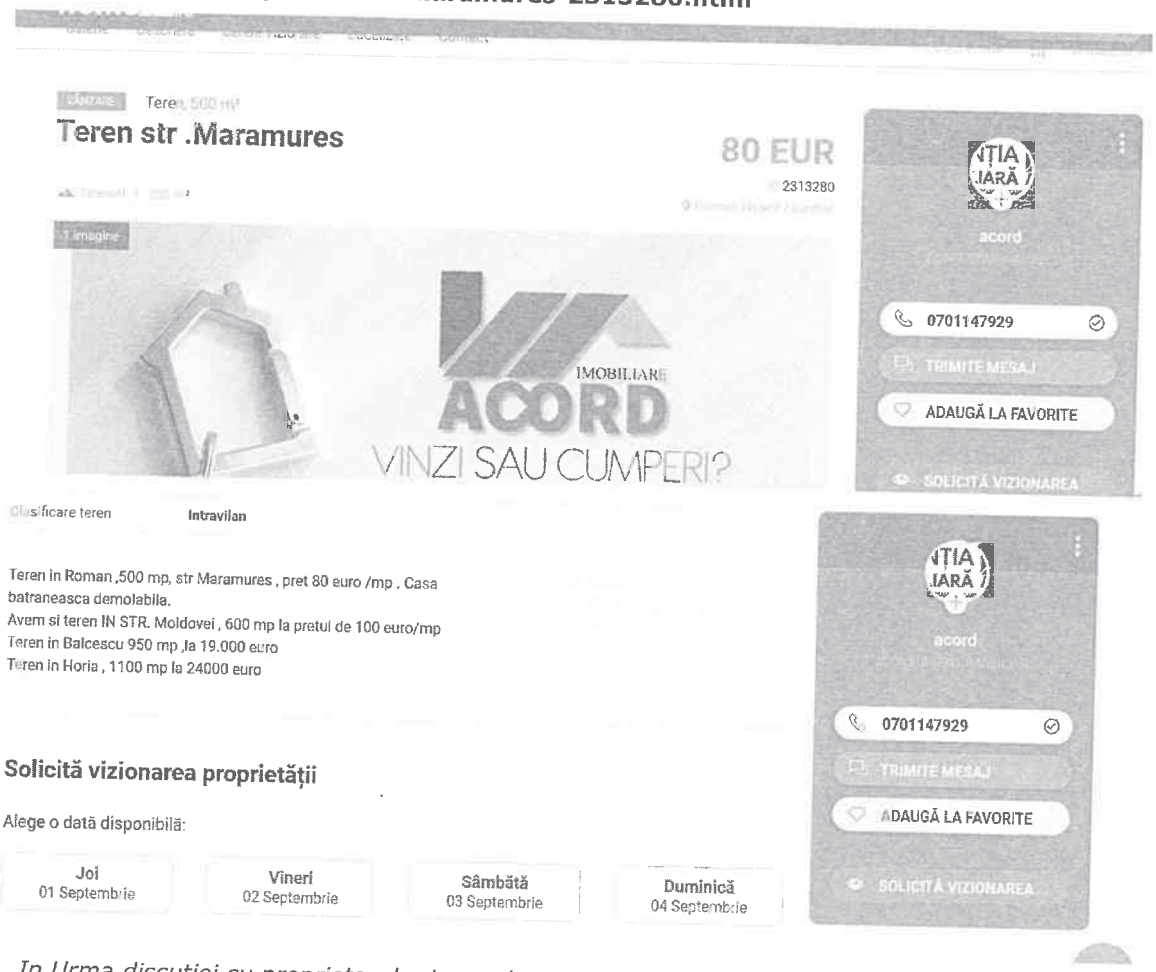
Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

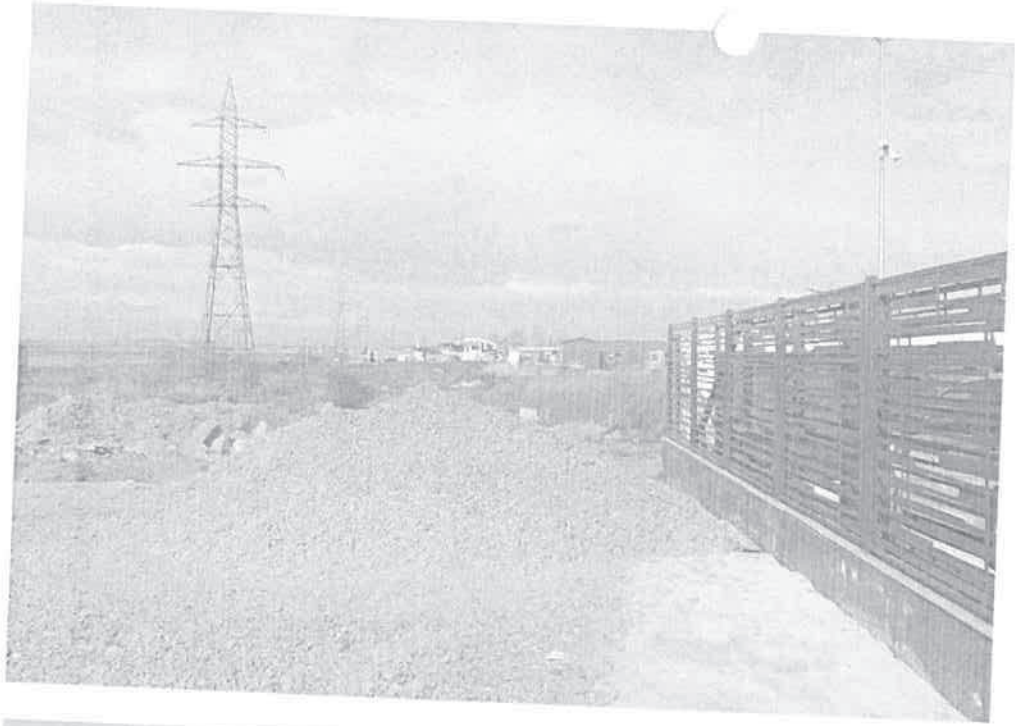
COMPARABILA

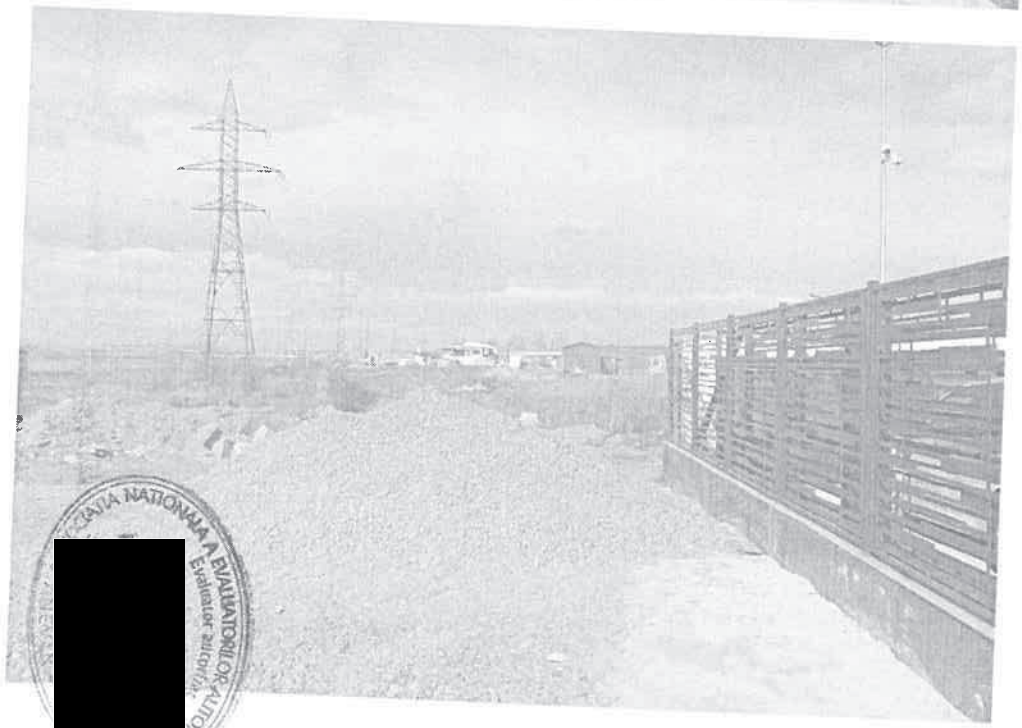
https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

[redacted]

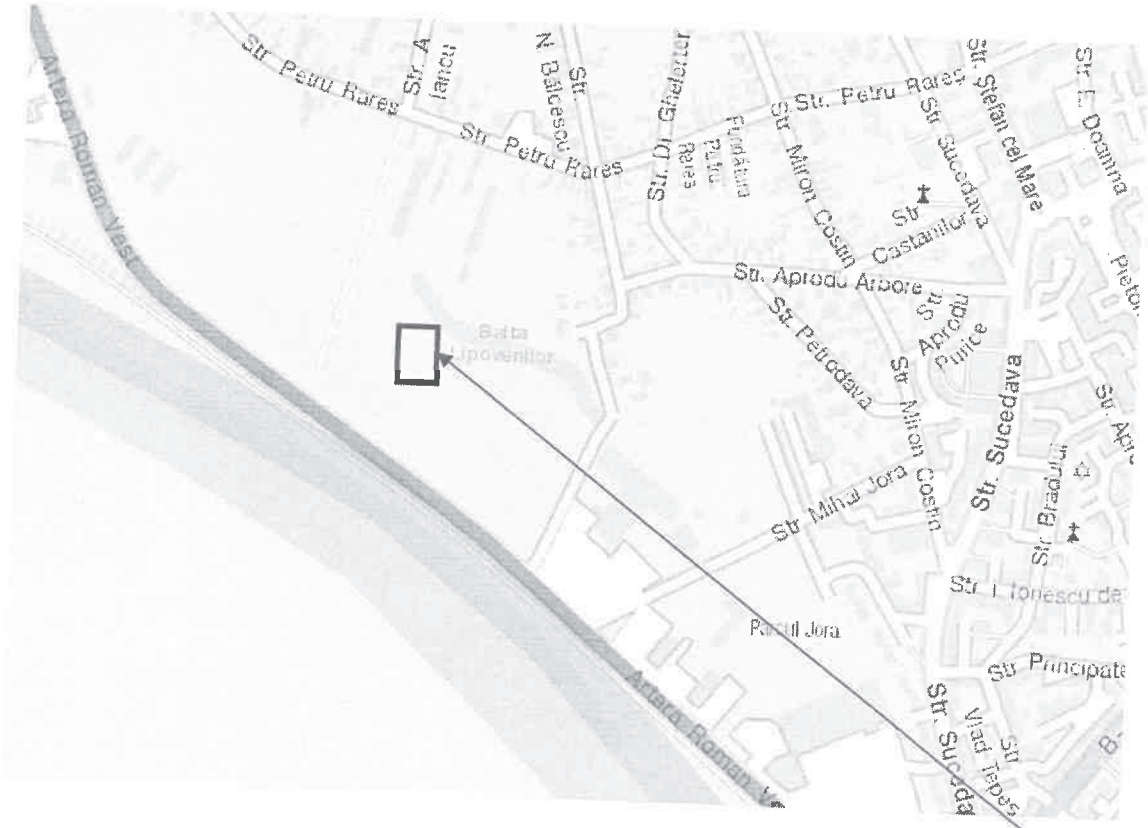




[redacted]

ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

[redacted]

GMC Group Industryes – Lute Vert

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 12771 din 12.08.2019

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Roman reprezentat prin Primar – Lucian Ovidiu MICU și Secretar General - Gheorghe CARNARIU, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă, nr. 1, în calitate de ***concedent***, pe de o parte

și

S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRYES S.R.L., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași având nr. de ordine J22/2578/2007 și cod unic de înregistrare 22429241 cu sediul sat Lețcani, comuna Lețcani, jud. Iași, reprezentată prin **DANCĂ ANTON**, cu domiciliul în sat Lețcani, comuna Lețcani, jud. Iași, posesor al C.I. seria MZ nr. 524533/2016 eliberat de SPCLEP Iași, CNP 1830308275472 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

La sediul concedentului din municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr.1, în temeiul Lg.50/1991 R, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, a Hotărârii Consiliului Local nr.25 din 25.03.2004, a Hotărârii Consiliului Local nr.55 din 14.05.2013 și a Hotîrârii Consiliului Local nr.59 din 30.03.2017 prin care s-a aprobat concesionarea și a procesului verbal de adjudecare a licitației din data de 09.08.2019, pentru terenul cu NC 59597 situat în Roman, Artera Vest lot P5 (fostă Artera Ocolitoare), s-a încheiat prezentul ***contract de concesiune***.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.(1) Obiectul prezentului contract este preluarea în concesiune a terenului cu NC 59597 în suprafață de 1.950 mp, situat in intravilanul municipiului Roman, Artera Vest lot P5 (fostă Artera Ocolitoare), așa cum rezultă din planul de situație anexat, în scopul construirii unui spațiu depozitare, servicii, agrement.

(2)Terenul precizat la alin.1 se predă de către concedent, către concesionar pe baza de proces-verbal în scopul construirii imobilului având destinația de spațiu depozitare, servicii, agrement.

(3) În derularea contractului de concesiune, ***concesionarul*** va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de 1.950 mp

b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

4) Obiectivele concedentului sunt:

a) să încaseze redevența conform contractului de concesiune;

b) să realizeze obiectivul de investiție prevăzut în planurile urbanistice zonale;

Vizat D.J.A.P.,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

CONFORM CU ORIGINALUL
Documentele anexate sunt corecte, complete și conforme cu realitatea.

c) să înceapă lucrările în termen de 12 luni de la data semnării contractului, iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 de ani, începând cu data predării – primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența este de 1,65 €/mp/an, care se plătește semestrial , conform codului fiscal, în tranșe egale. Pentru fiecare zi de întârziere se percep de către ***concedent,*** conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

(2) Revedența prevăzută la art. 3 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4. (1) Plata redevenței se face prin ordin de plată în contul ***concedentului*** nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman sau direct la casieria D.I.T.L. a Primăriei Roman.

(2) Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi și penalități de întârziere la suma datorată conform legialației în vigoare.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile *concesionarului:*

Art. 5. ***Concesionarul*** are următoarele drepturi:

(a) de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

(b) să cumpere terenul concesionat, după finalizarea investiției, înscrierea acesteia în CF și numai cu aprobarea HCL, în baza unui raport de evaluare a terenului întocmit de către o persoană autorizată.

Drepturile *concedentului:*

Art. 6. Concedentul are urmatoarele drepturi:

a) să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și respectarea obligațiilor asumate de ***concesionar*** prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia;

b) să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune cu notificare prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

Vizat D.J.A.P.,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

CONFORM CU ORIGINALUL
Documentele anexate sunt corecte, complete și conforme cu realitatea.

c) să retragă concesiunea fara nici o despagubire daca concesionarul nu începe lucrarile în termen de un an de la data predării bunului concesionat.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile *cesionarului:*

Art. 7. ***Concesionarul*** are următoarele obligații :

a)sa respecte intocmai prevederile planului urbanistic in detaliu;

b)să realizeze lucrările de construcții in conformitate cu planul urbanistic și numai pe baza autorizației de construcție eliberată de cei in drept , precum și a altor acorduri și avize conform Lg.50/1991-republicată;

c)să obțină toate avizele si acordurile legale pentru realizarea construcției ; elementele tehnice prezentate in planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate;

d)să nu subconcensioneze sau să subînchirieze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;

e)să plătească redevența conform prevederilor contractuale;

f)să restituie ***concedentului***, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;

g)să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zona și să obțină acordul deținătorilor.

h) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția vinderii terenului către ***concesionar***, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului;

i) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe teren, la Direcția de Impozite și Taxe Locale - Roman.

j) să preia, iar la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

- să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publica(protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.).

k) să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul concesionat conform legislatiei fiscale .

Obligațiile *concedentului:*

Art. 8. ***Concedentul*** are următoarele obligații:

a)să nu îl tulbure pe ***concesionar*** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

b)să notifice ***concesionarului*** apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor ***concesionarului*** și să depună în limitele competențelor sale legale,diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;

c)să urmareasca, prin imputernicitii sai, mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

Vizat D.J.A.P., Beneficiar,

[redacted] [redacted]

d) să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă, concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat.
g)să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9. (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către ***concesionar***, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri, reprezentand redeventa pe 3 luni, în sarcina ***concesionarului***;

c) în cazul neachitării redevenței în termen de 3 luni de la expirarea perioadei de plată, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata unei despăgubiri reprezentând redevența pe 12 luni;

d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;

e) renuntarea concesionarului la dreptul sau , situatie in care acesta este obligat să anunțe concedentului intenția sa cu cel putin 30 de zile înainte.

f) în cazul vânzării terenului către ***concesionar***, în condițiile legislatiei în vigoare la data vânzării.

g) retragerea concesiunii la initiativa concedentului in cazul in care se constata nerespectarea destinatiei pentru care a fost concesionat bunul; constatarea nerespectarii destinatiei concesionarii se face de catre reprezentantii concedentului prin proces-verbal contrasemnat de martori neutri;in urma dresarii procesului -verbal concedentul va soma in scris pe concesionar , in sensul respectarii destinatiei concesiunii; daca in termen de 15 zile de la primirea somatiei , concesionarul nu se conformeaza , contractul de concesiune va fi socotit reziliat de la data intocmirii procesului verbal de nerespectare a destinatiei;

h) în cazul in care concesionarul nu incepe lucrarile in termen de un an de la data predarii bunului concesionat sau in cazul in care nu respecta oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

(2) La încetarea contractului de concesiune în condițiile alin.(1), cu excepția vânzării terenului către ***concesionar***, bunurile ce au fost utilizate de ***concesionar***, în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur : terenul revine de drept ***concedentului***, liber de orice sarcini;

b) bunuri proprii: revin de drept ***concesionarului***.

IX. CLAUZELE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 10. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul de urbanism; aceasta nu exclude obligația permanentă a ***concesionarului***, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru

Vizat D.J.A.P.,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI LITIGII

Art. 12. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, se vor solutiona potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile ulterioare.

XII. ALTE CLAUZE

Art.13. Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini și prin Regulamentul de urbanism.

Art. 14. Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin acte adiționale semnate de părți.

Art. 15. Prezentul contract intra în vigoare de la data semnarii de catre ambele parti.

Art. 16. (1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai sus la datele de identificare a părților, sau la altă adresă comunicată din timp.

(2)În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3)Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4)Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

XIII. DEFINIȚII

Art. 17. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorepunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Vizat D.J.A.P.,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art.18 Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.19 Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.20 Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Prezentul contract privind concesionarea terenului cu NC 59597 situat în Roman, Artera Vest lotul P5, a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 exemplar pentru ***concedent*** și 1 exemplar pentru ***concesionar*** și cuprinde 6 pagini

CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN

Primar
LUCIAN OVIDIU MICU
[redacted]

Secretar General
JR. GHEORGHE CARNARIU
[redacted]

Director Executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA PISICĂ
[redacted]

Arhitect șef
ARH. IULIAN – SEBASTIN NEGRU
[redacted]

Director D.J.
CONS. JR. CAMEL
[redacted]

CONCESIONAR,

S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRYES S.R.L.
DANCĂ ANTON
[redacted]

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu
[redacted]

Vizat D.J.A.P..

Beneficiar,
[redacted]

ROMÂNIA
Judeţul Neamţ
Municipiul ROMAN
Nr. 11625 din 2020

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE
Nr. 121 din 24.06.2020

Urmare cererii adresate de **dl. DANCĂ ANTON, reprezentant al S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRYES S.R.L.**, cu domiciliul în judeţul __Iaşi__, comuna__Leţcani_, satul _Leţcani_, telefon/fax _0766197725_ e-mail _-_, înregistrată la nr. _11625_ din _17.06.2020_,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru: HALĂ DEPOZITARE PARTER+1 ETAJ$_{PARŢIAL}$ (P+1E$_p$) şi ÎMPREJMUIRE,

în următoarele condiţii :

- cele prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 395 din 19.09.2019 şi în avizele favorabile care fac parte integrantă din prezenta;
- lucrările de construire se vor efectua numai în baza documentaţiei tehnice, verificată la cerinţa A1, de ing. Macovei H. Antoanela (certificat de atestare MLPTL nr. 06041), conform referatului de verificare nr. 109 din 08.05.2020, la cerinţa Af de dr. ing. Chirilă Daniela Elena (certificat de atestare MLPAT nr. 09742), conform referatului de verificare nr. 119 din 18.02.2020, cerinţa Ie de ing. Banciu Emilia (certificat atestare MDRAP nr. 07698), conform referatului de verificare nr. 1258 din 11.05.2020, la cerinţa Is – instalaţii sanitare, de ing. Bucureşteanu Gh. Georgiana (certificat de atestare MDLPL nr. 07890), conform referatului de verificare nr. 267 din 08.05.2020 şi la cerinţa It – instalaţii termice, de ing. Moisă Oana Codrina (certificat atestare MDRAP nr. 09269), conform referatului de verificare nr. 1840 din 07.05.2020.

Date tehnice: regim de înălţime: Parter+1Etaj$_{parţial}$ (P+1E$_p$); suprafaţă construită = 205,03 mp; suprafaţă desfăşurată = 261,15 mp, suprafaţă utilă desfăşurată = 244,73 mp; înălţimea la streaşină +4,50 m – 5,50 m, înălţimea maximă +6,75 m;

- funcţional: parter – birou, grup sanitar, casa scării şi spaţiu depozitare;
  etaj parţial – birou şi grup sanitar
- sistem constructiv: **infrastructura** – fundaţii izolate cu talpă şi cuzinet din beton armat monolit sub stâlpi şi grinzi de fundaţii între fundaţii. **Structura de rezistenţă** – tip cadre cu stâlpi din profile HEA şi grinzi metalice din profile IPE, pereţi de închidere din panouri sandwich, şarpantă în sistem grinzi metalice cu zăbrele, în două ape cu învelitoare din panouri sandwich.
- împrejmuirea se va realiza din fundaţii beton, stâlpi metalici şi travei din panouri din plasă bordurată; h max = 1,60 m;
- finisaje: pardoseli din beton amprentat, panouri sandwich, 6 cm culoare gri RAL 9002, tâmplăria din PVC culoare alb RAL 9010, învelitoare panouri sandwich de 6 cm grosime, culoare gri RAL 9002;
- categoria de importanţă D, clasa III;
- construcţia va beneficia de instalaţie electică, termică şi sanitară;
- se vor realiza lucrări de organizare a şantierului numai pe parcela proprietate, ocuparea domeniului public cu materiale de construcţii fiind interzisă;

- lucrările se vor realiza de către firme specializate şi autorizate, cu respectarea normelor specifice de securitate a muncii.

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Neamţ, municipiul Roman, cod poştal 611000, Artera Vest, lot P5,
- lucrări în valoare de 267 321 lei
  Cartea funciară ....59597.....
  Fişa bunului imobil
  sau nr. cadastral .....59597.....

- în baza documentaţiei tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.), nr....29/2020..., a fost elaborată de.....S.C. S.R.G. HOME CONCEPT S.R.L. ; S.C. NEW SPACE SRL Roman.., respectiv de Daniel-Laurenţiu VASILIU– arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. 8389, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respective ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15^1) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE în situaţia în care în timpul executării lucrărilor şi numai în perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. Titularul autorizaţiei este obligat:

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.17) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei;
2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;
3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie;
4. să păstreze pe şantier - în perfectă stare - autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze

executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;

6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;

7. să transporte la **locurile special amenajate pentru colectarea deșeurilor** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;

8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de ..3.. zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);

10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";

11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);

12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;

13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";

14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;

15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 36 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
LUCIAN OVIDIU MICU

ROMÂNIA MUNICIPIUL ROMAN 3 JUDEȚUL NEAMȚ

[redacted]

SECRETAR GENERAL,
Jr. GHEORGHE CARNARIU

[redacted]

ARHITECT – ȘEF,
Arh. IULIAN SERBAN

[redacted]

Taxa de autorizare în valoare de _2673_ lei_ a fost achitată conform chitanței nr._0032872_din _17.06.2020__.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de ....., însoțită de ..1.... (..un....) exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Întocmit,
Ing. Oana Irina Mavăr

[redacted]

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Autorizaţiei de construire nr.....din.....2020
de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, o altă autorizaţie de construire.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT – ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei nr. ....din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct.

APROB ADMITEREA:
BENEFICIAR: DANCĂ ANTON
S.C. *G.M.C. GROUP INDUSTRYES* S.R.L.

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 76983 din 12.10.2021

Privind execuţia lucrărilor de construcţie aferente investiţiei:
Hală depozitare Parter +1 Etaj parţial (P+1EP) şi împrejmuire
Lucrări executate în cadrul Contractului nr. C12 din 12.03.2021, încheiat între S.C. *SAMY TOTAL CONSTRUCT* S.R. L. – ing. Gabor Eugen şi investitor: Dancă Anton - S.C. *G.M.C. GROUP INDUSTRYES* S.R.L.

1. Imobilul care face obiectul investiţiei se identifică după cum urmează.
   - adresa administrativă: Roman, Artera Vest, Lot P5.
   - număr cadastral/topografic: 59597
   - număr Carte Funciară: 59597

2. Lucrarile au fost executate in baza ***Autorizatiei de construire nr. 121 din 24.06.2020*** eliberată de Municipiul Roman, cu valabilitate până la data de 24.02.2023.

3. Comisia de receptie şi-a desfăşurat activitatea de la dat de 12.10.2021, fiind formată din:

Preşedinte:

DANCĂ ANTON	
S.C. *G.M.C. GROUP INDUSTRYES* S.R.L	investitor

Membrii:

ing. Toader Vasile	reprezentant al Autorităţii publice Locale
sing. Cotianu Gheorghe	specialist în construcţii
ing. Florescu George	specialist în construcţii

4. Au mai fost prezenţi:

arh. Daniel-Laurenţiu VASILIU S.C. *NEW SPACE* S.R.L	proiectant
ing. Gabor Eugen S.C. *SAMY TOTAL CONSTRUCT* S.R. L.	constructor

5. Secretar comisie:

ing. Vizir Neculai	diriginte de şantier
Aut. nr. 00023385	

6. Constatările comisiei de recepţie la terminarea lucrărilor:

6.1 Capacităţi fizice realizate: Lucrările s-au executat conform documentaţiei din autorizaţia de construire.

6.2 Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepţie la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor

tehnice, ridicări topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor şi altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din Anexa 1 la prezentul Proces-verbal – *Nu este cazul*

6.3 Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu şi în documentaţia de execuţie din punct de vedere al prevenirii şi al stingerii incendiiloe cuprinse în Anexa nr.2 la prezentul Proces-verbal: *Nu este cazul*

6.4 Lucrările cuprinse în lista anexă nr.3 la prezentul Proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate şi care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerinţe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări şi altele –*Nu este cazul*

6.5 Valoarea finală a lucrărilor este de: **538 930,64 lei**

6.6 Perioada de garanţie: -

6.7 Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcţia, se constată că lucrările nu respectă autorizaţia de construire, reprezentantul Administraţiei publice competente care a emis autorizaţia de construire/desfiinţare, a Inspectoratului de Stat în Construcţii I.S.C. al Direcţiei de Cultură sau al Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă Neamţ propun respingerea recepţiei – *Nu este cazul*

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepţie decide:

ADMITEREA RECEPŢIEI LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

8. Comisia de recepţie motivează decizia luată prin:

Lucrările au fost executate cu respectarea documentaţiei tehnice (D.T.A.C.) Nr. 29/2020 –elaborată de S.C. *S.R.G. HOME CONCEPT* S.R.L.- S.C. *S.R.G. NEW SPACE* S.R.L - *Arh. Daniel Laurenţiu Vasiliu..*

9. Comisia de recepţie recomandă luarea următoarelor măsuri:

Nu este cazul

10 Prezentul Proces-verbal, conţinând 2 (două) file a fost încheiat astăzi 12.10.2021.

11. Alte menţiuni – *Detine Certificat de Performanţă Energetică.*

Comisia de recepţie:

Preşedinte:

DANCĂ ANTON	[redacted]
S.C. *G.M.C. GROUP INDUSTRYES* S.RL	

Membrii:

ing. Toader Vasile	[redacted]
sing. Cotianu Gheorghe	
ing. Florescu George	

Alţi participanţi:

Proiectant: arh. Daniel-Laurenţiu Vasiliu	[redacted]
Executant: ing. Eugen Gabor	
Secretar Comisie: ing. Vizir Neculai	

ROMÂN
VIZ
DIRIGINTE DE ŞANTIER
AUT. NR. 00023385
DOMENII / SUBDOMENII AUTORIZATE
2.3;

[redacted]

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
Adresa: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, judetul Neamt

Nr.cerere	55046
Zlua	26
Luna	11
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Actualizare date imobil)

Domnului/Doamnei SC GMC GROUP INDUSTRYES SRL
Domiciliul Loc. Letcani, Str Principala, Nr. 21, Jud. Iasi

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **55046** din data **26-11-2021**, vă informăm:

Inspector
Andreea Dascalescu

10010046010

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 55046 / 26-11-2021

INCHEIERE Nr. 55046

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT
Asistent: MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de SC GMC GROUP INDUSTRYES SRL domiciliat in - privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare a edificării construcției nr. 82345/28-10-2021 emis de Primaria Mun. Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare fiscală nr. 89382/18-11-2021 emis de Primaria Mun. Roman;
-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 59/30-03-2017 emis de C. L. al Mun. Roman;
-Act Administrativ nr.Contract de concesiune nr. 12771/12-08-2019 emis de Primaria Mun. Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 668 lei, cu documentul de plata:
-Dovada plata card online nr.3036/26-11-2021 in suma de 668
pentru serviciul avand codul 231, 261
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59597-C1
- imobilul cu nr. cadastral 59597, inscris in cartea funciara 59597 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE . pe o durată de 25 ani mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRYES S.R.L., sub C.1 din cartea funciara 59597 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRYES S.R.L., sub B.1 din cartea funciara 59597 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRYES S.R.L.
DIVILE DIANA-VERONICA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
09-12-2021	AGNES IULIANA RAIKERT	MIHAI MOISE

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI

Nr. cerere	55046
Ziua	26
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100110046010

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59597 Roman

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Artera Ocolitoare, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59597	1.950	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 59597-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
30822 / 12/08/2019		
Act Notarial nr. Act De Dezmembrare autentificat sub Nr.932, din 09/08/2019 emis de N.P. Tudor Sorin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59597 a imobilului cu numarul cadastral 59597/Roman, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59057 inscris in cartea funciara 59057;	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 158, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverinţa nr. 5129, din 14/03/2018 emis de Primaria Municipiului Roman;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, -domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59057/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 12237 din 23/03/2018;	

C. Partea III. SARCINI

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
55046 / 26/11/2021		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 12771, din 12/08/2019 emis de Primaria Mun. Roman; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 59, din 30/03/2017 emis de C. L. al Mun. Roman;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE . pe o durată de 25 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRYES S.R.L.**, CIF:22429241	

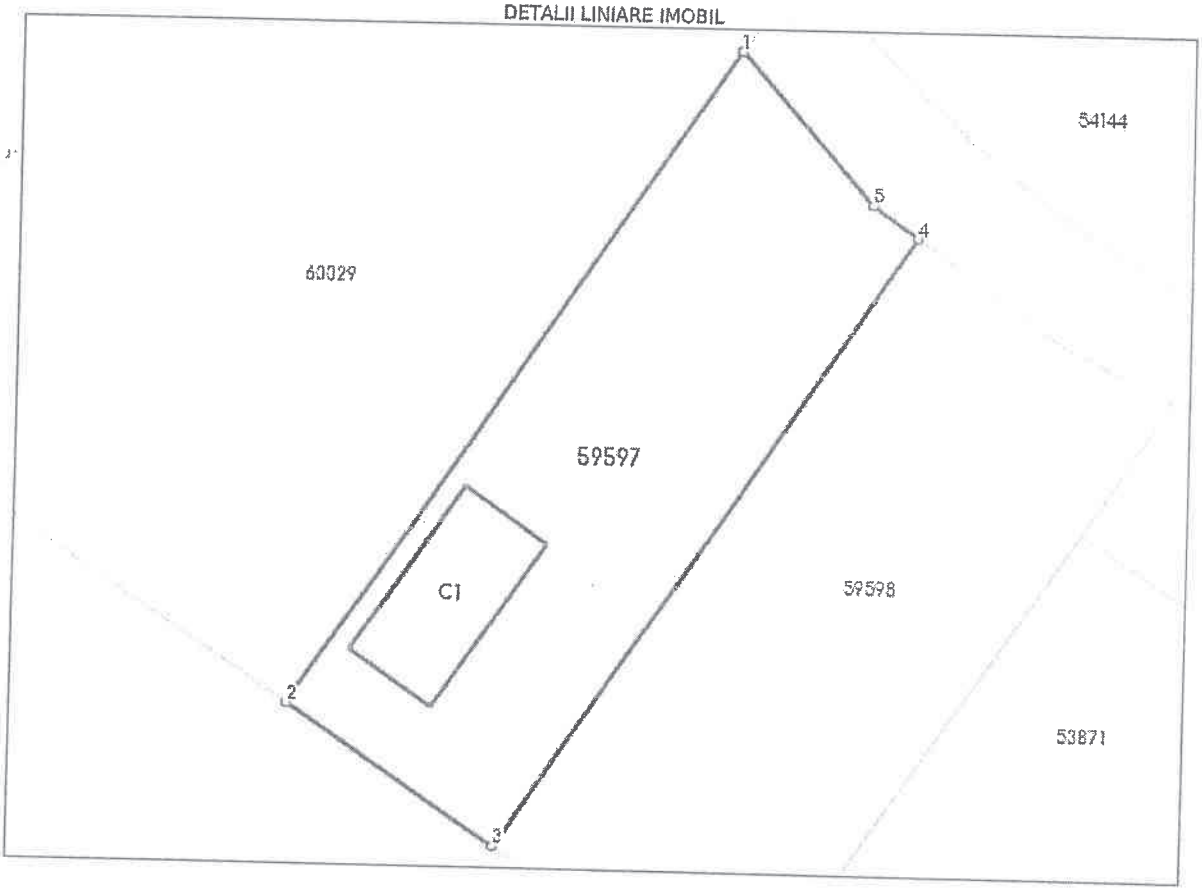
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59597	1.950	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.950	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	80.169
2	3	25.333
3	4	74.764
4	5	5.536
5	1	20.483

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI

Nr. cerere	55046
Ziua	26
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100110046010

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59597-C1 Roman

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	59597-C1	Loc. Roman, Str Artera Ocolitoare, Jud. Neamt	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:205 mp; S. construita desfasurata:261 mp; Hala depozitare P+1Ep, supraf. desf. = 261 mp construita in anul 2021

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
55046 / 26/11/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 82345, din 28/10/2021 emis de Primaria Mun. Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 89382, din 18/11/2021 emis de Primaria Mun. Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRYES S.R.L.**, CIF:22429241	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 668 RON, -Dovada plata card online nr.3036/26-11-2021 in suma de 668, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 261.

Data soluţionării, 09-12-2021	Asistent Registrator, MIHAI MOISE	Referent,
Data eliberării, __/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	59597-C1	constructii industriale si edilitare	205	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:205 mp; S. construita desfasurata:261 mp; Hala depozitare P+1Ep, supraf. desf. = 261 mp construita in anul 2021

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 668 RON, -Dovada plata card online nr.3036/26-11-2021 in suma de 668, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 261.

Data soluţionării,
09-12-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

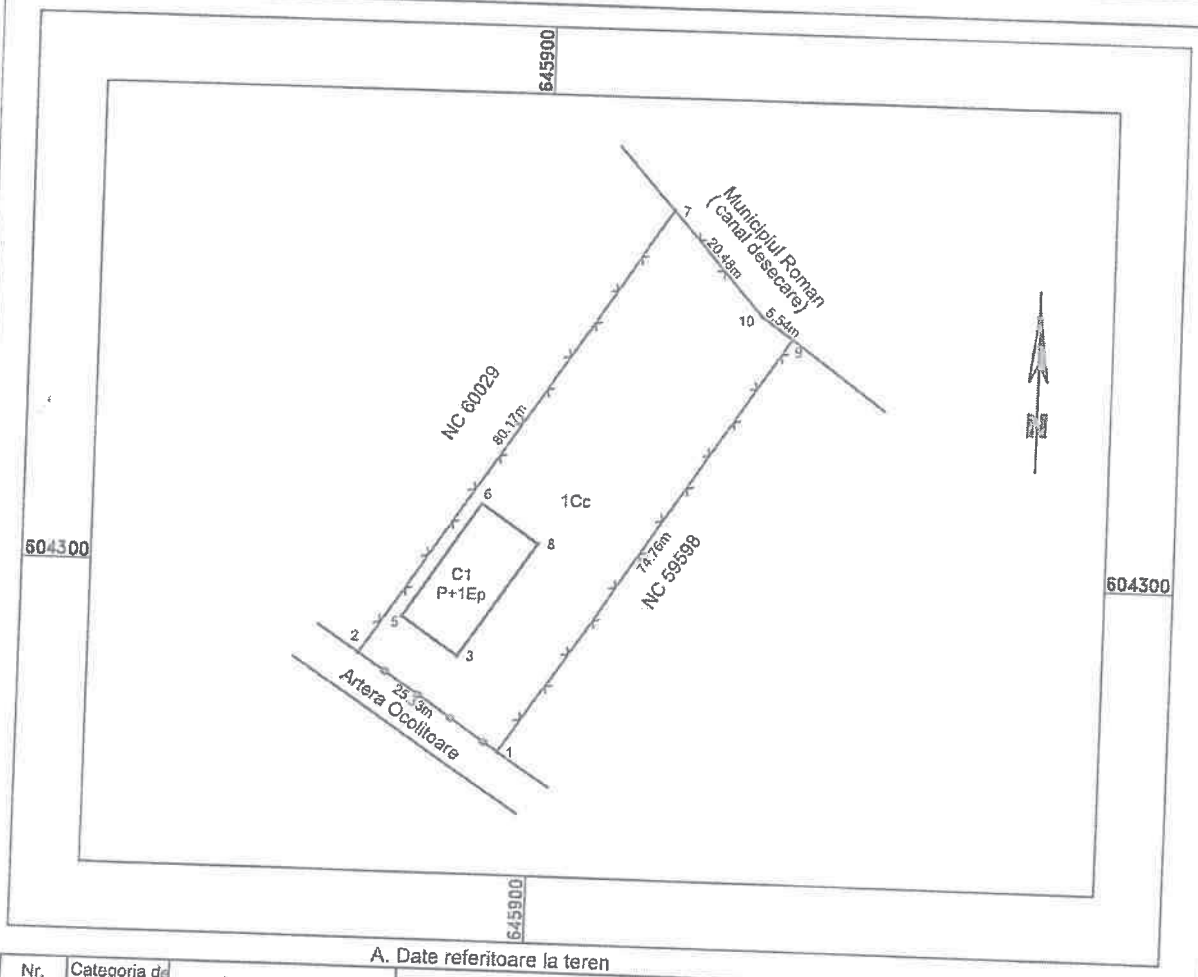
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

ANEXA 1.3b

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
59597	1950 mp	Municipiul Roman, Str. Artera Ocolitoare, Judetul Neamt

Nr. Cartea Funciara	59597	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ROMAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	1950	Imprejmuit cu gard de fier si gard de plasa
Total		1950	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	205	Hala depozitare P+1Ep, supraf. desf. = 261 mp construita in anul 2021
Total		205	

Suprafata totala masurata a imobilului= 1950 mp
Suprafata din act = 1950 mp

Executant: Ing. DIVILE Diana- Veronica
Autorizatie seria RO - NT - F, nr. 0148

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

DIVILE DIANA-VERONICA

Semnat digital de DIVILE DIANA-VERONICA
Data: 2021.11.26 09:27:47 +02'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

[redacted]

Semnat digital de Andreea Dascalescu
Data: 2021.12.07 11:39:04 +02'00'

Stampila BCPI

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 17/12-12.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Mun. Roman ; jud Neamt

Artera Vest FN

(fosta Artera Ocolitoare)

S teren 1 – construit (copertina)- 135,87 mp-
(Conform aut. de construire)
S teren 2 – neconstruibil – 2499,3 mp
Steren total – 2635 mp ;

Beneficiar - SC MUNDEVI MIV SRL

Destinatar- Municipiul Roman

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

Aprilie 2023

1.	***EVALUATOR***	Stejar Romica
	Evaluator autorizat	STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	Ing STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	nivel I ; valabila 31.12.2023
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17 ▪ Telefon: 0745-318219 ▪ E-mail: evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	Municipiul Roman
	Adresa	Piata Roman Musat ; Mun Roman ;jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC MUNDEVI MIV SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	**Proprietate imobiliara - teren -CC** S teren 1 – construit (copertina)- 135,87 mp- conf aut de construire S teren 2 – neconstruibil – 2499,3 mp Steren total – 2635 mp ; **Nota:** *Suprafata terenului evaluat a fost preluat 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.*
	Proprietari	Teren - Municipiul Roman Constructii – SC MUNDEVI MIV SRL
	Adresa proprietăţii	Artera VEST FN ,Roman; jud Neamt

4	**DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA**		
	VALOAREA DE PIATA - teren	***13 280***	***EUR***

	65 487	***RON***

Valoarea nu contine TVA

nr. crt	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Valoare eur/mp	Valoare (ron)	Valoare (eur)
1	Teren construit (copertina)	Artera vest FN	135,87	13,10	8787,00	1780,00
2	Teren neconstruibil	Artera vest FN	2499,30	4,60	56700,00	11500,00
	TOTAL		2635		65487	13280

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. STEJAR ROMICA
Membru ANEVAR

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Beneficiarul raportului de evaluare – SC MUNDEVI MIV SRL

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

[redacted]

Destinatie actuala - teren CC

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din

S teren 1 – construit (copertina)- 135,87 mp- conf aut de construire
S teren 2 – neconstruibil – 2499,3 mp
Steren total – 2635 mp ;

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

Curs valutar –17.04.2023- 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

Evaluatorul a estimat **valoarea de piata**

nr. crt	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Valoare eur/mp	Valoare (ron)	Valoare (eur)
1	Teren construit (copertina)	Artera vest FN	135,87	13,10	8787,00	1780,00
2	Teren neconstruibil	Artera vest FN	2499,30	4,60	56700,00	11500,00
	TOTAL		2635		65487	13280

Valoarea nu contine TVA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

5.	***TIPUL VALORII ESTIMATE***	Valoarea de piaţă.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare in vederea vanzarii.
	DATA INSPECŢIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul evaluator Stejar Romica la data de 01.04.2017 in prezenta reprezentantului proprietarului.
	DATA EVALUARII	17.04.2023
	CURS DE SCHIMB CONFORM BNR	1 EUR = 4,9372 RON 1 USD =4,4994 RON

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRr.11-19.01.2022IETATE**	**Descrierea proprietatii** conform documentelor si a **Releveelor** **Proprietate imobiliara - teren –CC** S teren 1 – construit (copertina)- 135,87 mp- conf aut de construire S teren 2 – neconstruibil – 2499,3 mp Steren total – 2635 mp ; Nota: *Suprafata terenului evaluat a fost preluat 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.* **Inscrieri privitoare la proprietate** conform datelor:terenul – proprietatea Municipiului Roman ; constructia - SC MUNDEVI MIV SRL , drept de folosinta -teren conform: - Contract de inchiriere nr. 23621-09.12.2019 - Autorizatia de construire nr.11-19.01.2022 - Extras de carte funciara- nr. cerere – - Certificat de atestare a edificarii constructiei - Aut de construire – nr.11-19.01.2022 - Plan amplasament - Plan situatie - Planse **Inscrieri privitoare la sarcini**-nu s-a prezentat extras de carte funciara. *Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini*
7.	**DOCUMENTAŢIA UTILIZATA**	conform: - Contract de inchiriere nr. 23621-09.12.2019 - Autorizatia de construire 11-19.01.2022 - Extras de carte funciara- nr. cerere – - Certificat de atestare a edificarii constructiei - Aut de construire – nr.11-19.01.2022 - Plan amplasament - Plan situatie - Planse

[redacted]

		- Extras de carte funciara – nr. cerere 13932-10.04.2019 - Fise – studiu geo
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	**La data evaluarii proprietatile sunt utilizate :teren CC - aferent unei parcari – copertina provizorie conf . doc.**
9.	**CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE**	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 – parcare auto- copertina provizorie. Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare –parcare auto –copertina provizorie cu restrictii –conform legii. 1) permisa legal 2) posibila fizic 3) fezabila financiar 4) maximum productiva Constructii ce pot fi construite sunt de tip parcare – cu restrictii (linia de 110 kv este deasupra terenului)- mai putin – copertina Concluzia : teren CC –de tip parcare auto-copertina provizorie – cu restrictii conform legii
10.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt **<u>Aşezare geografică</u>** 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. **<u>Suprafaţă</u>** Municipiul are o suprafaţă de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan. **<u>Populaţie</u>** Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

		Principala bogăţie 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. Arhiepiscopia Romanului si Bacaului- este amplasata in mun Roman.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A - cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este preponderent comerciala – in partea periferic – plan secund –strada secundara- acces de pe propiritatea – Ocolitoare , constructii – sp. Depozitare , comerciale .
	ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala-rezidentiala) –fiind in partea periferic – plan secund , Ocolitoare - strada asfaltata , stare buna , doua benzi - acces –curte interioara, str. Jora
	UTILITĂŢI EDILITARE ALE ZONEI	▪ Reţea comunala de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea comunala de apă:*existenta* ▪ Canalizare comunala: *existenta* ▪ Reţea urbana de gaze naturale: *existenta* ▪ Retea urbana de termoficare: *inexistenta* ▪ Retea de telefonie: *existenta*
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare fonica si de mediu – medie-mare
	AMBIENT	▪ Trafic auto in zona: medie-mare ▪ Ambient civilizat si linistit.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta – periferica – plan secund mun Roman . Zona este preponderent comercial- industriala; arhitectura – depozite , sp. comerciale

11.	**DESCRIEREA IMOBILULUI**

[redacted]

	DATE GENERALE	▪ Proprietatea imobiliara ▪ **Nota:** Situata in mun Roman ; jud Neamt Artera Vest FN (fosta Artera Ocolitoare) *Suprafata constructiei-parcarii- copertina provizorie evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.*
	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	**A)** - Constructie - parcare auto + copertina - Copertina - - SC – 135,87 mp - - Structura – metalica - - fundatii izolate – cuzinet - - acoperis – sarpanta – grinzi cu zabrele – metalic - - invelitoare – panouri sandwich - SC total - 2635 mp - *Obs* - *- conform legislatiei actuale – sub liniei – limita 20m- lateral nu se construieste – aprox 120 m- conform normei ANRE 239-2019* - PIF 2022- copertina - Destinatia terenului – CC - Constructie - - copertina provizorie - - parcare - asfaltata - - utilitati - fara

11.	**DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI**	
	Date generale	▪ Amplasat in zona periferica – plan secund - mun Roman ; jud. Neamt ▪ Localizare- Aretera Vest FN –acces front stradal -
	Descriere	▪ Zona este periferica ▪ Zona - cu arhitectura – spatii comerciale , depozitare **Teren CC-** - S teren- 2635 mp - Pozitionare – colt - Deschidere – 59,68 m-drum acces - - 58,45 m- drum acces - Intravilan - Forma trapez dreptunghic

		- Construit – parcare auto *Vecinatati:conform doc.* -Nord – drum acces -Est - NC 54336 -Sud- Drum acces (service auto) -Vest- drum acces *Utilitati- la limita* - Apa- canal - Gaz metan - C. el *Obs* - *Amenajarea terenului a fost realizata conform – in panta* - *Deasemenea - terenul in vederea construirii a fost asanat – terenul fiind mlastinos* - *Doc. doveditoare sunt anexate* - *Linia de 110 kv – tranziteaza terenul – aprox la mijloc – conform plan – ceea ce implica restrictii pt. construire – mai putin copertina*

12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al terenurilor CC-proprietatilor parcari (cu restrictii)
	NATURA ZONEI	▪ Zona periferica ▪ Din punct de vedere edilitar: zona periferica – plan secund ▪ Zona este ocupata preponderent de depozite , sp. com
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	**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 ; 15000- 30000 euro- in zona ; trei camere – 30000 euro- 40000 euro ; in zona 25000 euro- 40000 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 [redacted] - Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vede pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldov 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- 6 euro/mp - Terenuri in zona - 10-50 euro/mp Oferta exista .
	CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	**Cererea** reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ; - 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 Roman - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant . - Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru

		proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenjarea -reamenajrea 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 . - 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- propietari 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) exista
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - 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 , dar ar putea fi considerata in crestere.
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ S-au identificat ▪ - terenuri ce sunt ofertate in zona cu preturi intre 10-80 euro/mp ▪ - proprietati imobiliare – spatii comerciale ofertate 500-900 euro/mp ▪ - proprietati imobiliare – spatii rezidentiale ofertate 200-900 euro/luna
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	- Nu s-au identificat
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII		▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrul oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala. REZULTATUL CERCETARII: [redacted]

	- piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment - vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus . - vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate – factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare – este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu . - vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influientata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor – de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE – EDIŢIA A 2022	Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 ; sunt compuse din ediţia 2017 2016,2014,2015, 2007 si a 2011 a Standardelor Internaţionale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzator -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR. *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*
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

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

- **Abordarea prin comparatii directe**

13.1 Evaluarea in baza abordarii prin comparatii directe

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COMPARATII DIRECTE	**65 487 RON** **Echivalent** **13 280 EUR**

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa

substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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. Ca ipoteza limitativa – evaluatorul a preluat date tehnice-devize de la constructor – doc. analiza(teren vecin)- studiul geo
13. Ipoteza limitativa – conform legislatiei posibilitatea de construire pe teren

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificam ca faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificam ca analizele

opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**65 487 RON**	**13 280 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 <u>abordarii prin comparatii directe .</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 05.01.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Artera de Vest , FN (fosta – Artera Ocolitoare), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii FARA TVA	**65 487**	**RON**
	13 280	**EUR**

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

Data evaluarii:05.01.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4.9273 RON; 1 USD = 4.6766 RON.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȘTEFAN ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

EVALUATOR
ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 , 2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin venit
- Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin comparatii
- Fotografii
- harta
- Contract de inchiriere nr. 23621-09.12.2019
- Extras de carte funciara- nr. cerere –
- Certificat de atestare a edificarii constructiei
- Aut de construire – nr.11-19.01.2022
- Plan amplasament
- Plan situatie
- Planse
- Fise – studiu geo

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 15357
Valabil 2023
Specializarea: EP, IM
ANEVAR

ANEXA

Evaluarea terenului

Pretul terenului reflecta relatia 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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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.

COMPARABILE – TEREN CONSTRUIT

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		vandut	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	**deplin**	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	**fara restrictii**	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	Condiţii de pietei:	**prezent**	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	**Roman ;Artera Ocolitoare**	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificatie	Roman,Avram Iancu
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafaţa (mp):	**1.755**	1.841	500	1.187
b	Forma, raport front / adancime:	**regulata**	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	**29**	35	12,5	30
d	Raport front / adancime:	**0,48**	0,67	0.31	0,76
e	Topografie:	**plan**	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	**da / da / da / da / nu / nu**	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	**comercial-serv**	comercial -serv	com-serv	com-serv
10	Cea ma buna utilizare:	**comercial serv**	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		64.435	18.000	35.610
	Pret / mp (EUR)		35,0	36,0	30,00

Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman ;Artera Ocolitoare	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificatie	Roman,Avram Iancu
prezent	prezent	oferta	prezent
1.755,00	1.841,00	500,00	1.187,00
	64.435	18.000	35.610
	€ 35,00	€ 36,00	€ 30,00
	vandut	oferta	oferta
	0%	-10%	-10%
	0,00	-3,60	-3,00
	35,00	32,40	27,00
deplin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
prezent	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
Roman ;Artera Ocolitoare	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificatie	Roman,Avram Iancu
	0,0%	20,0%	20,0%
	€ 0,00	€ 6,48	€ 5,40
	€ 35,00	€ 38,88	€ 32,40
1.755,00	1.841	500	1.187
	0%	-10%	0%
	€ 0,00	-€ 3,89	€ 0,00
regulata Front: 29 mi; raport front/adancime: 0,48	regulata Front: 35 mi; raport front/adancime: 0,67	regulata Front: 12,5 mi; raport front/adancime: 0,31	regulata Front: 30 mi; raport front/adancime: 0,76
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
panta	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	-€ 22,19	-€ 22,19	-€ 22,19
	€ 12,81	€ 12,80	€ 10,21
da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,30	€ 10,00	€ 0,40
	€ 13,11	€ 22,80	€ 10,61
comercial-serv	comercial -serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 13,11	€ 22,80	€ 10,61
comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 13,11	€ 22,80	€ 10,61
	€ 13,1	€ 22,8	€ 10,6
(absolut)	-€ 21,89	-€ 9,60	-€ 16,39
(procentual)	-63%	-30%	-61%
(absolut)	€ 22,49	€ 42,56	€ 27,99
(procentual)	64,3%	131,4%	103,7%

1.755,00	mp
€ 13,1	eur/mp
23.000	eur
64,7	ron / mp
113.600	ron

Curs Eur/Ron	4,9372
Data	17.apr.23

Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile .

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONISA
Legitimație nr. 151147

- avand in vedere constructiile edificate de acelasi proprietar , pe cele doua loturi alaturate – evaluatorul a considerat suprafata construita – inclusiv cu cea a copertinei – de pe lotul alaturat (135 mp), valoarea terenului rezultand din valoarea terenului unitare raportate la suprafata constructiei alaturate (copertina). Constructia –copertina fiind o constructie ce a fost edificata in urma constructiei zidului de sustinere , asanarea terenului- Ca ipoteza speciala.

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- Conditii tranzactie- comp 1,2- tranzactie -0%,comp 3- oferta 5-30%– se alege 15% - mediu in functie de zona , comparabila 1- tranzactie -0%
- corectii drept de proprietate- deplin – 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data –comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2018-2020
- conditii de localizare- luind in considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - in identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului " data de pozitionarea comparabilelor –comp 1,2,3-0%
- conditii utilitati – apa ; c.el;gaz

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
en el	0,00	250,00	250,00	250,00
apa	0,00	250,00	250,00	350,00
canal	0,00	250,00	250,00	400,00
gaz	0,00	250,00	250,00	400,00
Cost total utilitati	**0,00**	**10.000,00**	**1.000,00**	**1.400,00**
Suprafata	1.575	550	1.187	1.200
Cost unitar utilitati	0,0	18,2	0,8	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%	50%
corectie	**0,00**	**9,10**	**0,40**	**0,60**

-

- conditii- suprafata terenului – comp1,3 – 0%; comp 2- -10%- val terenurilor mai mici sunt mai mari decat ale celor cu suprafata mai mare – practica recumoscuta pe piata. Se poate estima corectia si prin ponderarea raportului comp 1-2
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate-
- - terenul de evaluat este in panta – in aval – vecin cu terenul aferent unor hale industriale – pt. care s-a efectuat un zid de sustinere – astfel terenul ce face obiectul acestui raport a beneficiat de posibilitatea de a fi construit. Astfel evaluatorul considera ca toate costurile de amenajare – asanare , planeitate , consolidare trebuie aplicate in grila de calcul.
- *- conform proiectului – constructorul a nivelat , la excavarea din mal- este necesar un zid - in partea de NE*
- *- calculul este urmatorul – conform "Costuri de reconstructie – cladiri pe cadre , constructii speciale " de Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti 2014*
- *- pag 41 – Terasamente executate la terenuri in panta*
- *- suprafata platformei –2008,04 mp- conform dosc cadastrala – 36,09 m*55,64m*
- *Spl=Lu *La ; Lu – latimea constructiei*
- *La – lungimea constructiei*
- *- parcare – 2008,04 mp*
-
- *- pag 44 – Costuri terasamente executate la terenuri in panta*
- *- Tip constructii speciale*
- *- Tip subsistem –terasament*
- *- Simbol- TERASAM125*

- *- Valoare unitara - 4,4 euro/mp*
- *- valoare terasament = 6292 euro*
- *- pag. 121- Constructii speciale – zid de sprijin*
- *- Tip constructii speciale*
- *- Tip subsistem – ZID S B.A. inaltime 2,5 m*
- *- Simbol- ZIDS2,5M*
- *- valoare unitara – 489,9 euro/mp*
- *- lungime zid - partea NE – 36,09 m(conform doc. Cad)*
- *- Valoare zid – 23077 euro*
- Costuri suplimentare – la fundatii – datorita panzei freatice , teren mlastinos
- - conform deviz constructor – costuri suplimentare pt fundatii-12000 euro- evaluatorul considera o medie – 9500 euro/SC total
- - SC total – 2008,04 mp
- Valoare cost suplimentar unitar – 10,49 euro pt SC Total – 2008 mp- vezi ipoteza speciala – constructii edificate in urma consolidarii zid.

Denumire	euro/mp(ml)	Supraf.mp/ml	Valoare(euro)
TERASAM100	4,4	1430	6292
ZIDSP2,5M	489,9	29,07	14241
		TOTAL	20533
CORECTIE 1	11,70		
CORECTIE 2			
CORECTIE 3		Constructii	
ASANARE	10,49	858	
Total corectie	22,19		

Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1 , corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1 , avand in vedere pozitionarea :

Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren va fi de 13,1 euro/mp- rotund :

13,1 euro/mp- rotund

13,1 EURO/mp x 135,87 mp =1779,89 EURO

Valoarea terenului construit (copertina) - comparatie(rotunjit)

1 780 EURO; 8 787 RON

TEREN – neconstruibil

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		tranzactie	trazactie	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	**deplin**	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	**restrictii**	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	Condiţii de pietei:	**prezent**	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	**Roman ;Artera Ocolitoare**	artera ocolitoare	Roman ,Lipoveni	Roman,Primaverii
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafaţa (mp):	**2.499**	1.575	2.400	500
b	Forma, raport front / adancime:	**regulata**	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	**59**	30	16	16
d	Raport front / adancime:	**1,39**	0,57	0,11	0.51
e	Topografie:	**plan**	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	**da / da / da / da / nu / nu**	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita/la limita /la limita /nu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	**parcare**	comercial -serv	com-serv	com-serv
10	Cea ma buna utilizare:	**parcare**	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		55.125	57.600	19.000
	Pret / mp (EUR)		35,0	24,0	38,00

Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman ;Artera Ocolitoare	artera ocolitoare	Roman ,Lipoveni	Roman,Primaverii
prezent	prezent	trazactie	prezent
2.499,30	1.575,00	2.400,00	500,00
	55.125	57.600	19.000
	€ 35,00	€ 24,00	€ 38,00
	tranzactie	oferta	oferta
	0%	-15%	-15%
	0,00	-3,60	-5,70
	35,00	20,40	32,30
depIin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 20,40	€ 32,30
restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	-15%	-10%	-10%
	-€ 5,25	-€ 2,04	-€ 3,23
	€ 29,75	€ 18,36	€ 29,07
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 29,75	€ 18,36	€ 29,07
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 29,75	€ 18,36	€ 29,07
prezent	prezent	prezent	prezent
	-20%	-20%	-20%
	-€ 5,95	-€ 3,67	-€ 5,81
	€ 23,80	€ 14,69	€ 23,26
Roman ;Artera Ocolitoare	artera ocolitoare	Roman ,Lipoveni	Roman,Primaverii
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 23,80	€ 14,69	€ 23,26
2.499,30	1.575	2.400	500
	0%	0%	10%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,33
regulata Front: 59 ml; raport front/adancime: 1,39	regulata Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,57	regulata Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,11	regulata Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,51
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
plan	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	-€ 19,19	-€ 19,19	-€ 19,19
	€ 4,61	-€ 4,51	€ 6,39
da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita/la limita /la limita /nu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,20	€ 0,00
	€ 4,61	-€ 4,31	€ 6,39
parcare	comercial -serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 4,61	-€ 4,31	€ 6,39
parcare	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 4,61	-€ 4,31	€ 6,39
	€ 4,6	-€ 4,3	€ 6,4
(absolut)	-€ 30,39	-€ 24,71	-€ 25,91
(procentual)	-87%	-121%	-80%
(absolut)	€ 30,39	€ 25,11	€ 30,56
(procentual)	86,8%	123,1%	94,6%

2.499,30	mp
€ 4,6	eur/mp
11.500	eur
22,7	ron / mp
56.700	ron

Curs Eur/Ron	4,9291
Data	08.dec.22

Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile .

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA • ANEVAR • Evaluator autorizat STEFAN ROMITAN Legitimația Nr. 15.1.147 Valabil 2023 Specializarea: EP1, EG1, EI1

Avand in vedere ca lotul de teren ce este neconstruibil –datorita LEA , dar datorita zidului de sustinere , asanarea terenului – terenul poate fi utilizat ca platforma - Ca ipoteza speciala.

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- Conditii tranzactie- comp 1,2, 3- oferta 5-30%– se alege 15% - mediu in functie de zona , comparabila 1- tranzactie -0%
- corectii drept de proprietate- deplin – 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data –comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2018-2020
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii –comp 1,2,3-0%
- obs –restrictii de constructie – conform anexa Ordin 239-2019

Anexă

NORMĂ TEHNICĂ PRIVIND DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECŢIE ŞI DE SIGURANŢĂ AFERENTE CAPACITĂŢILOR ENERGETICE

CAPITOLUL I – **Dispoziţii generale**

Secţiunea 1 - Scop

Art. 1. Prezenta normă tehnică, denumită în continuare normă, are drept scop stabilirea:

a) principiilor care stau la baza delimitării zonelor de protecţie şi de siguranţă ale capacităţilor energetice;

b) dimensiunilor zonelor de protecţie şi de siguranţă pentru fiecare tip de capacitate energetică;

c) culoarelor de trecere (de funcţionare), respectiv a zonelor de protecţie şi de siguranţă ale liniilor electrice aeriene (LEA);

d) condiţiilor tehnice, restricţiilor şi interdicţiilor care se impun pentru coexistenţa LEA cu elemente naturale, construcţii sau instalaţii din vecinătatea lor;

e) suprafeţelor de teren necesare construirii, exploatării şi mentenanţei LEA; stabilirea acestor suprafeţe se face conform precizărilor prevăzute în Anexa nr. 6.

Art. 2. Prin aplicarea prezentei norme se urmăreşte ca prin proiectare, executare, exploatare şi mentenanţă să se asigure:

a) protecţia şi funcţionarea normală a capacităţilor energetice şi a anexelor acestora;

b) evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor şi a mediului.

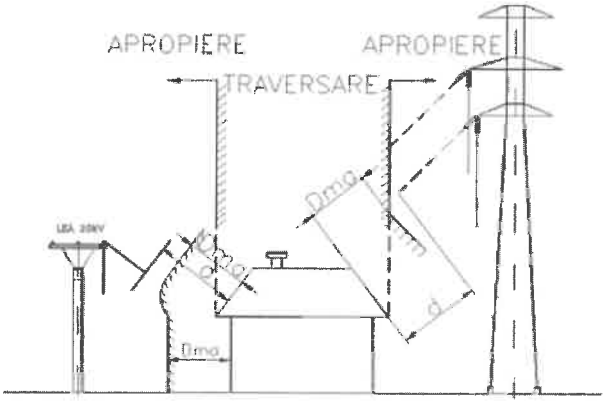
Secţiunea a 2 - a - Domeniu de aplicare

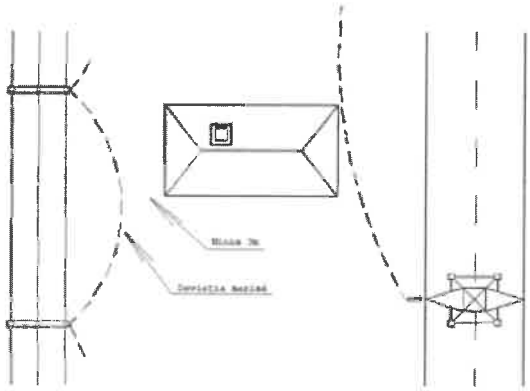
Art. 3. Norma se aplică la:

a) proiectarea, construirea, verificarea, modernizarea, modificarea, reabilitarea, reparaţia şi consolidarea, de către operatorii economici atestaţi în condiţiile legii, a capacităţilor energetice, instalate în regim definitiv sau temporar;

b) emiterea de către operatorii de reţea electrică a avizelor de amplasament pentru obiective (construcţii sau instalaţii) care se realizează în vecinătatea capacităţilor energetice;

c) urmărirea de către operatorii de reţea a îndeplinirii condiţiilor de coexistenţă a capacităţilor





-

Distanțele mentionate in schiță, *"d"*, *"Dma"* pot fi culese din tabelul de mai jos. in functie de nivelul tensiunii liniei electrice aeriene:

Tipul clădirii	Traversări (conform subcapitolului XVI.8)							Apropieri		
	Tensiunea nominală a liniei	Măsuri de siguranță și protecție	Distanța între conductorul LEA în orice poziție și orice parte a clădirii [m]							
			Condiții de calcul	Distanta pînă la: Simbol	Orice parte a clădirii	Simbol	Antena radio sau TV			
Clădiri locuite	1 kV < U_n < 110 kV	Se interzice trecerea LEA cu 1 kV < U_n < 110 kV peste clădiri locuite						Distanțe	Măsuri de siguranță și protecție	
	U_n = 110 kV	La LEA: - Protecție mărită conform art. 115. - Lanțuri duble de izolatoare.[1] La clădiri: - Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.	Săgeata maximă	H_1	4,00	H_2	3,00	$d \geq D_{ma}$	Nu se iau dacă nu construim zonă locuită	
			Ruperea unui conductor într-o deschidere vecină	H'_1	3,00	H'_2	2,00	$d < D_{ma}$	Aceste apropieri se vor trata ca traversări	
	U_n = 220 kV		Săgeata maximă	H_1	5,00	H_2	4,00	d - distanța între conductorul extrem al LEA, la deviația lui maxima și cea mai apropiată parte a clădirii fără să construim traversare. D_{ma} - distanța minimă de apropiere avînd tabelul de mai jos.		
			Ruperea unui conductor într-o deschidere vecină	H'_1	4,00	H'_2	3,00			
	U_n = 400 kV		Săgeata maximă	H_1	7,00	H_2	5,00	Tensiunea nominală a liniei	D_{ma} [m] Clădiri locuite	Clădiri nelocuite
			Ruperea unui conductor într-o deschidere vecină	H'_1	5,00	H'_2	4,00			
Clădiri nelocuite	1 kV < U_n < 110 kV	La LEA: - Nivel de izolație mărit conform art. 116.[1] - Interzicerea innădirilor.	Săgeata maximă	H_1	3,00	-		1 kV < U_n ≤ 20 kV	3,00	3,00
	U_n = 110 kV		Săgeata maximă	H_1	3,00	-		20 kV < U_n ≤ 110 kV	4,00	3,00
	U_n = 220 kV		Săgeata maximă	H_1	4,00	-		U_n = 220 kV	5,00	4,00
	U_n = 400 kV		Săgeata maximă	H_1	6,00	-		U_n = 400 kV	7,00	6,00

Evaluatorrul a considerat o scadere de venituri prin inchirierea eventualelor constructii – 30% - din plaja 30-50% - facand o estimare a cash –flow prin inchirierea unor constructii cu 3-5 euro/mp

- conditii de localizare- luind in considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - in identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului " data de pozitionarea comparabilelor –comp 1,2,3-0%
- conditii utilitati – apa ; c.el;gaz

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
en el	250,00	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00	350,00
canal	250,00	250,00	250,00	400,00
gaz	250,00	250,00	250,00	400,00
Cost total utilitati	**1.000,00**	**10.000,00**	**1.000,00**	**1.400,00**
Suprafata	1.841	500	1.187	1.200
Cost unitar utilitati	0,5	20,0	0,8	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%	50%
corectie	**0,30**	**10,00**	**0,40**	**0,60**

- conditii- suprafata terenului – comp1 ,3 – 0%;comp 2 -10% -ponderare medie recunoscuta de piata (luind in calcul ca suprafata mai mare se tranzactioneaza cu un prêt mai mic - avand in vedere si diferenta de suprafata intre loturi , ponderand minim- posibilitatea de edificare a mai multor constructii
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate-
- - terenul de evaluat este in panta
- *- conform proiectului – constructorul a nivelat , la excavarea din mal- este necesar un zid - in partea de NE*
- *- calculul este urmatorul – conform "Costuri de reconstructie – cladiri pe cadre , constructii speciale " de Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti 2014*
- *- pag 41 – Terasamente executate la terenuri in panta*
- *- suprafata platformei –2008,04 mp- conform dosc cadastrala – 36,09 m*55,64m*
- *Spl=Lu *La ; Lu – latimea constructiei*
- *La – lungimea constructiei*
- *- parcare – 2008,04 mp*
-
- *- pag 44 – Costuri terasamente executate la terenuri in panta*
- *- Tip constructii speciale*
- *- Tip subsistem –terasament*
- *- Simbol- TERASAM125*
- *- Valoare unitara - 4,4 euro/mp*
- *- valoare terasament = 6292 euro*
- *- pag. 121- Constructii speciale – zid de sprijin*
- *- Tip constructii speciale*
- *- Tip subsistem – ZID S B.A. inaltime 2,5 m*
- *- Simbol- ZIDS2,5M*
- *- valoare unitara – 489,9 euro/mp*
- *- lungime zid - partea NE – 36,09 m(conform doc. Cad)*
- *- Valoare zid – 23077 euro*
- Costuri suplimentare – la fundatii – datorita panzei freatice , teren mlastinos
- - conform deviz constructor – costuri suplimentare pt fundatii-12000 euro- evaluatorul considera o medie – 9500 euro/SC total
- - SC total – 2008,04 mp
- Valoare cost suplimentar unitar – 10,49 euro pt SC Total – 2008 mp

Denumire	**euro/mp(ml)**	**Supraf.mp/ml**	**Valoare(euro)**
TERASAM100	**4,4**	**2008,04**	**8835**
ZIDSP2,5M	**489,9**	**29,07**	**14241**
		TOTAL	**23077**
CORECTIE 1	**9,23**		
CORECTIE 2			
CORECTIE 3		**Constructii**	
ASANARE	**9,96**	**2008**	
Total corectie	**19,19**		

Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1 , corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1 , avand in vedere pozitionarea :

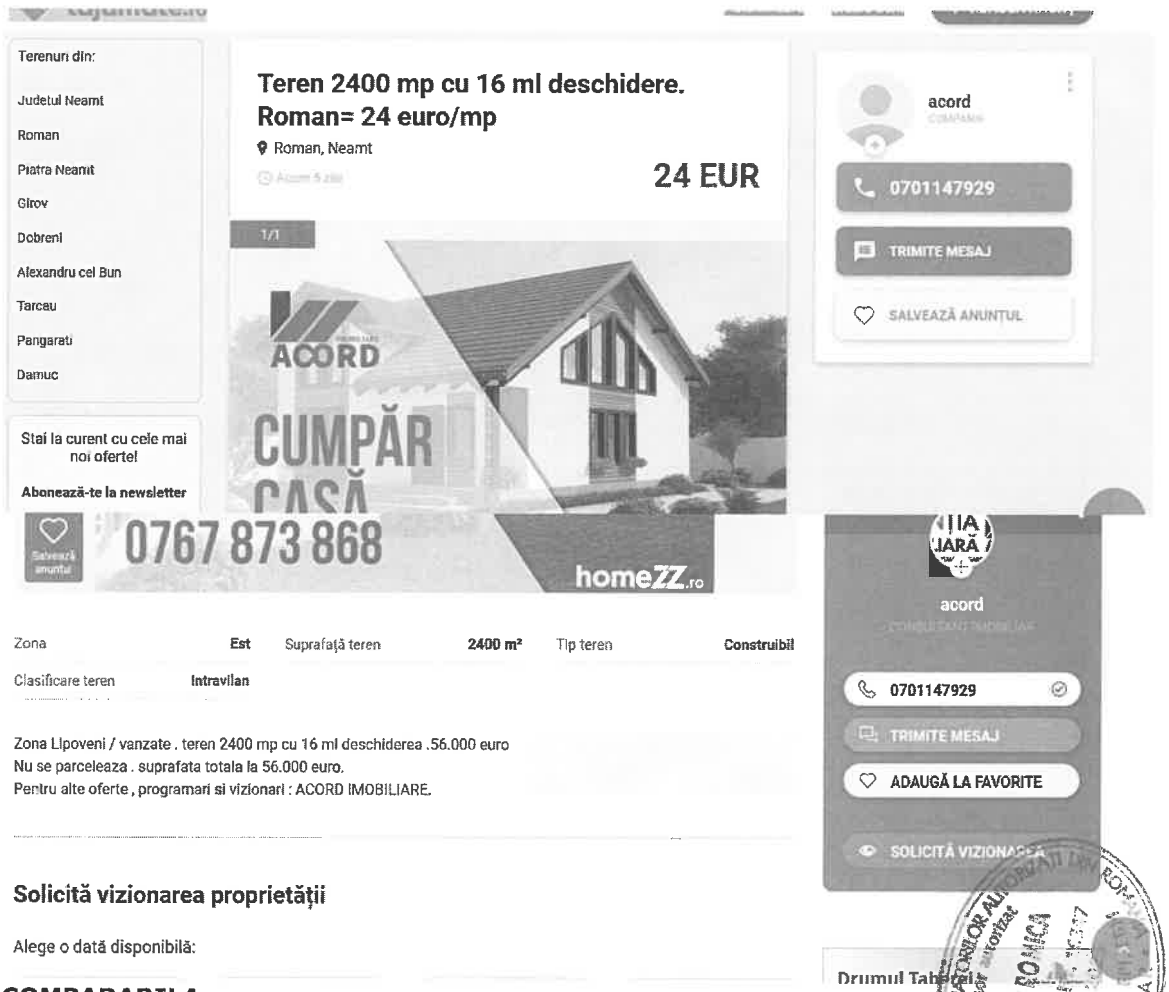
Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren va fi de 85 euro/mp- rotund : 4,6 euro/mp- rotund

4,6 EURO/mp x mp =11 500 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

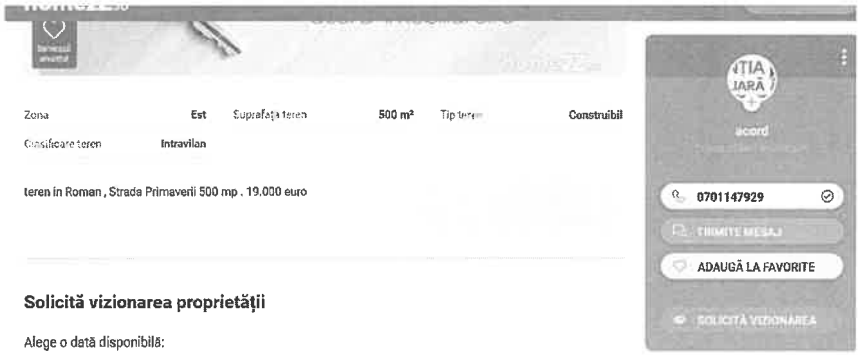
11 500 EURO; 56 700 RON

COMPARABILA
https://homezz.ro/teren-2400-mp-cu-16-ml-deschidere-roman-24-euromp-3212675.html

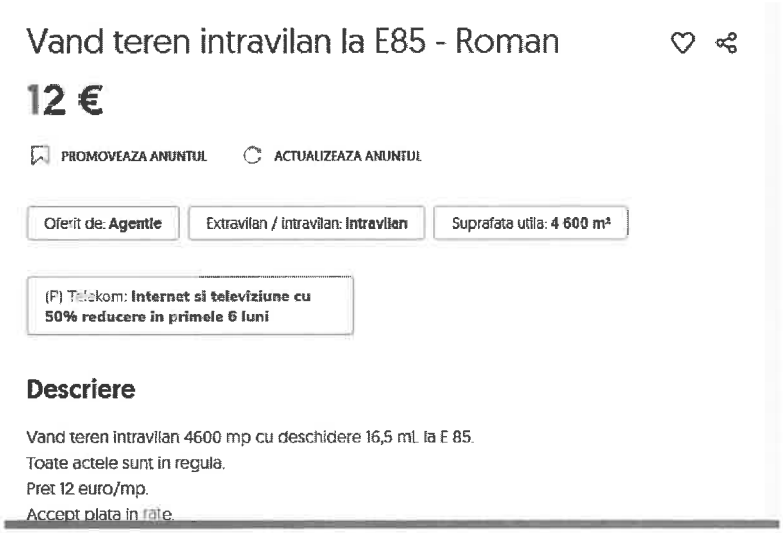


COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-in-roman-str-primaverii-2194027.html



COMPARABILA
https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-la-e85-roman-IDdLLEx.html#d6b19ef4fb



COMPARABILA
https://www.olx.ro/oferta/vand-500-mp-teren-in-roman-ID6VKov.html#d6b19ef4fb

Vand 500 mp teren in Roman

Roman, judet Neamt : Adaugat La 17.13, 1 aprilie 2019, Numar anunt: 102659384

Îmi place 4 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	500 m²		

Vand 600 mp teren in Roman, cu deschidere de 12,5 ml, situat in zona Panificatiei, la pretul de 18 000 Euro,acte la zi .

Numar de contact: 766 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Pro Imobiliare

Anuntul Vand 500 mp teren in Roman este adaugat de pe Storia.ro.

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

COMPARABILA

SC Modeling Media services SRL – ruta ocolitoare ,1575 mp , d-30 - tranzactie 2014 - actualizata - 35 euro/mp

COMPARABILA

Ursache Daniela – str. N. Balcescu – str. B. Balcescu , 550 mp , d-cca 17 m- tranzactie 2019

Actualizata- 19,8 eur/mp

COMPARABILA

Vand teren intravilan Roman judetul Neamț

Roman, judet Neamt Adaugat de pe telefon La 17:56, 1 decembrie 2018, Numar anunt: 174495406

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	6 300 m²		

Teren intravilan in Roman, strada Tirului, acces la drum asfaltat cu deschidere de 86 m. Acces la utilități.

18 €

Trimite mesaj

0740 110 324

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Alin
Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

- ***COMPARABILA***
- ***https://www.olx.ro/oferta/teren-5000-mp-intravilan-roman-IDam8Cj.html#d6b19ef4fb***

100 lei

Salveaza-ti timpul! Cumpara prin creditul ING

Trimite mesaj

0723 586 144

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Ccarmen
Pe site din dec 2015

Anunturile utilizatorului

Teren 5000 mp intravilan ROMAN

Roman, judet Neamt Adaugat La 23:09, 1 decembrie 2018, Numar anunt: 153039703

Teren 5000 mp intravilan ROMAN

Roman, judet Neamt Adaugat La 23.09, 1 decembrie 2018, Numar anunt: 153039703

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

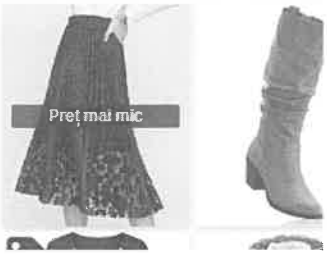
Oferit de	Agentie	Suprafata utila	5 000 m²
Telekom:	Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8		

VIND sau inchiriez 5000 mp linga depozit logistic PROFI

Pe site din dec 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



COMPARABILA

https://www.olx.ro/oferta/2-hectare-teren-intravilant-ID6sjC4.html#258de56dfd

35 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul! Cumpara prin creditul ING

Trimite mesaj

0745 503 683

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Augustin
Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

2 hectare teren intravilant

Roman, judet Neamt Adaugat La 20:10, 13 noiembrie 2018, Numar anunt: 95406596

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	20 000 m²		
Telekom:	Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8		

de vanzare 2 hectare teren intavilant,zona N,deschidere 100m. la nord e marginit de cale ferata.

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-roman-judetul-neamt-1187mp-881374.html

VÂNZARE

Teren Roman, judetul Neamt 1187mp

30 EUR

881374

Corduneanu
PROPRIETAR
0729600269
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Corduneanu
PROPRIETAR
0729600269
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Suprafață teren	1187 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Teren în suprafață totală de 1187 mp situat in str. Avram Iancu, f. n., situat în zonă cu locuințe, pretabil pentru construire de locuință, alimentare cu energie electrică 220V, canalizare, fântână,

COMPARABILA

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-1800-la-e85-horia-neamt-langa-sensul-giratoriu-IDc0ELs.html#258de56dfd

30 €
Negociabil

Trimite mesaj
0744 476 454

Vand teren intravilan 1800 la E85 Horia Neamt langa sensul giratoriu

Roman, judet Neamt Adaugat de pe telefon La 21:12, 17 martie 2019. Numar anunt: 177472734

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 800 m²		

Max

Vand teren intravilan 1800 la E85 Horia Neamt langa sensul giratoriu

Roman, Judet Neamt Adaugat de pe telefon La 21:12, 17 martie 2019, Numar anunt: 177472734

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 800 m²		
Telekom:	Smartphone la super preț cu abonament fără contract la doar 5 Euro		

De vanzare 1800 mp. teren Horia (Roman) Neamt cu deschidere La E85 foarte aproape de sensul giratoriu. Pret 30 Euro/mp.

Trimite mesaj

0744 476 454

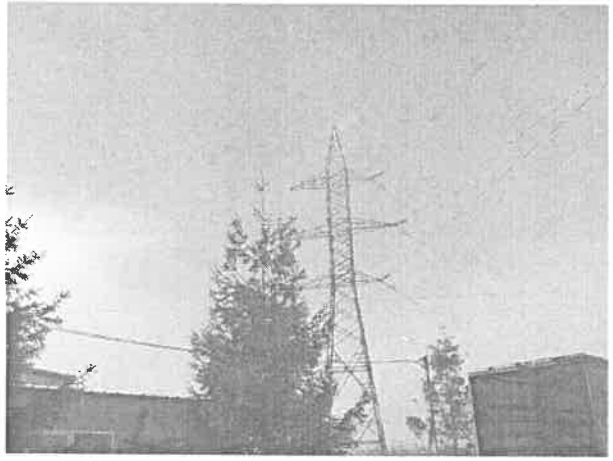
Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

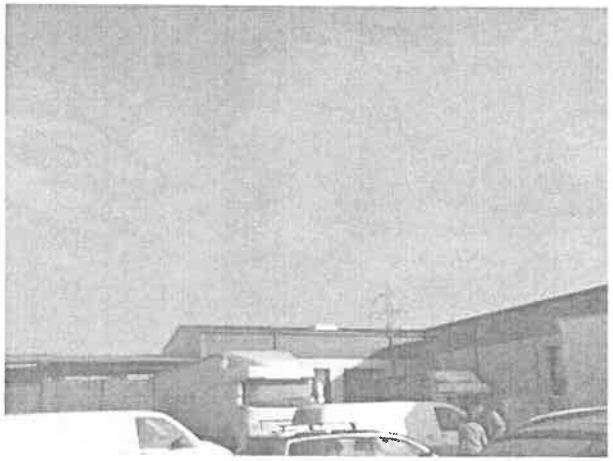
Max
Pe site din nov 2017

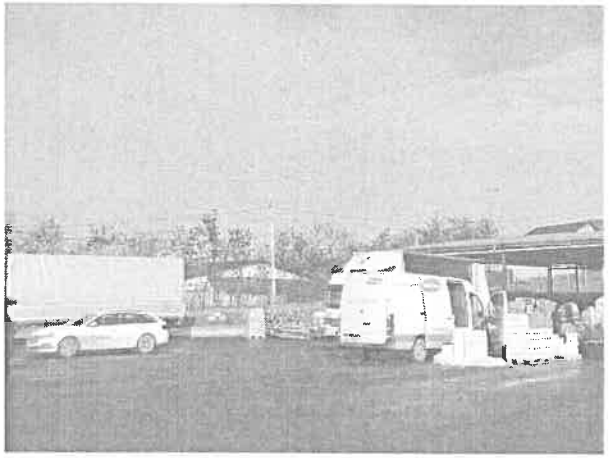
Anunturile utilizatorului

Raporteaza


Raben



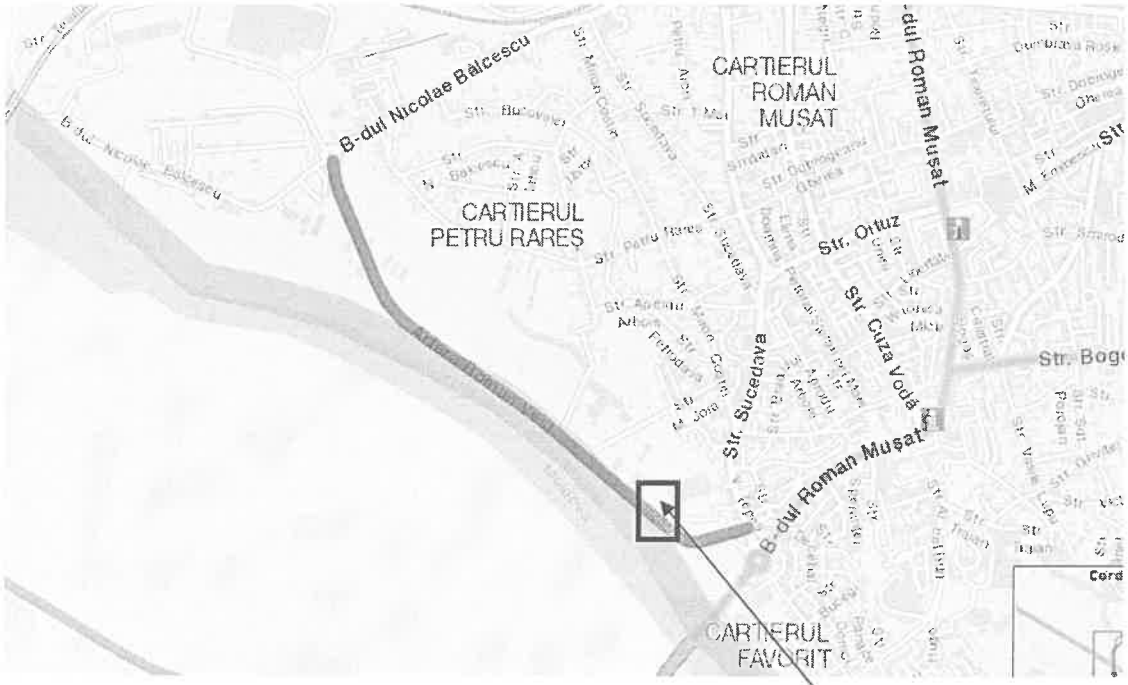




ANEXA

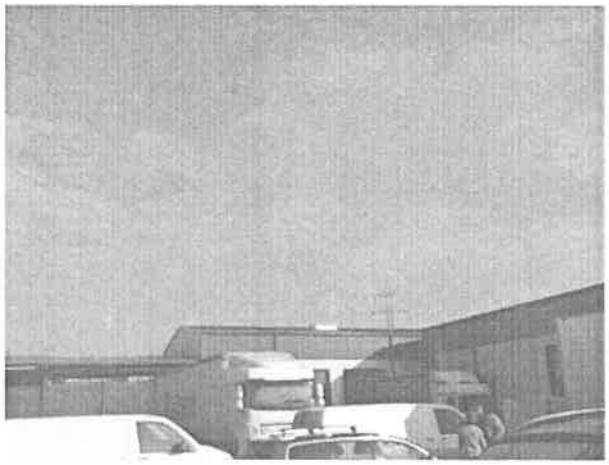
HARTA –

TEREN



Proprietatea evaluata

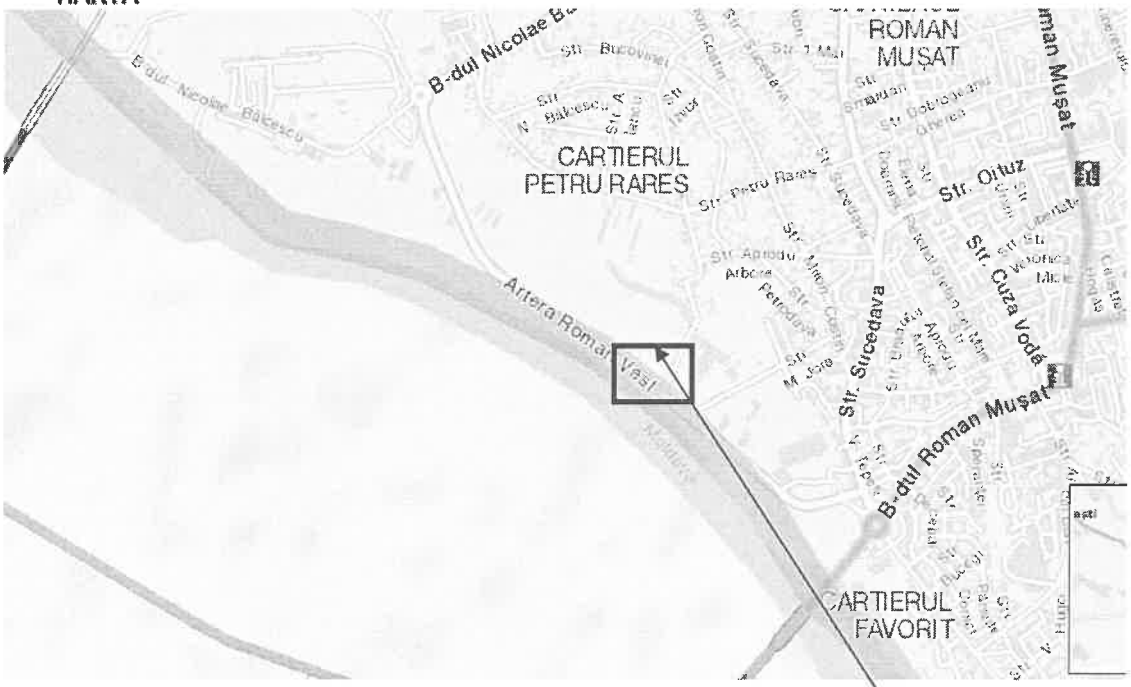

Raben




Raben

ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

A2

ROMÂNIA
Judeţul Neamţ
Municipiul ROMAN
Nr.2196 din 2022

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE
Nr. 11 din 19.01. 2022

Urmare cererii adresate de **dl. MUNTEANU IONEL - VALENTIN, reprezentant al S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.**, cu domiciliul în judeţul __Neamţ_, municipiul__Roman_, cod poştal _611000_, str. Martir Cloşca, nr. 1 bis, telefon/fax _0746897151_ e-mail ___, înregistrată la nr. _2196_ din _13.01.2022_,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru: COPERTINĂ PROVIZORIE,

în următoarele condiţii :

- cele prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 456 din 07.09.2021 şi în avizele favorabile care fac parte integrantă din prezenta;
- lucrările de construire se vor efectua numai în baza documentaţiei tehnice, verificată la cerinţa A1, de ing. Macovei Antoanela (certificat de atestare MLPTL nr. 06041), conform referatului nr. 666 din 28.12.2021;

Date tehnice: regim de înălţime: Parter; suprafaţă construită copertină = 135,87 mp;

- sistem constructiv: **infrastructura** – fundaţii izolate tip bloc şi cuzinet din beton armat. **Structura de rezistenţă** – cadre cu stâlpi şi grinzi din profile metalice. Acoperiş tip şarpantă din grinzi cu zăbrele cu învelitoare din panouri sandwich de 5 cm grosime, culoare gri antracit 7024.
- categoria de importanţă D, clasa IV;
- construcţia va beneficia de instalaţii interioare sanitare, termice şi electice;
- ocuparea domeniului public cu materiale de construcţii este interzisă;
- construcţia are caracter provizoriu pe durata valabilităţii contractului de închiriere nr. 23621 din 09.12.2019, emis de Municipiul Roman;

Pe tot parcursul lucrărilor se va asigura verificarea execuţiei corecte a lucrărilor de construcţii prin diriginţi de specialitate sau operatori economici de consultanţă specializaţi. Se vor respecta normele generale şi cele specifice de T.S.M. şi P.S.I.

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Neamţ, municipiul Roman, cod poştal 611000, Artera Vest, F.N.,

– lucrări în valoare de 50 000 lei
Cartea funciară ... 60287.....
Fişa bunului imobil
sau nr. cadastral ...60287.....

- în baza documentaţiei tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.), nr....271/2021..., a fost elaborată de.....S.C. NEW SPACE SRL Roman..., cu sediul în municipiul Roman, judeţul Neamţ, str. Cuza Vodă, bl. 11, parter, ap. 16, respectiv de Daniel-Laurenţiu VASILIU – arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. 8389, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respective ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15^1) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situaţia în care în timpul executării lucrărilor ar putea fi periclitată de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de fond privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. Titularul autorizaţiei este obligat:

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.13) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei;
2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.14) la inspectoratul în construcţii al judeţului municipiului Bucureşti, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;
3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.16) la inspectoratul în construcţii al judeţului municipiului Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie;
4. să păstreze pe şantier - în perfectă stare - autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;
6. să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale;
7. să transporte la **locurile special amenajate pentru colectarea deşeurilor** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii;
8. să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de ..3.. zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei";
11. în situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut "Avizul de securitate la incendiu";

14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei;

15. să declare construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

C. Durata de execuţie a lucrărilor este de 12 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizaţiei este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

PRIMAR,
Leonard ACHIRILOAEI

[redacted]

SECRETAR GENERAL,
Jr. Gheorghe CARNARIU

[redacted]

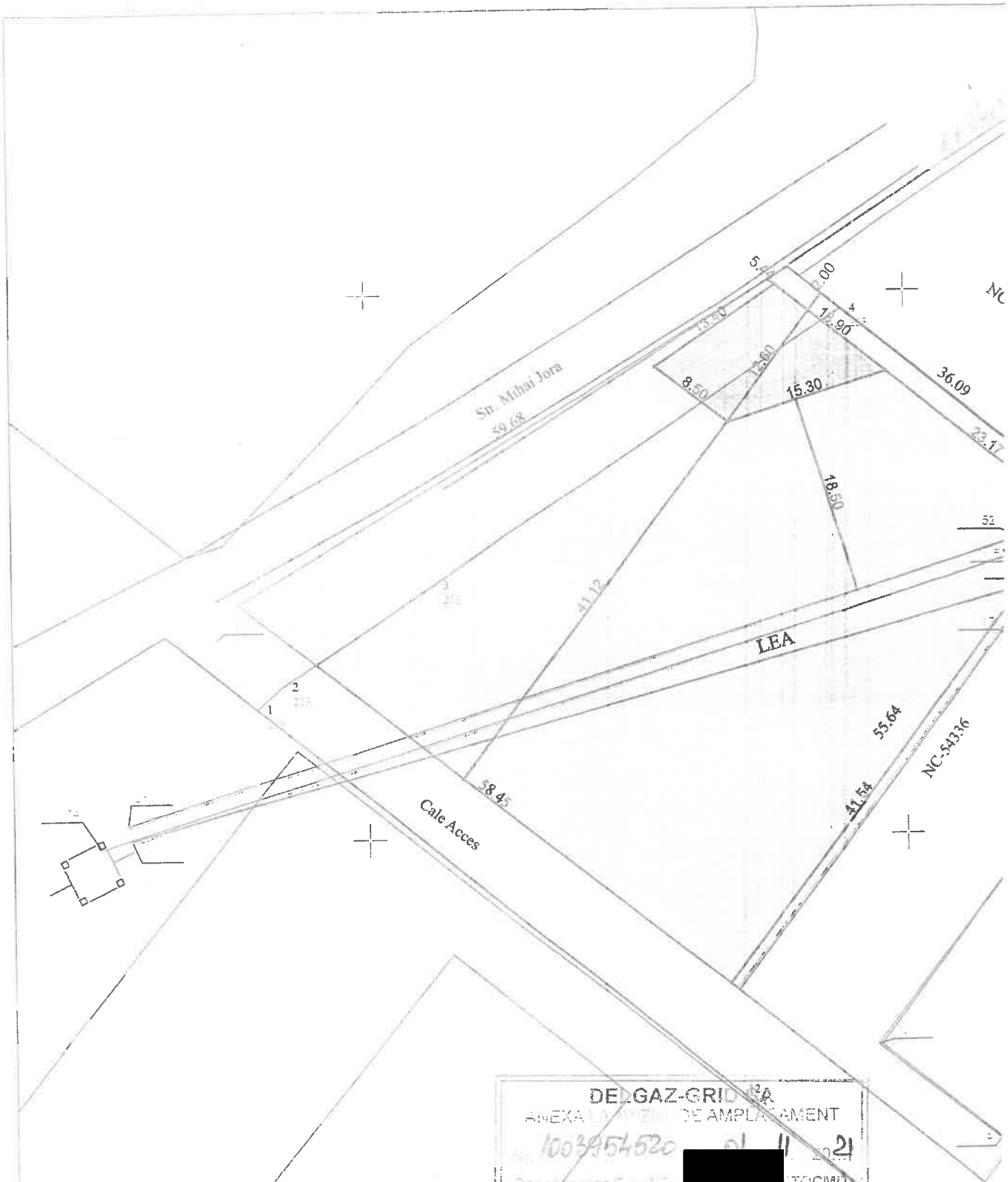
ARHITECT – ŞEF,
Arh. Andreea – Cătălina DĂNILĂ

[redacted]

Taxa de autorizare în valoare de _500_ lei_ a fost achitată conform chitanţei nr. _18000653_din _13.01.2022__.
Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct la data de 19.01.2022, însoţită de ..1.... (..un....) exemplar din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

Întocmit,
Ing. Oana Irina Mazăre

[redacted]



DELGAZ-GRID S.A.
ANEXA LA AVIZUL DE AMPLASAMENT
Nr. 1003954520 din 01.11.2021
Domeniul E.D.M.E. [redacted] TOCMIT

LEGENDA :

LEA

Construcție

~~APROBAREA~~ AMPLASAMENTULUI ~~PRIN~~ ~~BELGAZ~~ INSTALAȚII ELECTRICE - LEA 110KV ~~și~~ ~~LEA~~ 0,4KV - ~~APARTINEND~~ DELGAZ GR

Societatea [redacted]
J26-32[redacted]
DELGA[redacted]
C.I.F. [redacted]
Târgu-Mureș [redacted]

N

	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/expertiza, nr./data
Verificator				
Expert				

S.C. NEW SPACE S.R.L.
J 27/400/2015

new space

SPECIFICATIE	**NUME SI PRENUME**	**SEMNATURA**	**Scara:** 1:3000
Sef proiect	ARH. VASILIU DANIEL	[redacted]	
Proiectat	ARH. VASILIU DANIEL		**Data:** August 2021
Desenat	CIOBANU IONUT MARIAN		

BENEFICIAR

S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.

Amplasament: Artera Vest, mun. Roman, jud. Neamt

PROIECT NR. 271/2021

TITLU PROIECT

CONSTRUIRE COPERTINA PROVIZORIE

FAZA C.U.

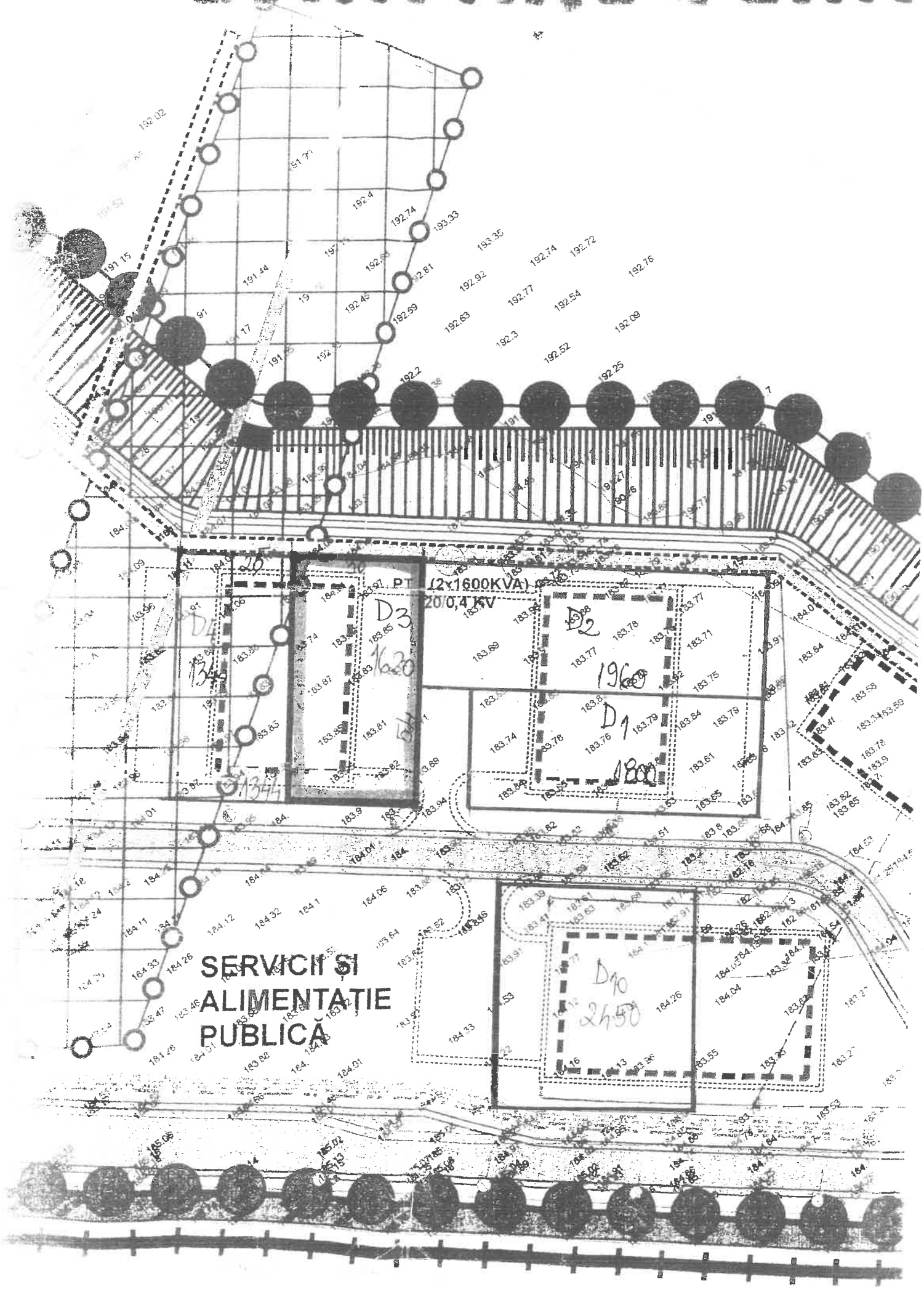
TITLU PLANSA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

PLANSA NR. A. 00

[redacted] J27/400/2015 ROMAN - NEAMT

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
[redacted] ențiu VASILIU
Arhitect cu drept de semnătură


PT (2x1600KVA)
20/0,4 KV
D1
1345
D3
1620
D2
1960
D1
1800
1344
D10
2450
SERVICII ȘI
ALIMENTAȚIE
PUBLICĂ

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ROMAN - JUDEȚUL NEAMȚ
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE ROMAN
Adresa: PT. ROMAN-VODĂ NR.1, Cod: 611022
Cod Fiscal: 2613583

Tel: 0233.742.426 Fax: 0233.741.604
Web: www.primariaroman.ro
Cod Siruta: 120860
itjuridice@primariaroman.ro

Nr. 57425/23.08.20

Proces verbal de calcul
pentru stabilirea impozitului pe clădiri datorat de persoanele juridice
în temeiul Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările şi completările ulterioare

DENUMIREA: MUNDEVI MIV SOCIETATE CU RASPUNDERE LIMITATA
DOMICILIUL FISCAL: STR. MARTIR CLOSCA NR. 1BIS, Roman Jud NEAMT
ADRESA LA CARE SE AFLĂ CLĂDIREA: STR. ARTERA VEST NR. FN
C.U.I.: 38473545
NR. DE ROL NOMINAL UNIC: 914410

Potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările şi completările ulterioare, şi a declara contribuabilului se stabilesc obligaţiile de plată pentru clădirea dobândită conform actului nr. AC 11 DIN 19.01.2(PV23975 din data de 31.03.2022, după cum urmează:

Denumirea clădirii	Data reevaluare	Data încetării	Valoarea de inventar - lei -	Cota de impunere	Scutire	Impozitul dator pentru anul 202 - lei -
COPERTINA PROVIZORIE CADRE+STALPI METAL, ACOPERIS PANOURI SANDWICH PE- Nerezidentiala	2022		50.000,00	1,400 %	100,00 %	700.(
			50.000,00			**700.(**

0 Total datorat
0 Total an curen

Prezentul proces-verbal - înştiinţare de plată constituie titlu de creanţă şi ţine loc de înştiinţare de plată p toată durata deţinerii clădirii, chiar dacă nivelul impozitului se indexează/majorează în condiţiile art.489 din Cod Fiscal. De asemenea, în cazul în care debitorul nu îşi plăteşte de bunăvoie impozitul pe clădiri datorat, prezent proces-verbal - înştiinţare de plată are elementele constitutive ale titlului executoriu, fără comunicarea vreune somaţii.

Orice persoană nemulţumită de modul în care i-a fost stabilit impozitul pe clădiri are dreptul de a formul contestaţie în termen de 45 zile de la data comunicării prezentei în condiţiile stabilite de Codul de procedur

Director D.I.T.L.,
Ec.Lilieana MAFTEI
[redacted]

Şef Serviciu I.T.P.J,
ec. Doina Chiriac
[redacted]

Întocmit
ec.Diana Petronela Popa
[redacted]

Am primit un exemplar
Prenume şi nume ..... CNP ....B.I./C.I.P./C.I. serie .... nr. .....
Semnătura contribuabil _____
Data _____/_____/_____ sau
Nr. şi data confirmării de primire:
_____

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.635			
	TOTAL:		2.635			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	55.643
2	3	34.709
3	4	1.457
4	5	59.68
5	1	58.526

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 25-01-2021
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

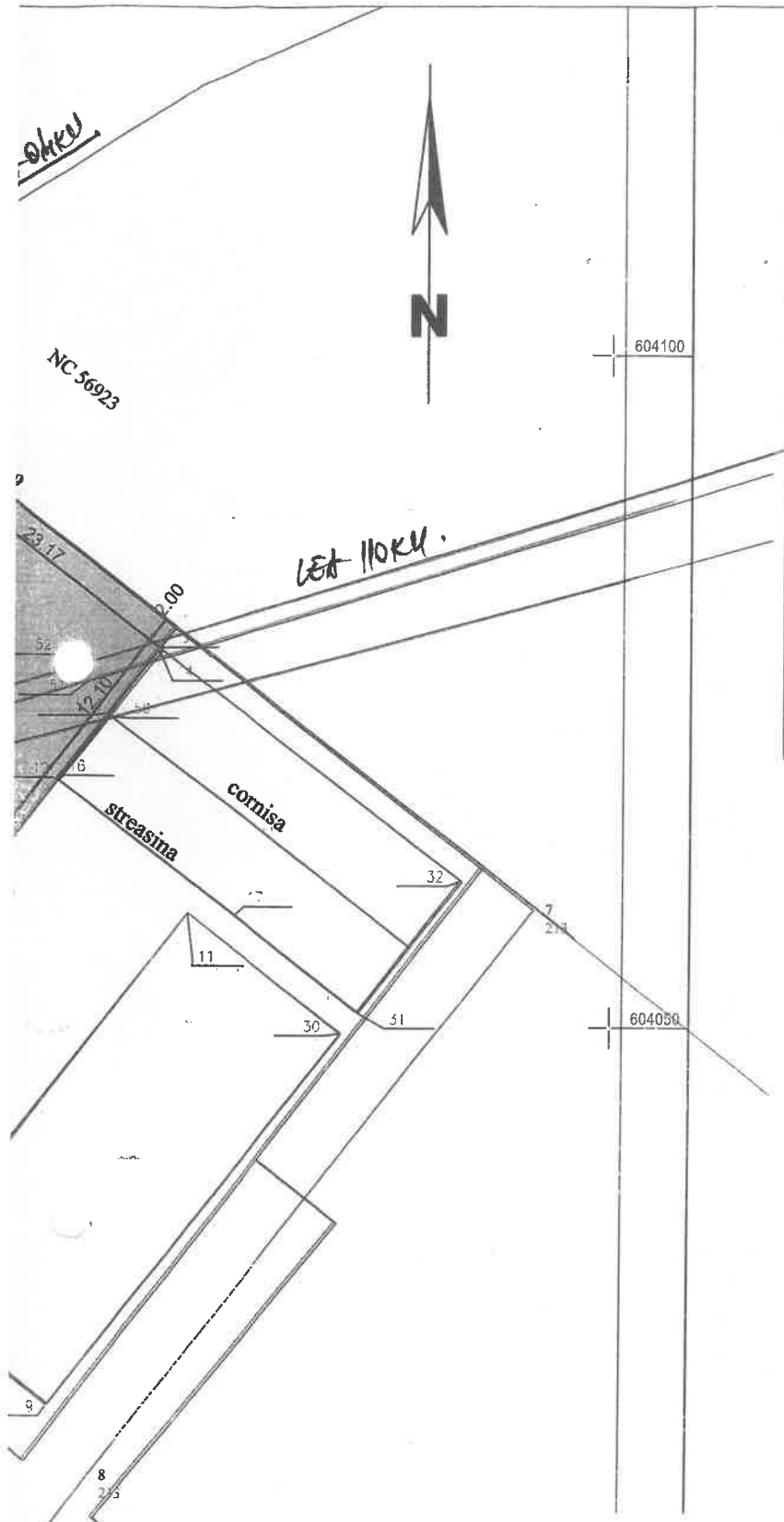
Consilier/Inspector de specialitate,

Andreea Dascalescu

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/08/2021, 12:31



Legenda:

Suprafata Teren

Constructie Proiectata

Suprafaţa teren: 2635.00 mp

Suprafaţa construita parter proiectata : 135.36 mp

Suprafata desfasurata proiectata: 135.36 mp

Procentul de ocupare a terenului POT existent 0.00%
Procentul de ocupare a terenului POT propus 5.13%
Coeficientul de utilizare a terenului CUT existent 0.00
Coeficientul de utilizare a terenului CUT propus 0.05

Categoria de importanta D
Clasa de imp. IV
Grad II de rezistenta la foc
Inaltime constructie proiectata +5.00 m

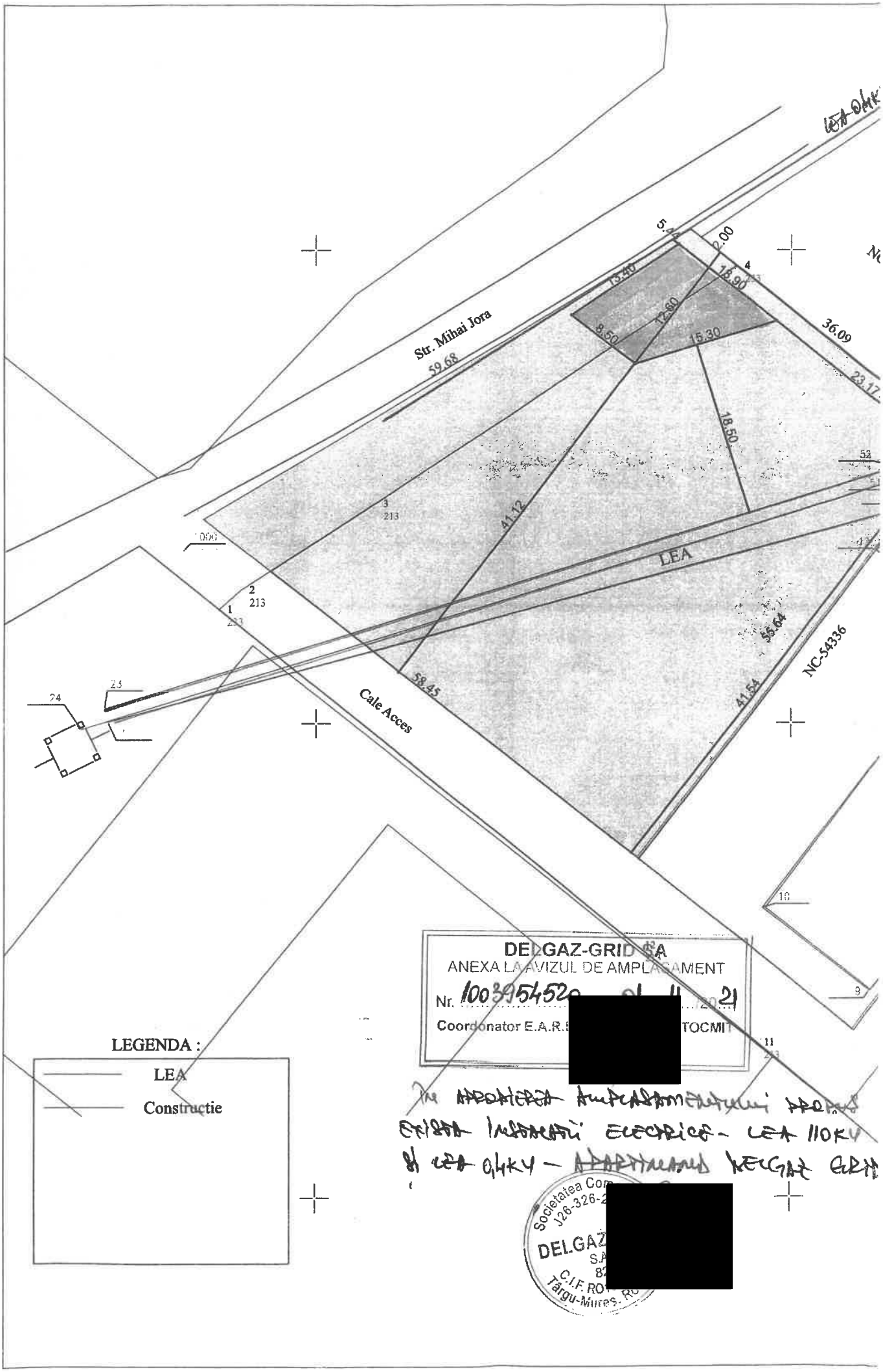
JUDEŢUL NEAMŢ
MUNICIPIUL ROMAN
Anexa la certificatul de urbanism
Nr. 456 din 07.09.2021
Arhitect şef
[redacted]

CUI: 34695921 MUNDEVI S.R.L. J27/400/2015 ROMAN - NEAMT

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
8389
Da[redacted]nţiu

	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/expertiza, nr./data
Verificator				
Expert				

new space	S.C. NEW SPACE S.R.L. J 27/400/2015			BENEFICIAR S.C. MUNDEVI MIV S.R.L. Amplasament: Artera Vest, mun. Roman, jud. Neamt	PROIECT N 271/2021
SPECIFICATIE	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	TITLU PROIECT CONSTRUIRE COPERTINA PROVIZORIE	FAZA C.U.
Sef proiect	ARH. VASILIU DANIEL				
Proiectat	ARH. VASILIU DANIEL		Data: August 2021	TITLU PLANSA PLAN DE SITUATIE	PLANSA Nr A. 01
Desenat	CIOBANU IONUT MARIAN				



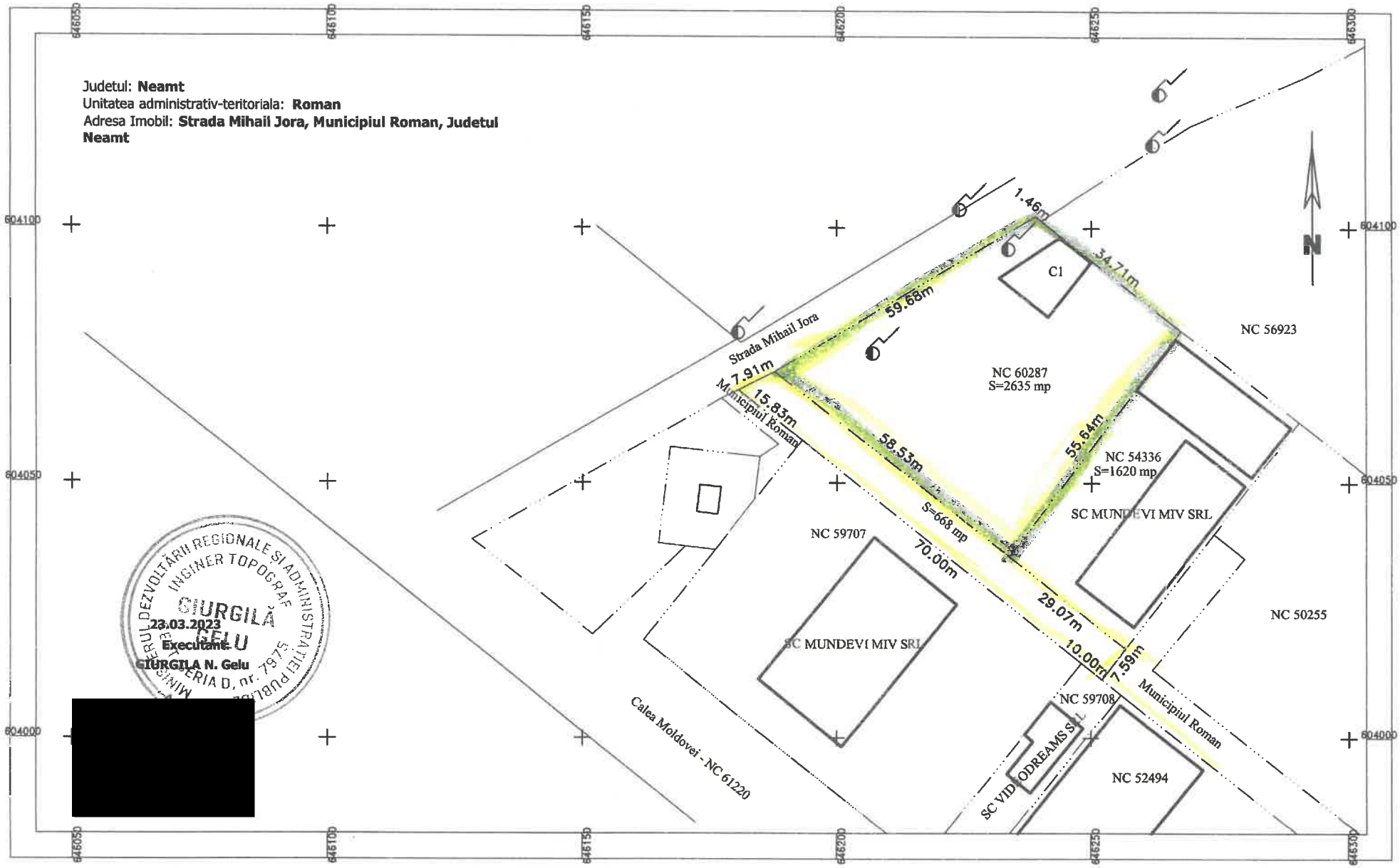
[redacted]

[redacted]

PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 1000

Judetul: **Neamt**
Unitatea administrativ-teritoriala: **Roman**
Adresa Imobil: **Strada Mihail Jora, Municipiul Roman, Judetul Neamt**



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
INGINER TOPOGRAF
GIURGILĂ GELU
LEGITIMAȚIE D, nr. 7975

23.03.2023
Executant:
GIURGILA N. Gelu

[redacted]

100118503263

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 37120 / 26-08-2022

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

INCHEIERE Nr. 37120

Registrator: ELENA-DANIELA SPUMĂ
Asistent: MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de S.C. MUNDEVI MIV S.R.L. domiciliat in Loc. Roman, Str Martir Closca, Nr. 1bis, Jud. Neamt privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare fiscală Nr. 57436/24-08-2022 emis de Primăria Municipiului Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării/ Extinderii Construcţiei Nr. 58340/24-08-2022 emis de Primăria Municipiului Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 85 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.198/26-08-2022 in suma de 85
pentru serviciul avand codul 261
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 60287-C1
- imobilul cu nr. cadastral 60287, inscris in cartea funciara 60287 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. MUNDEVI MIV S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 60287-C1 UAT Roman;
- Se notează edificarea construcţiei C1 în baza Autorizaţiei De Construire Nr. 11/19.01.2022 eliberată de Primăria Municipiului Roman asupra A1.1 sub B.1 din cartea funciara 60287-C1 UAT Roman;
- se notează actualizarea informaţiilor tehnice în sensul edificării construcţiei C1 si a intabulării dreptului de proprietate asupra construcţiei C1 , in favoarea S.C. MUNDEVI MIV S.R.L. asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 60287 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.
DRIMBOI CONSTANTIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
08-09-2022	ELENA-DANIELA SPUMĂ	MIHAI MOISE

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 85 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.198/26-08-2022 in suma de 85, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării, 01-09-2022 Data eliberării, __/__/____	Asistent registrator Semnat digital Mihai Moise M.Hai Mihai Moise *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*

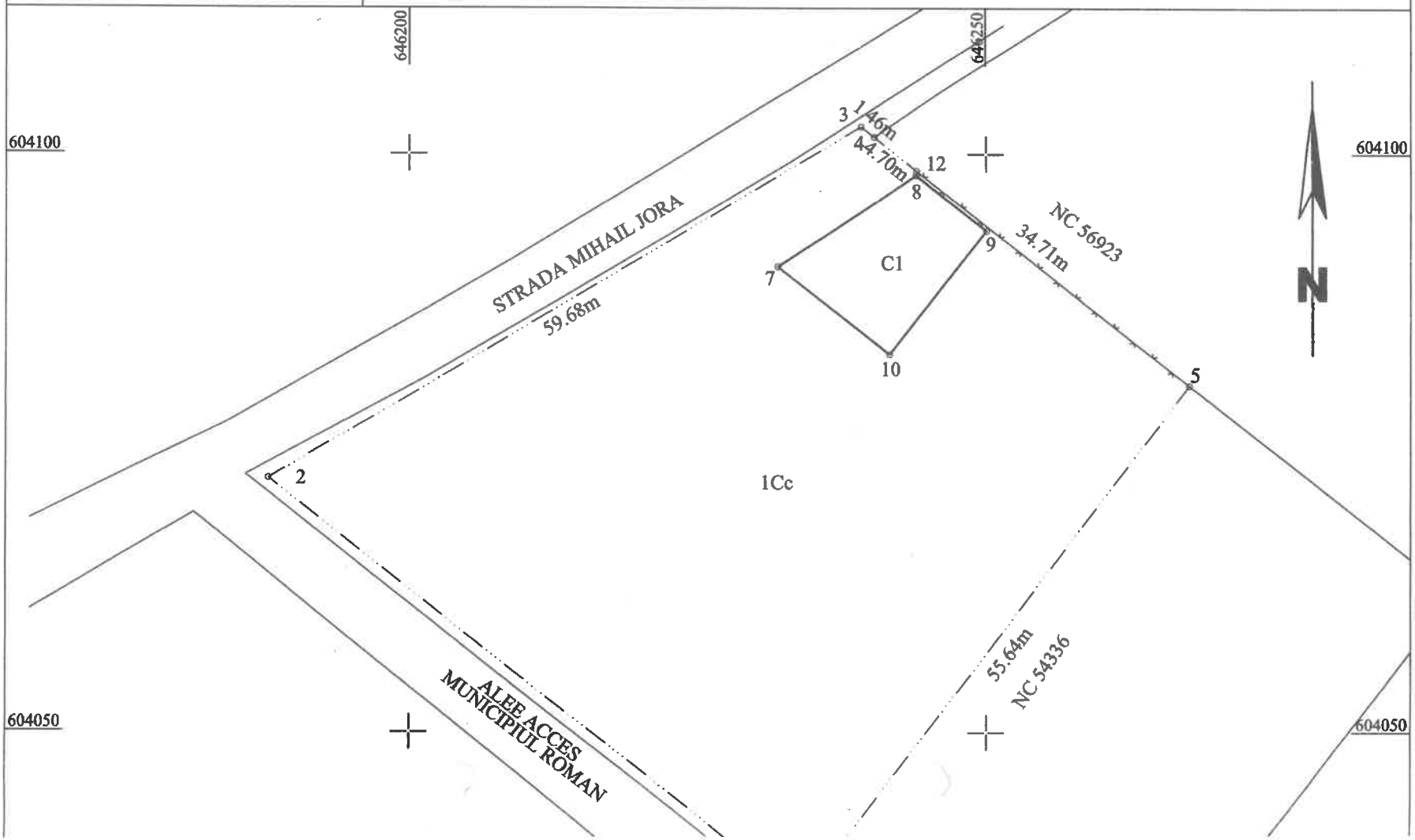
ANEXA NR. 1.35

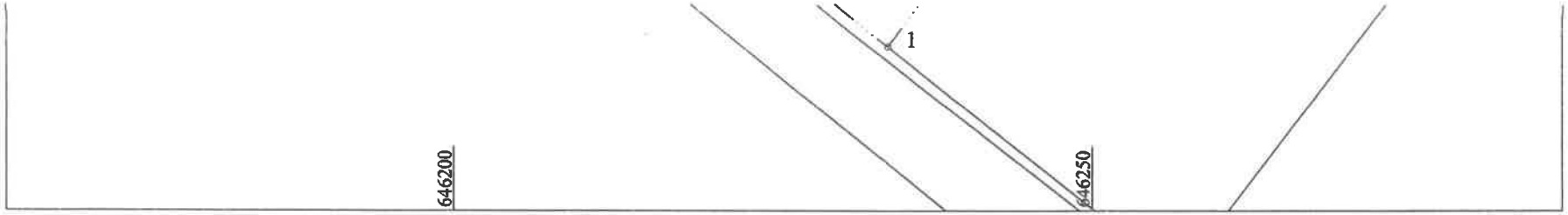
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
60287	2635 mp	Strada Artera Vest, Mun. Roman, Jud. Neamt

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Roman





A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2635	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa
Total		2635	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	136	Copertina Provizorie - cu suprafata construita desfasurata = 136 mp, construita in anul 2022
Total		136	-

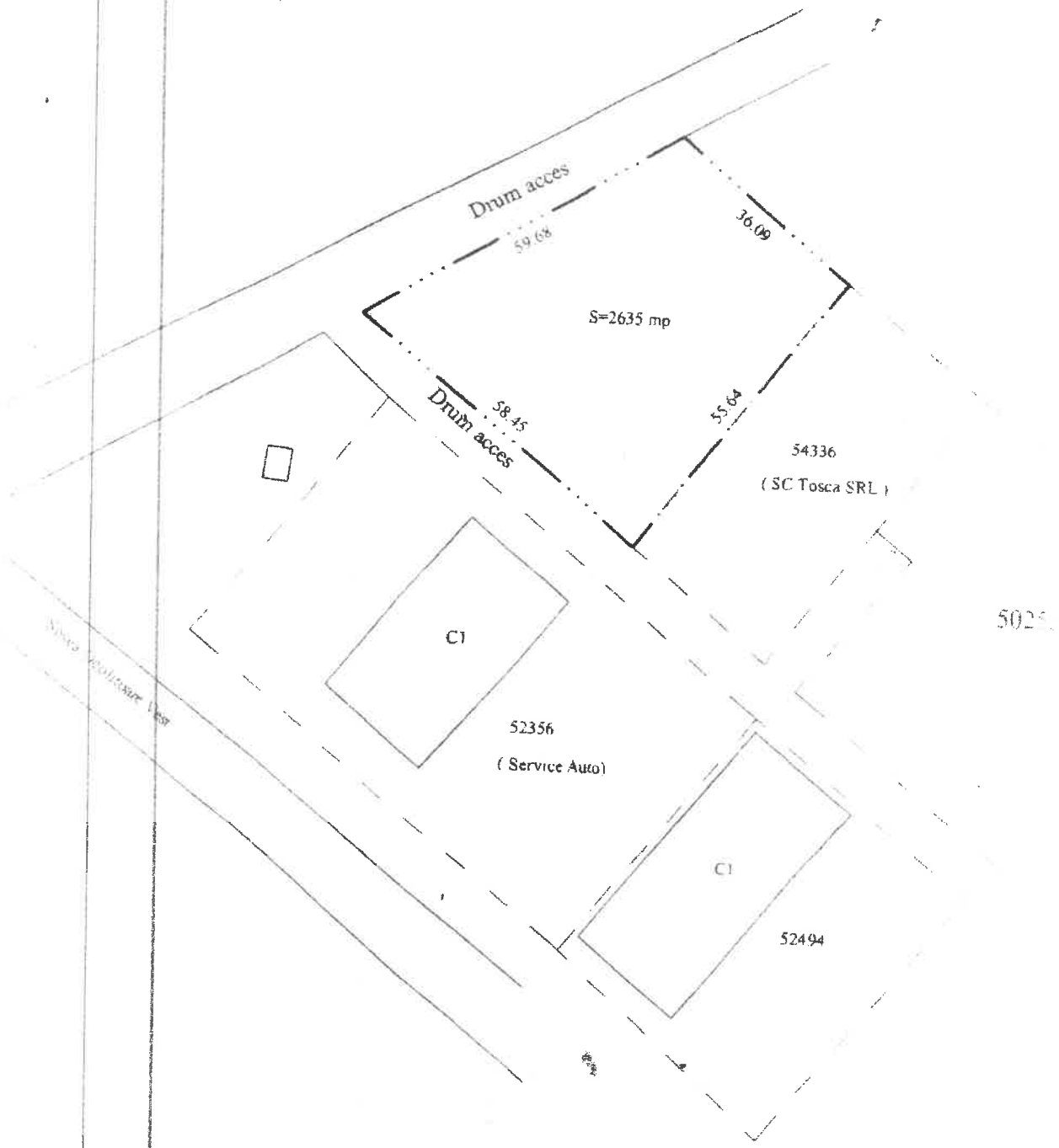
Suprafata totala masurata a imobilului = 2635 mp
Suprafata din act = 2635 mp

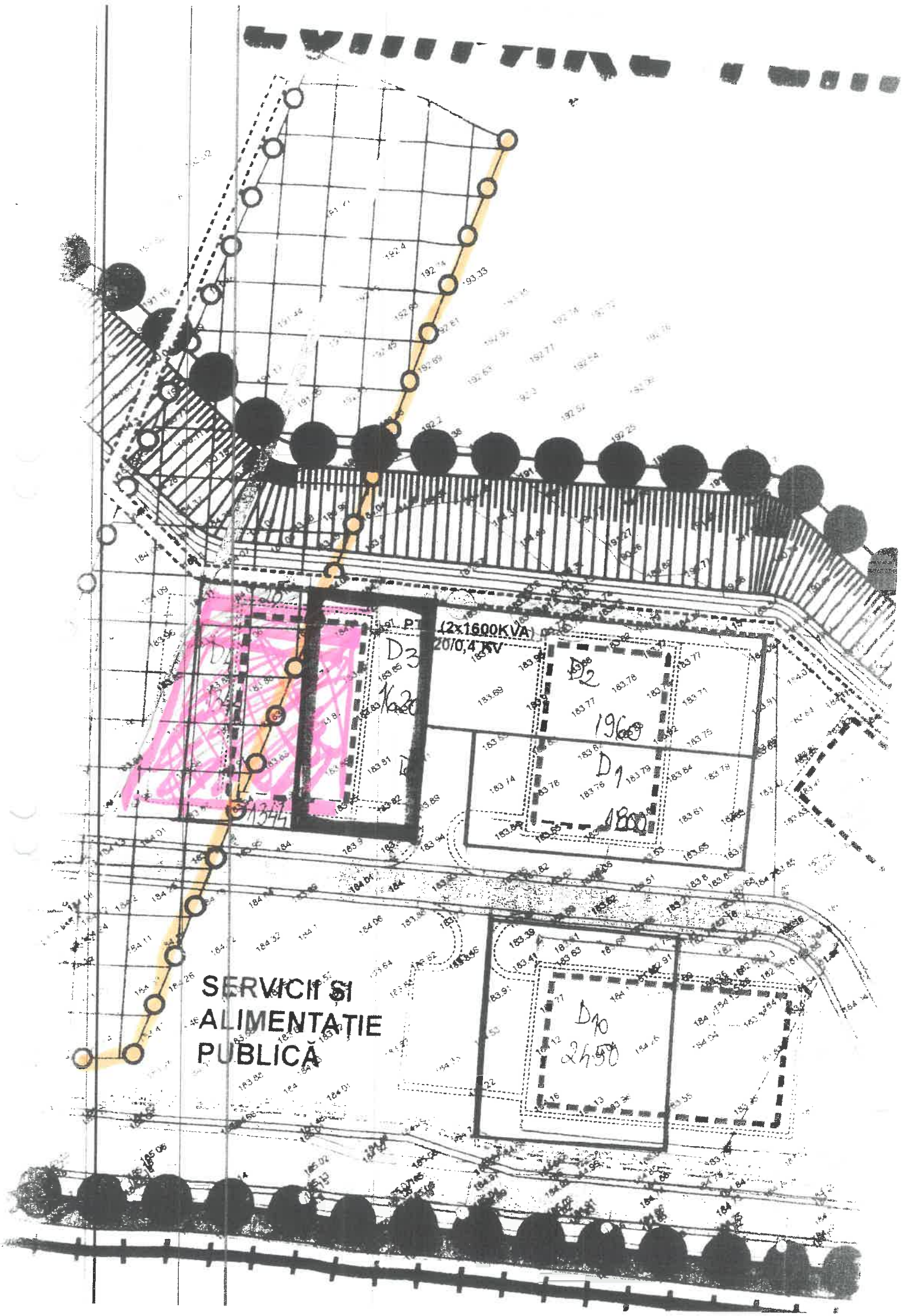
Executant DRIMBOI C. Constantin Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Constantin Drimboi Digitally signed by Constantin Drimboi Date: 2022.08.26 12:46:09 +03:00 Reason: Seria RO-B-F, Nr. 0168, Categ. A Semnatura si stampila Data - 25.08.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral [redacted] Semnat digital de Gabriel Moldovianu Semnatura si parafa Data ..... Stampila BCPI

PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 1000

Judetul: **Neamt**
Unitatea administrativ-teritoriala: **Roman**
Cod SIRUTA: **120860**
Adresa imobil
Municipiul Roman, Sosea Ocolirtoare Vest - Fn




PT (2x1600KVA)
20/0,4 KV
D3
1620
D2
1960
D1
1800
D10
2450
SERVICII ȘI
ALIMENTAȚIE
PUBLICĂ

6.3 Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu şi în documentaţia de execuţie din punct de vedere al prevenirii şi al stingerii incendiiloe cuprinse în Anexa nr.2 la prezentul Proces-verbal: *Nu este cazul*

6.4 Lucrările cuprinse în lista anexă nr.3 la prezentul Proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate şi care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerinţe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări şi altele –*Nu este cazul*

6.5 Valoarea lucrărilor de construire: 50 000,00 lei

6.6 Perioada de garanţie: -

6.7 Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcţia, se constată că lucrările nu respectă autorizaţia de construire, reprezentantul Administraţiei publice competente care a emis autorizaţia de construire/desfiinţare, a Inspectoratului de Stat în Construcţii I.S.C. al Direcţiei de Cultură sau al Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă Neamţ propun respingerea recepţiei – *Nu este cazul*

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepţie decide:

ADMITEREA RECEPŢIEI LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

8. Comisia de recepţie motivează decizia luată prin:

Lucrările au fost executate cu respectarea documentaţiei tehnice (D.T.A.C.) Nr. 135/10.2020 elaborată de S.C. *NEW SPACE* S.R.L. – *Arh. Daniel-Laurenţiu Vasiliu.*

9. Comisia de recepţie recomandă luarea următoarelor măsuri:

Nu este cazul

10 Prezentul Proces-verbal, conţinând 2 (două) file a fost încheiat astăzi 31.03.2022.

11. Alte menţiuni –

Comisia de recepţie:

Preşedinte:

Munteanu Ionel-Valentin	
S.C. *MUNDEVI MIV S.R.L*	

Membrii:

ing. Toader Vasile	
ing. Cotianu Gheorghe	

Alţi participanţi:

Proiectant: Daniel Laurenţiu Vasiliu	
Executant -	

Secretar comisie de recepţie:

Ing. Vizir Neculai	

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA 8388

CUI: 34695921 S.R.L. J27/400/2015 ROMAN - NEAMŢ

ROMÂNIA - M.D.R.T. - I.S.C.
VIZIR NECULAI
DIRIGINTE DE ŞANTIER
AUT. NR. 00023385
DOMENII / SUBDOMENII AUTORIZATE

APROB ADMITEREA:
BENEFICIAR: S.C. *MUNDEVI MIV S.R.L.*
Munteanu Ionel-Valentin

[redacted]

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 23975 din 31.03.2022

Privind execuţia lucrărilor de construcţie aferente investiţiei:

Construire copertină provizorie

Lucrări executate în cadrul Contractului ..... încheiat între: ..... şi investitor: **S.C. *MUNDEVI MIV S.R.L.* - *Munteanu Ionel-Valentin***

1. Imobilul care face obiectul investiţiei se identifică după cum urmează.
   - adresa administrativă: ***Artera Vest, F.N.***
   - număr cadastral/topografic: ***60287***
   - număr ***Carte Funciară: 60287 Roman.***

2. Lucrarile au fost executate in baza ***Autorizatiei Construire nr. 11 din 19.01.2022*** eliberată de Municipiul Roman, cu valabilitate până la data de 12.01.2023.

3. Comisia de receptie şi-a desfăşurat activitatea de la dat de 31.03.2022, fiind formată din:

Preşedinte:

Munteanu Ionel-Valentin	
S.C. *MUNDEVI MIV S.R.L.*	

Membrii:

ing. Toader Vasile	Reprezentant al Autorităţii publice Locale
ing. Cotianu Gheorghe	Constructor

4. Au mai fost prezenţi:

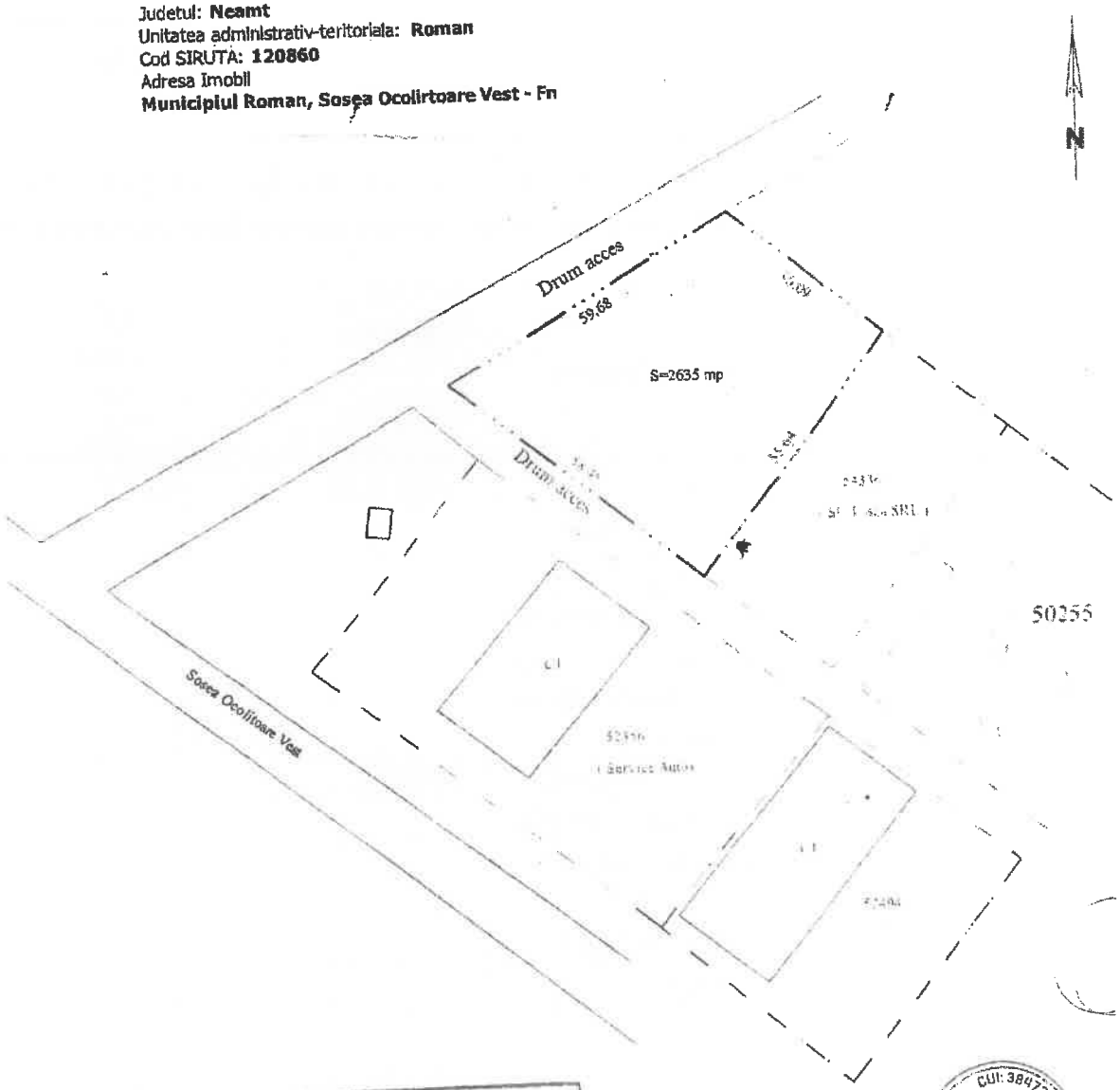
arh. Daniel Laurenţiu Vasiliu	Proiectant

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. Vizir Neculai, diriginte de şantier autorizat.
6. Constatările comisiei de recepţie la terminarea lucrărilor:
6.1 Capacităţi fizice realizate: Lucrările s-au executat conform documentaţiei din autorizaţia de construire.
6.2 Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepţie la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicări topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor şi altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din Anexa 1 la prezentul Proces-verbal – *Nu este cazul*

PLAN DE SITUATIE nr. 23621 din

Scara 1 : 1000

Judetul: **Neamt**
Unitatea administrativ-teritoriala: **Roman**
Cod SIRUTA: **120860**
Adresa Imobil
Municipiul Roman, Sosea Ocolitoare Vest - Fn



CUI: 38473546
MUNDEVI MIV S.R.L.
J27/1191/2017
ROMAN - NEAMT

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL TUDOR SORIN
Licența de funcționare nr. 2491-2097/03.12.2013
Sediul: mun. Roman, str. Gaze Noi, bl 17, ap.11, județul Neamț

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE nr. 21
Anul 2021 luna 01 ziua 14
TUDOR SORIN, notar public, legalizează această copie conform cu înscrisul prezentat nouă, afișat în [redacted] și are [redacted] pagini, care este [redacted] colationat cu secretarul/expert [redacted]
Înscrisul [redacted]
S-a perceput onorariul de [redacted]
Colat[redacted]
Secr[redacted]

ROMÂNIA
TUDOR SORIN - NOTAR PUBLIC

Anexa 1
la contractul de închiriere
nr._23621_din_09.12.2019

FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU TEREN
Ocupat de teren pentru amenajare parcare auto

Nr. crt	Destinația terenului	Suprafața (mp)	Tarif lei/mp/zi	Tarif anual LEI, / mp	Total chirie lei /zi	Total chirie lei/an
0	1	2	3	4	5	6
1	Ocupate cu garaje:					
	– autorizate;					
	– neautorizate.					
2	Ocupate cu alte construcții (chioșcuri, prestări servicii etc.)					
	– autorizate;	2.635,0		0,77		2.029
	– neautorizate.					
3	Ocupate cu panouri publicitare					
4	Libere de construcții					
	– curți;					
	– arabil intravilan;					
	- arabil extravilan;					
5	Pășune aparținând Consiliului Local					
6	Curți aferente locuințelor cumpărate în baza legii 112/95					
7	Destinat servituții de trecere					
	TOTAL					2.029

[redacted]

Vizat D.J.A.P.: [redacted]

Beneficiar, [redacted]

LEGALIZAREA PE VERSO

X. DISPOZITII FINALE

Art.26 Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.27.Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.28. Prezentul contract se completează cu dispozițiile în materie ale Codului Civil și intră în vigoare la data prevăzută de art.3 din prezentul contract.

Prezentul contract de închiriere și anexele la acesta-a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 pentru locator și 1 pentru locatar.

LOCATOR: LOCATAR:

PRIMAR ,
LUCIAN OVIDIU MICU
[redacted]

SECRETAR GENERAL,
JR. GHEORGHE CARNARIU
[redacted]

DIRECTOR EXECUTIV D.E.T.L.,
EC. GABRIELA PISICĂ

ARHITECT ȘEF,
ARH. IULIAN – SEBASTIAN NEGRU
[redacted]

DIRECTOR D.J.A.P,
CONS. JR. CAMELIA RUSU
[redacted]

S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.
MUNTEANU IONEL - VALENTIN
[redacted]

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu
[redacted]

Vizat D.J.A.P.,
[redacted]

Beneficiar,
[redacted]

inchiriere cu obligația de a-i notifica chiriașului intenția sa , cu 15 de zile înainte de data rezilierii;

(2)Contractul de închiriere poate fi reziliat și din inițiativa chiriașului, cu acordul proprietarului, în cazul în care cauze obiective justificate fac imposibilă îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract și dacă solicitarea de reziliere a fost adusă la cunoștința proprietarului în scris, cu 60 zile înainte de data în care se propune predarea spațiului și până la data predării cu proces-verbal , chiriașul achitând proprietarului toate sumele datorate;

(3)Ca drept al locatorului in caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare de catre locatar a obligatiilor esentiale(platile catre locator prevazute in prezentul contract, afectarea structurii de rezistenta, schimbarea destinatiei bunului inchiriat, clauza de subinchiriere), In acest caz locatorul poate inceta furnizarea utilitatilor necesare spatiului inchiriat , iar contractul de inchiriere este desfiintat de drept , neconditionat si de indata fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara o alta formalitate prealabila.

(4)Ca drept al locatarului in caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare de catre locator a obligatiilor contractuale.

(5)Pieirea sau avarierea spatiului inchiriat de asa maniera incat acesta nu mai poate fi intrebuintat conform destinatiei.

(6)in caz de forta majora asa cum este definita de legea romana.

(7)Locatarul se obliga ca la incetarea prezentului contract , fie ca urmare a expirarii termenului de inchiriere, fie ca urmare a oricaruia dintre cazurile prevazute la art.22 sa elibereze si sa predea locatorului spatiul inchiriat in termen de 48 de ore de la data incetarii prezentului contract.

(8)in cazul in care nu respecta termenul de predare , locatarul este de acord ca locatorul sa procedeze singur la inventarierea bunurilor existente in spatiul inchiriat si sa le depoziteze pe cheltuiala locatarului in conditiile prevazute de legea romana. Bunurile se vor elibera locatarului dupa plata sumelor datorate, locatorul beneficiind de dreptul de retentie prevazut de legea română.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.23.Locatarul trebuie sa anunte in termen de cel mult 5 zile , orice modificare in statutul sau juridic , act de infiintare, sediu, etc..

Art. 24 Drepturile și obligațiile reciproce ale părților , fixate prin prezentul contract, vor fi completate și modificate de actele normative ce vor apare ulterior semnării prezentului contract.

Art.25. Locațiunea poate înceta și prin acordul părților sau prin desființarea titlului locatorului/locatarului în baza unor acte normative sau a hotărârii organelor judecătorești.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

m)să plătească impozitele şi alte sarcini de natură fiscală percepute pentru . închiriat conform Legii privind codul fiscal.

n)sa informeze imediat pe locator asupra oricaror accidente si stricaciuni care s-au produs in spatiul inchiriat;

o)sa respecte normele in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzatoare a personalului care isi desfasoara activitatea in spatiul inchiriat ;

p)sa nu efectueze, fara acordul proprietarului, nici o modificare in structura interioara a suprafetei locative inchiriate;

r)Sunt strict interzise subinchirierea , cedarea sau cesiunea contractului in totalitate sau în parte a terenului închiriat altor persoane.

Art. 14. Chiriaşul va putea monta firme sau reclame în condiţiile legii şi numai cu acordul expres al proprietarului , în locurile acceptate de acesta.

Art. 15. Chiriaşul are dreptul să mobilizeze spaţiul închiriat şi să instaleze echipamente, fără să degradeze bunul. La încetarea contractului de închiriere , chiriaşul trebuie să îndepărteze cu atenţie tot mobilierul şi echipamentul şi să readucă bunul în aceeaşi stare ca la data la care a fost inchiriat, exceptând uzura normală.

Art.16. Obligaţiile locatarului în ceea ce priveşte măsurile PSI sunt:
În conformitate cu reglementările legale privind apărarea împotriva incendiilor chiriaşii au obligaţia de a respecta regulile de prevenire a incendiilor.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 17. Pentru nerespectarea totală sau parţială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale , partea vinovată se obligă să plătească despăgubiri.

Art.18. Forţa majoră apără de răspundere partea care o invocă în condiţiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariţia cazului de forţă majoră şi pe baza certificatului eliberat de Camera de Comerţ şi Industrie a României.

Art. 19. Litigiile de orice fel decurgând din neexecutarea prezentului contract de închiriere se vor soluţiona pe cale amiabilă.

Art.20.În caz de neînţelegere, litigiul va fi adus spre soluţionare instanţelor judecătoreşti de drept comun, competente.

VIII. ÎNCETAREA LOCAŢIUNII

Art.21. Încetarea locaţiunii prin expirarea duratei:
La expirarea duratei prevăzută la art.4(1) al prezentului contract, locatarul are obligaţia de a preda bunul ce a făcut obiectul locaţiunii , precum şi investiţiile efectuate pe perioada de derulare a contractului gratuit şi liber de sarcini, pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.22. Încetarea contractului prin reziliere, in urmatoarele situatii:

(1)Neîndeplinirea, în parte sau în totalitate , a condiţiilor stabilite prin prezentul contract , poate îndreptăţi proprietarul să solicite, unilateral, încetarea contractului de

Vizat D.J.A.P.,

[redacted]

Beneficiar

[redacted]

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI(LOCATORULUI)

Art.12. Locatorul se obligă să predea și să asigure folosința spațiului, să mențină spațiul în stare de întrebuințare conform destinației sale și să-l garanteze pe locatar de tulburările provenite din propria sa faptă.

Locatorul se obligă să pună la dispoziția locatarului spațiului închiriat, conform procesului – verbal de predare – primire semnat de ambele părți.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI(LOCATARULUI)

Art.13 Chiriașul (locatarul) se obligă :

a) să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract; în cazul încălcării acestei obligații locatorul va putea cere readucerea spațiului în starea inițială sau rezilierea contractului cu daune interese;

b)să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente , inclusiv pentru degradările produse din culpa sa;

[redacted] c) să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, sa nu-l modifice fără consimțământul prealabil al proprietarului, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze.

Consimțământul proprietarului pentru orice modificare constructivă interioară sau exterioară pe care dorește să o efectueze locatarul, va avea forma unui acord scris și va fi condiționat de obligația de a inainta spre studiu un deviz estimativ. Executarea acestora se va face exclusiv în condiții impuse de legislația privind executarea lucrărilor de construcții, pe cheltuiala proprie și fără nici o pretenție, în conformitate cu legislația aplicabilă.

d) să plătească chiria și cotele din cheltuielile comune: apa, canalizare, iluminat, încălzit, telefon, servicii administrative, etc.precum și alte cheltuieli care rezultă din folosința părților și instalațiilor comune ale clădirii.

e) să asigure paza și securitatea bunului închiriat .

h) la expirarea termenului contractului, locatarul se obligă să pună spațiul închiriat la dispoziția locatorului în maxim 5 zile de la data încetării.

i) să permită locatorului executarea într-o perioadă stabilită de comun acord a lucrărilor ce cad sarcina sa, în cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea restului proprietății. În acest sens locatarul va notifica proprietarul cu privire la lucrările ce se impun a fi executate.

j) să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței, în bune condiții, a celorlalți proprietari vecini.

k) să respecte documentațiile urbanistice specifice zonei în care este amplasat imobilul.

l) sa obtina , pe cheltuiala sa , avizele necesare pentru desfasurarea activitatii potrivit destinatiei (sanitar, PSI, Situatii de urgenta, Protectia Mediului, Securitatea si Sanatatea in Munca, etc)si sa respecte toate masurile impuse de legislatia din domeniile respective;

Vizat D.J.A.P. [redacted]

Beneficiar, [redacted]

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.(1) Durata închirierii este de 10 ani.

(2)Refuzul proprietarului de a prelungi perioada de închiriere a terenului nu dă naştere în favoarea chiriaşului a dreptului de a solicita despăgubiri indiferent de natura acestora.

IV. PREŢUL ÎNCHIRIERII ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

Art. 5. Chiria pentru folosirea terenului este de **0,77 lei/mp/an**, conform HCL nr. 214 din 26.09.2019 şi a procesului verbal de licitaţie din data de 06.12.2019.

Art.6. Chiria nu se modifică pe durata valabilităţii prezentului contract.

Art.7. Plata chiriei se va face anticipat, chiria pentru luna următoare trebuind să fie plătită până la data de 25 ale lunii în curs cu luarea în considerare a cursului de schimb leu – euro comunicat oficial de la BNR (dacă este cazul).

Art.8. Plata chiriei se face direct la casieria DITL a Primăriei municipiului Roman sau prin virament în contul nr._____, deschis la Trezoreria Municipiului Roman.

Art.9.(1) Neplata chiriei la termenul contractual autorizează pe proprietar (locator) să calculeze şi să perceapă penalitati de întârziere, determinate în funcţie de numărul de zile de întârziere şi valoarea chiriei neplătite.

2)Cota penalităţilor de întarziere este egală cu cota majorărilor de întârziere stabilite de Guvern pentru neplata în termen a creanţelor bugetare.

3)In termen de.....zile de la data semnarii contractului de inchiriere chiriasul /locatarul este obligat sa depuna, după caz, cu titlu de garantie, o suma de.....lei, în scopul de a proteja locatorul faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzator al locatarului pe întreaga durată de derulare a contractului de închiriere. Anterior emiterii unei pretenţii asupra garanţiei de bună executie, locatorul are obligaţia de a notifica pretenţia locatarului, precizând obligaţiile care nu au fost respectate. Garanţia de bună execuţie se restituie locatarului în termen de maxim 14 zile de la încetarea contractului de închiriere, după depunerea unei cereri scrise în acest sens , la sediul locatorului.

Art.10(1) La scadenţă, locatarul este de drept în întârziere în condiţiile prevederilor Codului de procedură fiscală, de la această dată curgând şi majorări de întârziere în conformitate cu prevederile legale.

(2)Urmărirea, colectarea şi executarea creanţelor se face în baza Codului fiscal.

(3) Pentru nerespectarea termenelor privind obligaţiile de plată, chiriaşul datorează majorări şi penalităţi de întărziere conform legii.

Art.11. Chiriaşul rămâne răspunzător de plata chiriei şi în situaţia în care abandonează bunul închiriat fără consimţământul locatorului.

Vizat D.J.A.P.

[redacted]

Beneficiar

CUI: 38473 MUNDEVIM S.R.L. J27/1191/2017 ROMAN - NEAMŢ

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
teren pentru amenajare parcare auto,
Nr._23621_din_09.12.2019_

I . PĂRTILE CONTRACTANTE :

Municipiul Roman, în calitate de persoană juridică conform art. 96 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ, cu sediul în Piața Roman Vodă nr. 1, reprezentata prin Primar - Lucian Ovidiu MICU și Secretar General – Gheorghe CARNARIU, având contul nr. 24212102302613583 deschis la Trezoreria municipiului Roman, în calitate de **LOCATOR,**

și

S.C. MUNDEVI MIV S.R.L. înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț, având nr. de ordine J27/1191/2017 și cod unic de înregistrare 38473545, cu sediul în municipiul Roman, str. Martir Cloșca nr.1 bis, jud. Nemț, reprezentată prin **MUNTEANU IONEL-VALENTIN**, cu domiciliul în municipiul Roman, str. Martir Cloșca nr. 1 bis, jud. Neamț, posesor al CI seria NT nr. 856971/2015 eliberat de SPCLEP Roman, CNP 1671025272701, în calitate de **LOCATAR (chiriaș).**

În baza prevederilor art.1777-1835 din NCCiv, a HCL 214 din 26.09.2019 și a procesului verbal de licitație din data de 06.12.2019, au procedat la încheierea prezentului contract cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului constă în închirierea terenului în suprafață de **2.635 mp** situat în Roman, str. Artera Vest f.n., în scopul **amenajării unei parcări au** proprietatea locatorului identificată conform schiței atașate ce constituie Anexa 1 la prezentul.

Art. 2. Predarea primirea terenului ce formează obiectul prezentului contract este consemnată în procesul verbal de predare-primire, Anexa nr.2 la prezentul contract.

Art.3. Pe acest teren urmează a se amenaja o parcare auto. Imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat , sub formă de asociere, colaborare , etc., se consideră subînchiriere atrăgând după sine rezilierea de drept a contractului fără notificare sau somație și fără îndeplinirea altor proceduri prealabile -precum și evacuarea necondiționată de pe terenul închiriat a chiriașului cu plata de daune interese.

[redacted]

Beneficiar, [redacted]

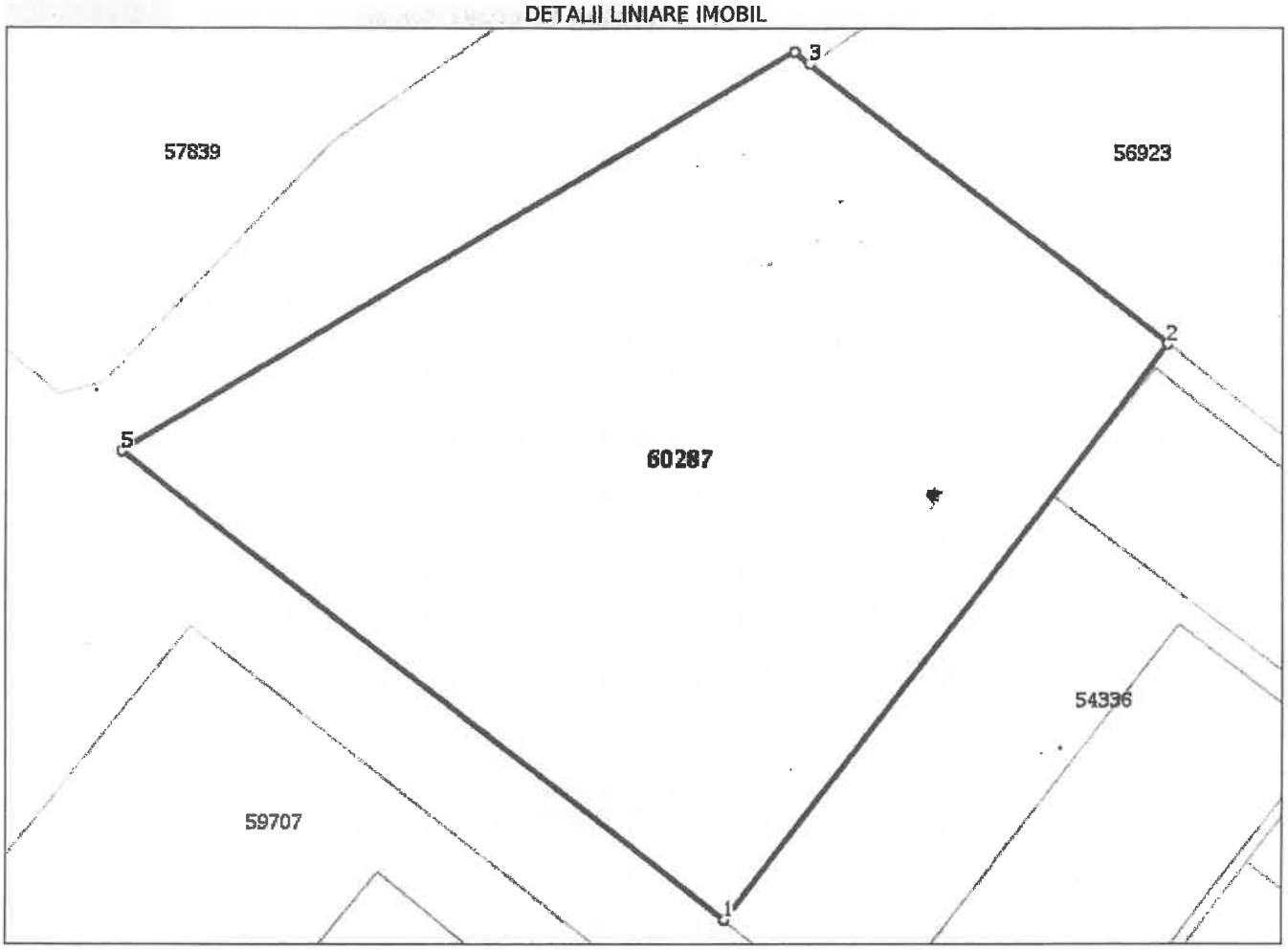
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
60287	2.635	Terenul nu este imprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.635	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	55.643
2	3	34.709
3	4	1.457
4	5	59.68
5	1	58.526

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	35671
Zlua	20
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100107054301

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60287 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Artera Vest, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	60287	2.635	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1810 / 19/01/2021		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 160, din 24/07/2019 emis de Consiliul Local al MUNICIPIULUI ROMAN; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 10871, din 11/02/2021 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, - domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
1810 / 19/01/2021		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 23621, din 09/12/2019 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
C1	se notează dreptul de închiriere pe o perioadă de 10 ani	A1
	1) **S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.**, CIF:38473545	

X. DISPOZITII FINALE

Art.26 Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.27.Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.28. Prezentul contract se completează cu dispozițiile în materie ale Codului Civil și intră în vigoare la data prevăzută de art.3 din prezentul contract.

Prezentul contract de închiriere și anexele la acesta a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 pentru locator și 1 pentru locatar.

LOCATOR:	LOCATAR:
PRIMAR , LUCIAN OVIDIU MICU [redacted]	S.C. MUNDEVI MIV S.R.L. MUNTEANU IONEL - VALENTIN [redacted]
SECRETAR GENERAL, JR. GHEORGHE CARNARIU [redacted]	
DIRECTOR EXECUTIV D.F.T.L., EC. GABRIELA PISICĂ [redacted]	
ARHITECT ȘEF, ARH. IULIAN – SEBASTIAN NEGRU [redacted]	
DIRECTOR D.J.A.P, CONS. JR. CAMELIA RUSU [redacted]	

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu
[redacted]

Vizat D.J.A.P.
[redacted]

Beneficiar,
[redacted]

închiriere cu obligația de a-i notifica chiriașului intenția sa , cu 15 de zile înainte de data rezilierii;

(2)Contractul de închiriere poate fi reziliat și din inițiativa chiriașului, cu acordul proprietarului, în cazul în care cauze obiective justificate fac imposibilă îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract și dacă solicitarea de reziliere a fost adusă la cunoștința proprietarului în scris, cu 60 zile înainte de data în care se propune predarea spațiului și până la data predării cu proces-verbal , chiriașul achitând proprietarului toate sumele datorate;

(3)Ca drept al locatorului in caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare de catre locatar a obligatiilor esentiale(platile catre locator prevazute in prezentul contract, afectarea structurii de rezistenta, schimbarea destinatiei bunului inchiriat, clauza de subinchiriere), In acest caz locatorul poate inceta furnizarea utilitatilor necesare spatiului inchiriat , iar contractul de inchiriere este desfiintat de drept , neconditionat si de indata fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara o alta formalitate prealabila.

(4)Ca drept al locatarului in caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare de catre locator a obligatiilor contractuale.

(5)Pieirea sau avarierea spatiului inchiriat de asa maniera incat acesta nu mai poate fi intrebuintat conform destinatiei.

(6)in caz de forta majora asa cum este definita de legea romana.

(7)Locatarul se obliga ca la incetarea prezentului contract , fie ca urmare a expirarii termenului de inchiriere, fie ca urmare a oricaruia dintre cazurile prevazute la art.22 sa elibereze si sa predea locatorului spatiul inchiriat in termen de 48 de ore de la data incetarii prezentului contract.

(8)in cazul in care nu respecta termenul de predare , locatarul este de acord ca locatorul sa procedeze singur la inventarierea bunurilor existente in spatiul inchiriat si sa le depoziteze pe cheltuiala locatarului in conditiile prevazute de legea romana. Bunurile se vor elibera locatarului dupa plata sumelor datorate, locatorul beneficiind de dreptul de retentie prevazut de legea română.

IX. CLAUZE SPECIALE

Art.23.Locatarul trebuie sa anunte in termen de cel mult 5 zile , orice modificare in statutul sau juridic , act de infiintare, sediu, etc..

Art. 24 Drepturile și obligațiile reciproce ale părților , fixate prin prezentul contract, vor fi completate și modificate de actele normative ce vor apare ulterior semnării prezentului contract.

Art.25. Locațiunea poate înceta și prin acordul părților sau prin desființarea titlului locatorului/locatarului în baza unor acte normative sau a hotărârii organelor judecătorești.

Vizat D.J.A.P., [redacted]

Beneficiar, [redacted]

m)să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul închiriat conform Legii privind codul fiscal.

n)sa informeze imediat pe locator asupra oricaror accidente si stricaciuni care s-au produs in spatiul inchiriat;

o)sa respecte normele in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzatoare a personalului care isi desfasoara activitatea in spatiul inchiriat ;

p)sa nu efectueze, fara acordul proprietarului, nici o modificare in structura interioara a suprafetei locative inchiriate;

r)Sunt strict interzise subinchirierea , cedarea sau cesiunea contractului in totalitate sau în parte a terenului închiriat altor persoane.

Art. 14. Chiriașul va putea monta firme sau reclame în condițiile legii și numai cu acordul expres al proprietarului , în locurile acceptate de acesta.

Art. 15. Chiriașul are dreptul să mobilizeze spațiul închiriat și să instaleze echipamente, fără să degradeze bunul. La încetarea contractului de închiriere , chiriașul trebuie să îndepărteze cu atenție tot mobilierul și echipamentul și să readucă bunul în aceeași stare ca la data la care a fost inchiriat, exceptând uzura normală.

Art.16. Obligațiile locatarului în ceea ce privește măsurile PSI sunt:
În conformitate cu reglementările legale privind apărarea împotriva incendiilor, chiriașii au obligația de a respecta regulile de prevenire a incendiilor.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 17. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale , partea vinovată se obligă să plătească despăgubiri.

Art.18. Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă în condițiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră și pe baza certificatului eliberat de Camera de Comerț și Industrie a României.

Art. 19. Litigiile de orice fel decurgând din neexecutarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă.

Art.20.În caz de neînțelegere, litigiul va fi adus spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun, competente.

VIII. ÎNCETAREA LOCAȚIUNII

Art.21. Încetarea locațiunii prin expirarea duratei:
La expirarea duratei prevăzută la art.4(1) al prezentului contract, locatarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul locațiunii , precum și investițiile efectuate pe perioada de derulare a contractului gratuit și liber de sarcini, pe bază de proces verbal de predare-primire.

Art.22. Încetarea contractului prin reziliere, in urmatoarele situatii:

(1)Neîndeplinirea, în parte sau în totalitate , a condițiilor stabilite prin prezentul contract , poate îndreptăți proprietarul să solicite, unilateral, încetarea contractului de

Vizat D.J.A.P.. [redacted]

Beneficiar, [redacted]

CUI: 38... MUNDEVI MV S.R.L. J27/1191/2011 ROMAN - NEAMT

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI(LOCATORULUI)

Art.12. Locatorul se obligă să predea și să asigure folosința spațiului, să mențină spațiul în stare de întrebuințare conform destinației sale și să-l garanteze pe locatar de tulburările provenite din propria sa faptă.

Locatorul se obligă să pună la dispoziția locatarului spațiului închiriat, conform procesului – verbal de predare – primire semnat de ambele părți.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI(LOCATARULUI)

Art.13 Chiriașul (locatarul) se obligă :

a) să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract; în cazul încălcării acestei obligații locatorul va putea cere readucerea spațiului în starea inițială sau rezilierea contractului cu daune interese;

b)să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente , inclusiv pentru degradările produse din culpa sa;

c) să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al proprietarului, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze.

Consimțământul proprietarului pentru orice modificare constructivă interioară sau exterioară pe care dorește să o efectueze locatarul, va avea forma unui acord scris și va fi condiționat de obligația de a inainta spre studiu un deviz estimativ. Executarea acestora se va face exclusiv în condiții impuse de legislația privind executarea lucrărilor de construcții, pe cheltuiala proprie și fără nici o pretenție, în conformitate cu legislația aplicabilă.

d) să plătească chiria și cotele din cheltuielile comune: apa, canalizare, iluminat, încălzit, telefon, servicii administrative, etc.precum și alte cheltuieli care rezultă din folosința părților și instalațiilor comune ale clădirii.

e) să asigure paza și securitatea bunului închiriat .

h) la expirarea termenului contractului, locatarul se obligă să pună spațiul închiriat la dispoziția locatorului în maxim 5 zile de la data încetării.

i) să permită locatorului executarea într-o perioadă stabilită de comun acord a lucrărilor ce cad sarcina sa, în cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea restului proprietății. În acest sens locatarul va notifica proprietarul cu privire la lucrările ce se impun a fi executate.

j) să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței, în bune condiții, a celorlalți proprietari vecini.

k) să respecte documentațiile urbanistice specifice zonei în care este amplasat imobilul.

l) sa obtina , pe cheltuiala sa , avizele necesare pentru desfasurarea activitatii potrivit destinatiei (sanitar, PSI, Situatii de urgenta, Protectia Mediului, Securitatea si Sanatatea in Munca, etc)si sa respecte toate masurile impuse de legislatia din domeniile respective;

Vizat D.L.A.P. [redacted]

Beneficiar, [redacted]

CUI: 38 173 5 1 MUNDEVIM S.R.L. J27/1191/29 ROMAN - NS

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.(1) Durata închirierii este de 10 ani.

(2)Refuzul proprietarului de a prelungi perioada de închiriere a terenului nu dă naştere în favoarea chiriaşului a dreptului de a solicita despăgubiri indiferent de natura acestora.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 5. Chiria pentru folosirea terenului este de **0,77 lei/mp/an**, conform HCL nr. 214 din 26.09.2019 și a procesului verbal de licitație din data de 06.12.2019.

Art.6. Chiria nu se modifică pe durata valabilității prezentului contract.

Art.7. Plata chiriei se va face anticipat, chiria pentru luna următoare trebuind să fie plătită până la data de 25 ale lunii în curs cu luarea în considerare a cursului de schimb leu – euro comunicat oficial de la BNR (dacă este cazul).

Art.8. Plata chiriei se face direct la casieria DITL a Primăriei municipiului Roman sau prin virament în contul nr._____, deschis la Trezoreria Municipiului Roman.

Art.9.(1) Neplata chiriei la termenul contractual autorizează pe proprietar (locator) să calculeze și să perceapă penalitati de întârziere, determinate în funcție de numărul de zile de întârziere și valoarea chiriei neplătite.

2)Cota penalităților de întarziere este egală cu cota majorărilor de întârziere stabilite de Guvern pentru neplata în termen a creanțelor bugetare.

3)In termen de.....zile de la data semnarii contractului de inchiriere chiriasul /locatarul este obligat sa depuna, după caz, cu titlu de garantie, o suma de.....lei, în scopul de a proteja locatorul față de riscul unui eventual comportament necorespunzator al locatarului pe întreaga durată de derulare a contractului de închiriere. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună executie, locatorul are obligația de a notifica pretenția locatarului, precizând obligațiile care nu au fost respectate. Garanția de bună execuție se restituie locatarului în termen de maxim 14 zile de la încetarea contractului de închiriere, după depunerea unei cereri scrise în acest sens , la sediul locatorului.

Art.10(1) La scadență, locatarul este de drept în întârziere în condițiile prevederilor Codului de procedură fiscală, de la această dată curgând și majorări de întârziere în conformitate cu prevederile legale.

(2)Urmărirea, colectarea și executarea creanțelor se face în baza Codului fiscal.

(3) Pentru nerespectarea termenelor privind obligațiile de plată, chiriașul datorează majorări și penalități de întârziere conform legii.

Art.11. Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei și în situația în care abandonează bunul închiriat fără consimțământul locatorului.

Vizat D.J.A.P. [redacted]

Beneficiar [redacted]

CUI 38477[illegible] MUNDEVI MV S.R.L. J27/1191/2017 ROMAN - NEAMT

Dix
Zahoa vecui

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
teren pentru amenajare parcare auto,
Nr._23621_din_09.12.2019_

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

Municipiul Roman, în calitate de persoană juridică conform art. 96 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ, cu sediul în Piața Roman Vodă nr. 1, reprezentata prin Primar - Lucian Ovidiu MICU și Secretar General – Gheorghe CARNARIU, având contul nr. 24212102302613583 deschis la Trezoreria municipiului Roman, în calitate de **LOCATOR,**

și

S.C. MUNDEVI MIV S.R.L. înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț, având nr. de ordine J27/1191/2017 și cod unic de înregistrare 38473545, cu sediul în municipiul Roman, str. Martir Cloșca nr. 1 bis, jud. Nemț, reprezentată prin **MUNTEANU IONEL-VALENTIN**, cu domiciliul în municipiul Roman, str. Martir Cloșca nr. 1 bis, jud. Neamț, posesor al CI seria NT nr. 856971/2015 eliberat de SPCLEP Roman, CNP 1671025272701, în calitate de **LOCATAR (chiriaș).**

În baza prevederilor art.1777-1835 din NCCiv, a HCL 214 din 26.09.2019 și a procesului verbal de licitație din data de 06.12.2019, au procedat la încheierea prezentului contract cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului constă în închirierea terenului în suprafață de **2.635 mp** situat în Roman, str. Artera Vest f.n., în scopul **amenajării unei parcări auto,** proprietatea locatorului identificată conform schiței atașate ce constituie Anexa 1 la prezentul.

Art. 2. Predarea primirea terenului ce formează obiectul prezentului contract este consemnată în procesul verbal de predare-primire, Anexa nr.2 la prezentul contract.

Art.3. Pe acest teren urmează a se amenaja o parcare auto. Imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat , sub formă de asociere, colaborare , etc., se consideră subînchiriere atrăgând după sine rezilierea de drept a contractului fără notificare sau somație și fără îndeplinirea altor proceduri prealabile -precum și evacuarea necondiționată de pe terenul închiriat a chiriașului cu plata de daune interese.

Vizat CJ.J.A.P.
[redacted]

Beneficiar,
[redacted]

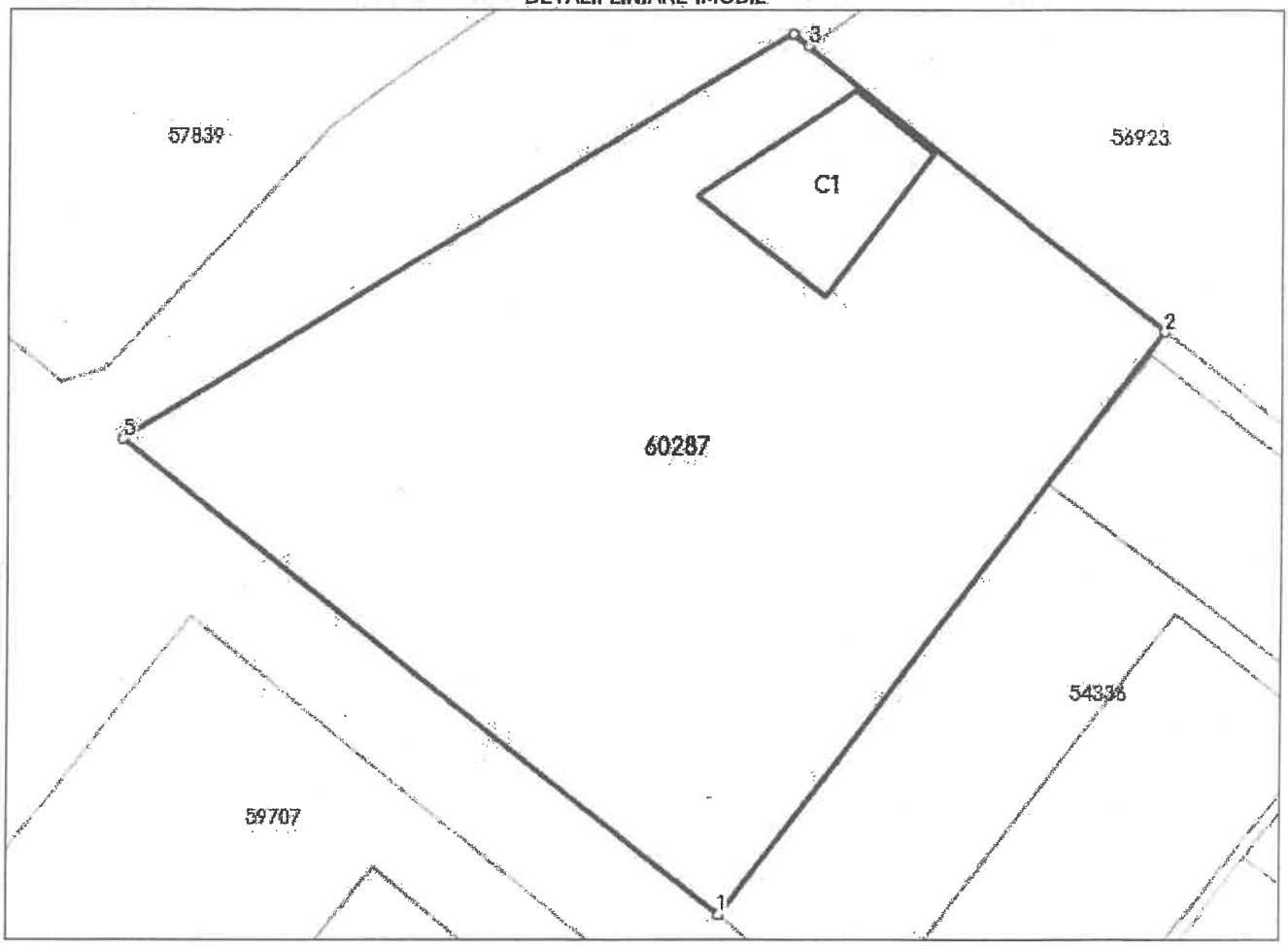
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
60287	2.635	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.635	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	55.643
2	3	34.709
3	4	1.457
4	5	59.68
5	1	58.526

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	37120
Ziua	26
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118503263

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60287 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Artera Vest, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	60287	2.635	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 60287-C1; Teren imprejmuit partial cu gard de plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1810 / 19/01/2021		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 160, din 24/07/2019 emis de Consiliul Local al MUNICIPIULUI ROMAN; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 10871, din 11/02/2021 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, - domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
1810 / 19/01/2021		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 23621, din 09/12/2019 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
C1	se notează dreptul de închiriere pe o perioadă de 10 ani	A1
	1) **S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.**, CIF:38473545	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	60287-C1	constructii anexa	136	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; Copertina Provizorie - cu suprafata construita desfasurata = 136 mp, construita in anul 2022

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 85 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.198/26-08-2022 in suma de 85, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,
01-09-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE
Semnat digital de Mihai Moise
Mihai Moise
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	37120
Ziua	26
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118503263

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60287-C1 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	60287-C1	Loc. Roman, Str Artera Vest, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; Copertina Provizorie - cu suprafata construita desfasurata = 136 mp, construita in anul 2022

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
37120 / 26/08/2022		
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării/ Extinderii Construcţiei Nr. 58340, din 24/08/2022 emis de Primăria Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală Nr. 57436, din 24/08/2022 emis de Primăria Municipiului Roman;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.**, CIF:38473545	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Către,
Primăria **Municipiului Roman**

C E R E R E
pentru emiterea certificatului de urbanism

Subsemnatul [1]) **MUNTEANU IONEL-VALENTIN**, CNP **1671025272701** cu domiciliul / sediul [2]) în judeţul **Neamţ** , municipiul / oraşul / comuna **Roman** , satul ....., cod poştal ...., strada **Martir Closca**, nr. **1bis**, bl.....ap....., telefon/fax **0746.897.151,** e-mail ...., reprezentant al SC Mundevi Miv SRL, j27/1191/2017, CUI 38473545

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, solicit emiterea **certificatului de urbanism** în scopul **): **CONSTRUIRE COPERTINA PROVIZORIE**.

☐ **1. Elaborarea documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, în conformitate cu prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:**

☐ **1.1. Lucrări de construire**

☐ **1.2. Lucrări de desfiinţare**

☐ a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinaţie sau de reparare a construcţiilor de orice fel, precum şi a instalaţiilor aferente acestora, cu excepţia celor prevăzute la art.12 din Legea nr.50/1991;

☐ b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum şi orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcţii reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;

☐ c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare şi reabilitare privind căile de comunicaţie de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, reţelele şi dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albii, lucrările de îmbunătăţiri funciare, lucrările de instalaţii de infrastructură, lucrările pentru noi capacităţi de producere, transport, distribuţie a energiei electrice şi/sau termice, precum şi de reabilitare şi retehnologizare a celor existente;

☐ d) împrejmuiri şi mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri, pieţe şi alte lucrări de amenajare a spaţiilor publice;

☐ e) lucrări de foraje şi excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice şi a prospecţiunilor geologice, proiectarea şi deschiderea exploatărilor de cariere şi balastiere, a sondelor de gaze şi petrol, precum şi a altor exploatări de suprafaţă sau subterane;

☐ f) lucrări, amenajări şi construcţii cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condiţiile prevăzute la art.7 alin.(1^1) din Legea nr.50/1991;

☐ g) organizarea de tabere de corturi, căsuţe sau rulote;

☐ h) lucrări de construcţii cu caracter provizoriu, chioşcuri, tonete, cabine, spaţii de expunere situate pe căile şi spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, precum şi anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole situate în extravilan;

☐ i) cimitire — noi şi extinderi.

☐ **2. Operaţiuni notariale privind circulaţia imobiliară :**

☐ vânzări, ☐ cumpărări, ☐ concesionări, ☐ cesionări, ☐ dezmembrări, ☐ parcelări, ☐ comasări, ☐ partaje, ☐ succesiuni etc.

☐ **3. Adjudecarea prin licitaţie a proiectării lucrărilor publice** (denumire) ***) .....

☐ **4. Cereri în justiţie**

☐ **5. Alte scopuri prevăzute de lege** (definire) ***) .....

Pentru imobilul **X** teren şi/sau ....construcţii – situat în judeţul Neamt, municipiul / oraşul / comuna **Roman** , extravilan / satul ....., cod poştal ....., strada **Artera Vest**, sau identificat prin [3]):

În sprijinul identificării imobilului anexez:

- planul cadastral / topografic actualizat la zi, sc. 1: **500** , precum şi extrasul de carte funciară pentru informare, eliberate de OCPI [4])
- **A00 Plan de incadrare in zona si A01 Plan de situatie, sc.1:500**

Suprafaţa terenului şi / construcţiei pentru care solicit certificatul de urbanism este de 2635.00 mp.

Data .....20.01.....2021

Semnătura [5])

.....[redacted]

**) – se introduce „X" în casetă
***) – se face precizarea, după caz

PRECIZĂRI
Privind completarea formularului
"CERERE PENTRU ELIBERAREA CERTIFICATULUI DE URBANISM"

1.) – Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

2.) – Domiciliul / sediul firmei:
- Pentru persoană fizică:
  - se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- Pentru persoană juridică:
  - se completează cu date privind sediul social al firmei.

3.) – Alte elemente de identificare:

În situaţia în care amplasamentul imobilului nu este evidenţiat în planurile cadastrale sau topografice ale localităţii / teritoriului administrativ (la scările 1:500, 1:2.000 sau 1:10.000, după caz) aflate în gestiunea oficiului de cadastru şi publicitate imobiliară teritorial, pentru identificarea imobilului solicitantul va putea prezenta, după caz, informaţii privind:
- localitatea, numărul cadastral şi numărul de carte funciară, în cazul în care legea dispune altfel; sau
- elemente de reper, general cunoscute; sau
- numărul de ordine şi suprafaţa de teren înscrise în Registrul agricol; sau
- plan de situaţie extras din cadrul unor studii şi / sau planuri urbanistice elaborate anterior în zonă.

4.) Planuri cadastrale / topografice, cu evidenţierea imobilelor în cauză, astfel:
- pentru imobilele neînscrise în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară: plan de încadrare în zonă la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat la cerere de către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară;
- pentru imobilele înscrise în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară: extras din planul cadastral de pe ortofotoplan şi extrasul de carte funciară pentru informare, actualizat la zi, eliberate la cerere de către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară.

5.) La rubrica „Semnătura":
- se va înscrie şi în clar numele solicitantului: persoană fizică sau reprezentant al persoanei juridice.

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.08/3- 08.03.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Bd. Republicii, alipt de bl. 46

S teren - 21 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC PATIROM SRL

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

Martie 2023

Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC PATIROM SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren - 21 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Bd.Republicii (alipit de bl 46) ; mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**7 337 RON**	**1 491 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC PATIROM SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unui spatiu comercial- extindere

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren - 21 mp

Data inspectiei - 01.02.2023

Data evaluarii - 08.03.2023

Curs valutar –08.03.2023- 1 EURO = 4,9209 RON

1 USD = 4,6149 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

1 491 EURO ; 7 337 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ALT
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 10347
Valabil 2023
Specialitatea: EM, EBM
ANEVAR • ROMANIA

CUPRINS

[redacted]

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial (extinderi) – scari acces.

S teren 1 – 21 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este SC PATIROM SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.02,2023

Data evaluarii proprietatii – 08.03.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2023 - 1EURO = 4.9209(RON)

1 USD = 4,6297 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC PATIROM SRL

[redacted]

Teren -21 mp

- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere 28022-24.07.2019

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial (bar)

a) S teren – 21 mp;

- S teren- 17 mp
- Intravilan
- construit – 21 mp
- fiecare teren are forma aprox dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- Scari acces
- an PIF -2005
- tip P
- a)SC -21 mp;

Utilitati spatiu comercial initial -

- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC PATIROM SRL

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

[redacted]

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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)

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- 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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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 [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- 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

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

Aşezare 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 bogăţie

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 - bd. Republicii - zona semicentrala , in vecinatatea Piata Republicii

Arhitectura -blocuri locuinte tip P+4, supermarket,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	21	21	21
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	105	105
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	1.260	1.260
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	**1.260**	1.260
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		**1 050**	1 050
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		8 800	8 800
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	8.800	8.800
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	525	**525**
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	8.275	**8.275**
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	**DA**

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 – sediu- spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

1) permisa legal

2) posibila fizic

3) fezabila financiar

4) maximum productiva

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată

ASOCIAŢIA NAŢIONALA A EVALUATORILOR IMOBILIARI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimaţie nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EEM
ANEVAR

evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 10347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EIM
ANEVAR • VRANCEA

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**7 337 RON**	**1 491 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 36347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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 nu sunt bune - avand in vedere si suprafata mica a terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare nu 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, valoarile obtinute a fost:

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 08.03.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Bd. Republicii (bl. 46), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	**7 337**	**RON**
	1 491	**EUR**

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

Data evaluarii:08.03.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9209 RON; 1 USD = 4,6149 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: CM, EBA
ANEVAR

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
  - Plan amplasament
  - Extras de carte funciara – nr. cerere 28022-24.07.2019

-

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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.

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
- - va estima - venitul brut din exploatare pe perioada ramasa
- - - cheltuielile
- - venitul net din exploatare pe perioada ramasa

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEIAR ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- - - rata de actualizare
- - determinarea valorii terminale
- - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- FVPA = $(1- (1/ (1+a)^n)) / a$
- 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
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

-

Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

Bogdan Savin

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 ajuta romanul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,509m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren 561 mp, Roman

50 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 245

Raporteaza

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**
- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația nr. 19347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

a) Teren – 21 mp

	Bd Republicii	Bd Republicii	Bd. Republicii
Suprafata(mp)	520	531	561
Oferta	35880	47790	50000
Val 1 mp euro/mp	69	90	89
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	3588	4779	5000
Valoare ramasa	32292	43011	45000
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	3437	3509,91	3708,21
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	2864	2925	3090
Rata capitalizare	8,87%	7,40%	6,87%
Rata cap medie	7,71%		
Rata cap aleasa	8,87%		

Suprafata teren (mp)	21		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	8,87%	0,089	
Rata actualizare teren (%)	8,87%	0,089	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	11,0986		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	138,81		
Venit net (euro/an)	134,6		
FVPA*VNE(euro)	1494,38		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	10,87%	0,109	
Factor actualizare	0,0064		
Valoare capitalizare an 49(euro)	1239		
Valoare actualizata an 49 (euro)	7,89		
Valoare finala (euro)	**1500,00**		
Valoare 1 mp(euro/mp)	**71,43**		
Valoare finala (ron)	**7380**		5

COMPARABILE

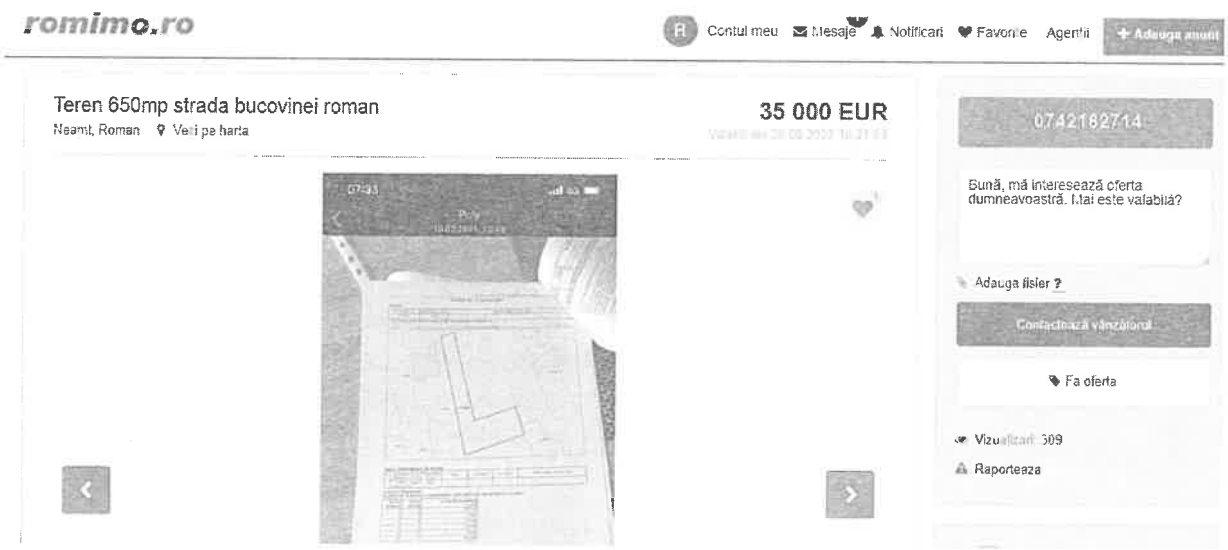
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

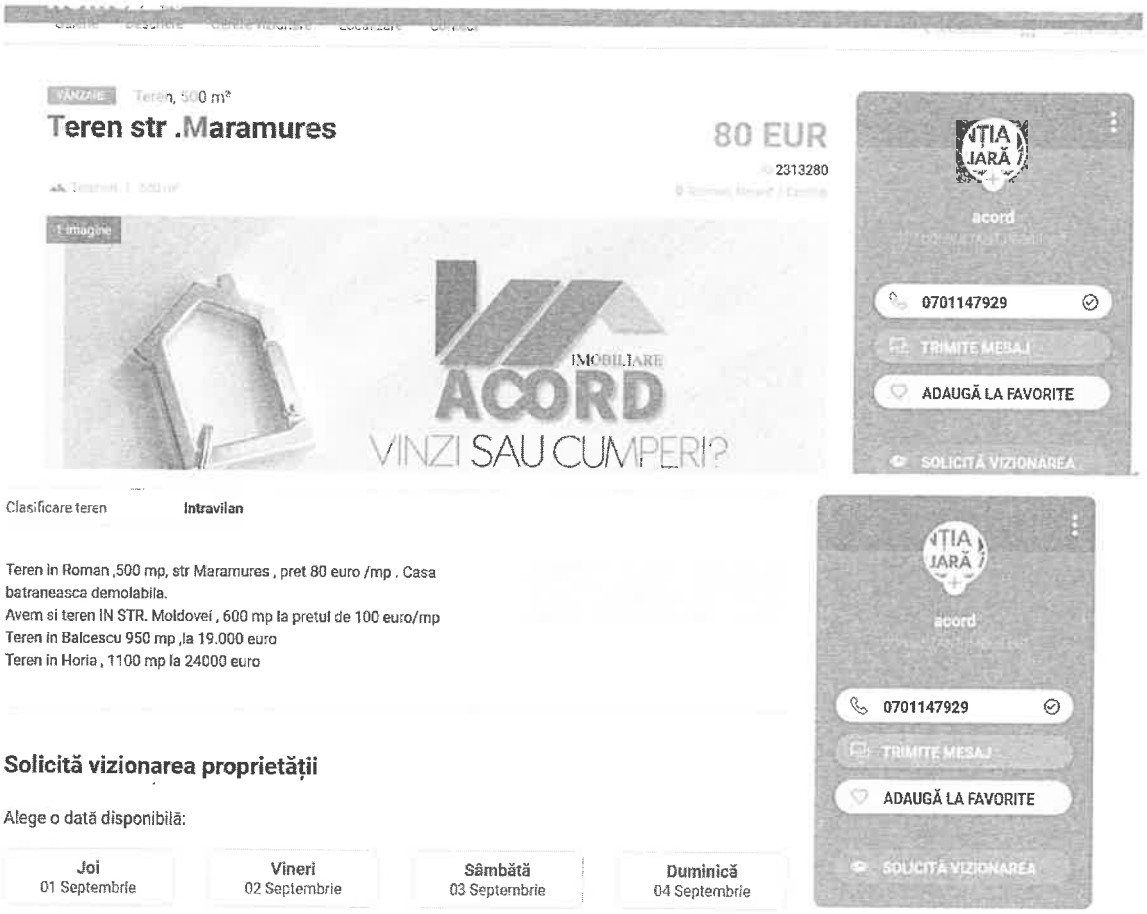


Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

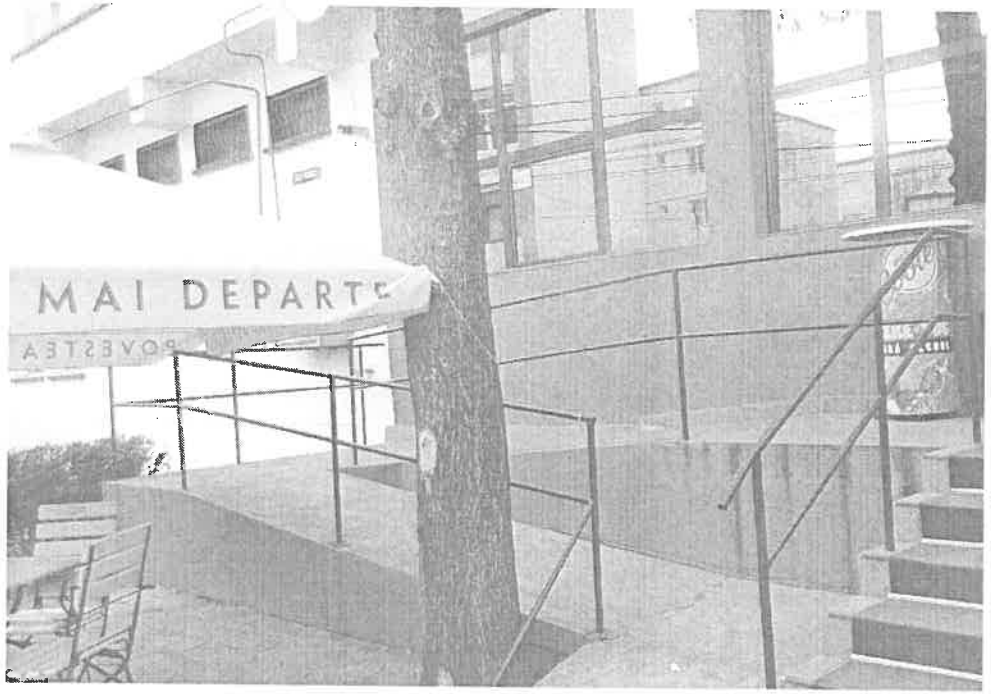


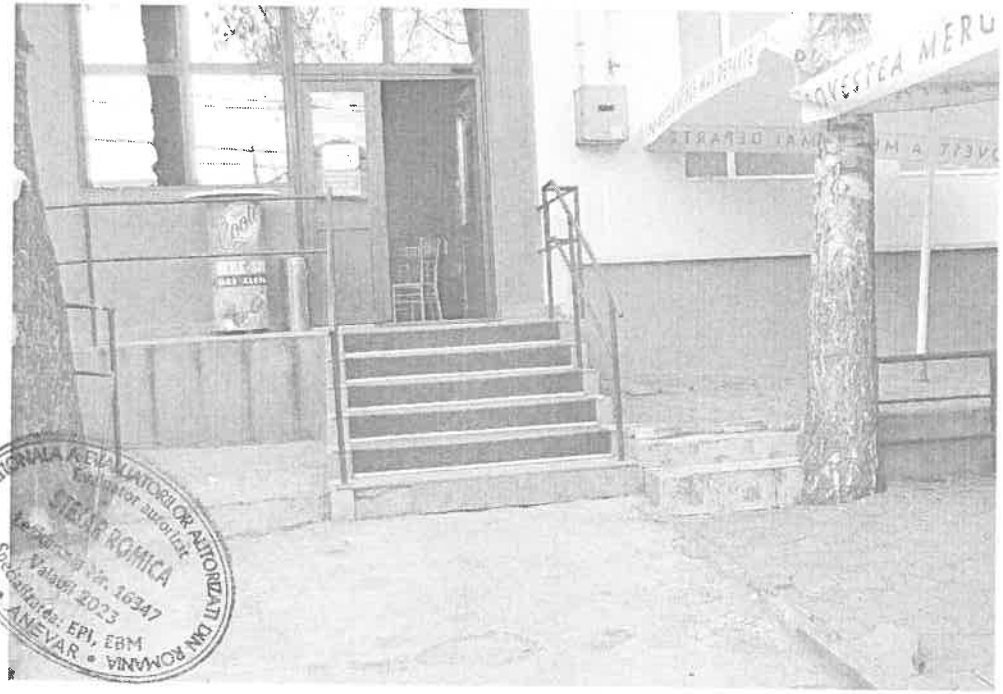
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

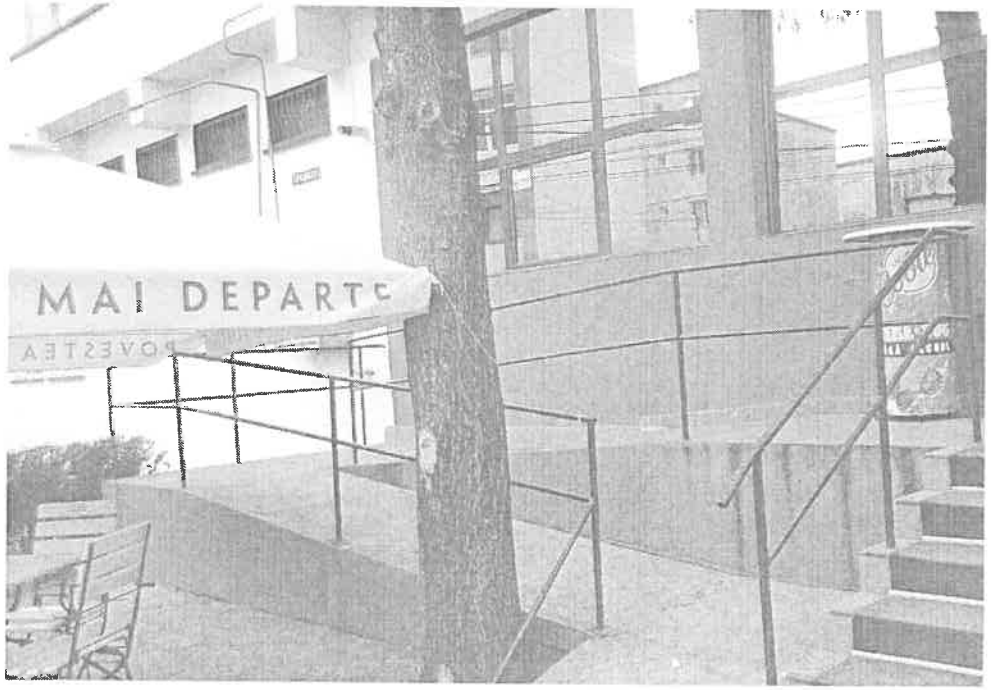
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIAN ROMICĂ
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: PI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBI
ANEVAR







ANEXA

HARTA

Proprietatea evaluata

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEFAN POMICA
Legitimație nr. 2
Specializarea: EP, EBM
ANEVAR

PATIROM
REPUBLICII

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI

Nr. cerere	28022
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019

Cod verificare
100071687440

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59637 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

REPUBLICII

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 46

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59637	21	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	59637-C1	Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 46	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construi desfasurata:21 mp; SCARI ACCES, construite in anul 2005 , cu suprafata construita la sol de 21 mp si suprafata construita desfasurata de 21 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28022 / 24/07/2019		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 8128, din 16/04/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE Atestare fiscala nr. 92515, din 10/07/2019 emis de PRIMARIA MUN. ROMAN; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 42, din 26/03/2010 emis de Consiliul Local Roman; Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 7905, din 17/04/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE Atestare e dificarii constructiei nr. 13446, din 10/07/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CONTRACT DE Concesiune nr. 13217, din 01/04/2004 emis de PRIMARIA MUN. Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, domeniul privat	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **SC PATIROM SRL ROMAN**, CIF:11613515	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

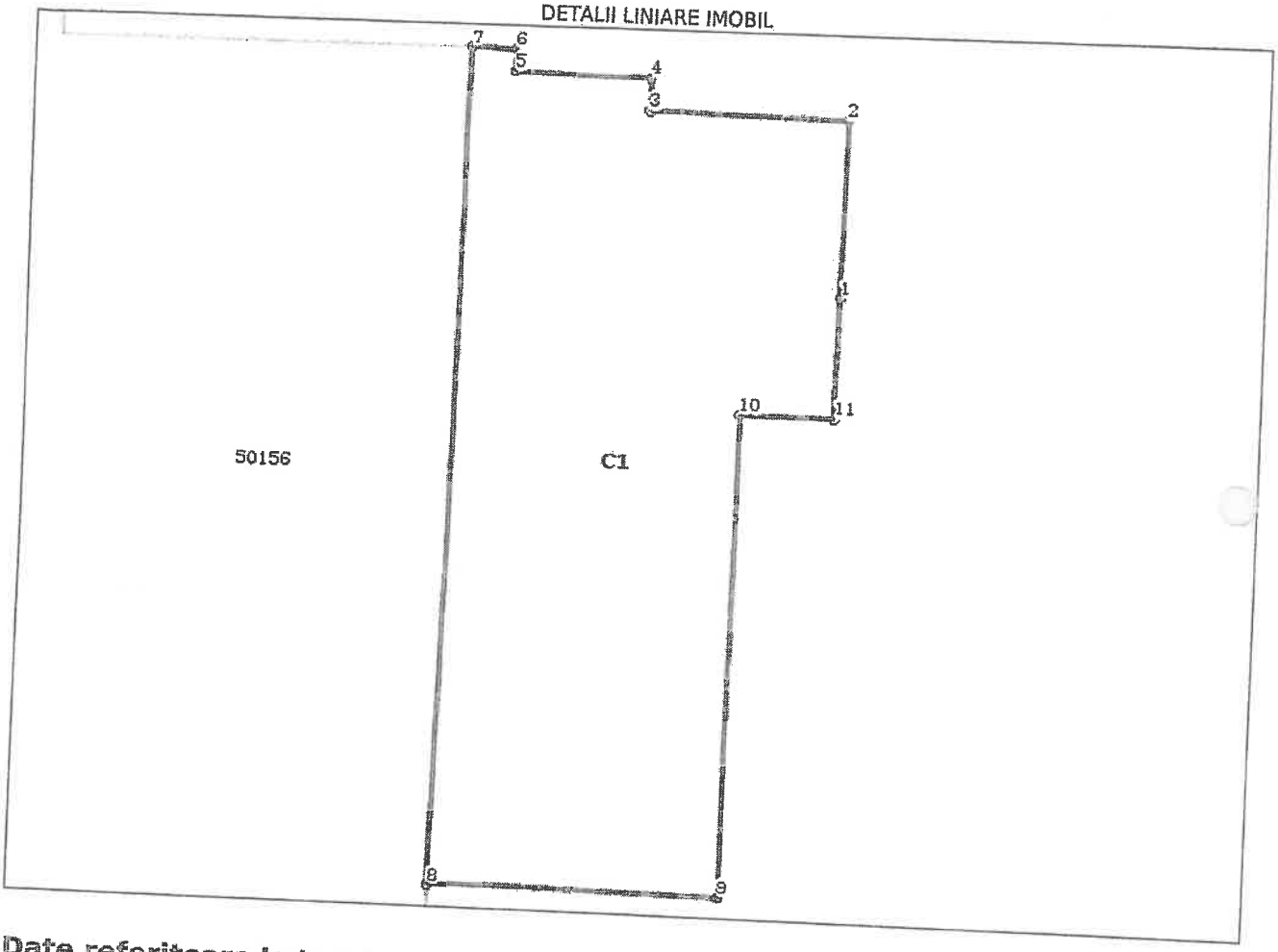
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59637	21	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	21	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	59637-C1	constructii industriale si edilitare	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; SCARI ACCES, construite in anul 2005 , cu suprafata construita la sol de 21 mp si suprafata construita desfasurata de 21 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.609
2	3	1.81

5

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	0.3
4	5	1.24
5	6	0.2
6	7	0.4
7	8	7.65
8	9	2.64
9	10	4.406
10	11	0.86
11	1	1.091

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de ace birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice pr care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate su susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.1266834/24-07-2019 in suma de 120, pentru serviciul d publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
07-08-2019

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE
[redacted]
(para

Referent,
(parafa şi sem [redacted]

Data eliberării,
__/__/____

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

5

Dosarul nr. 28022 / 24-07-2019

INCHEIERE Nr. 28022

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT **Asistent:** MIHAI MOI

Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Str Grivi Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cari funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 42/26-03-2010 emis de Consiliul Local Roman;
-Act Administrativ nr.ADEVERINTA nr. 8128/16-04-2019 emis de Municipiul Roman;
-Act Administrativ nr.ADEVERINTA nr. 7905/17-04-2019 emis de Municipiul Roman;
-Act Administrativ nr.CERTIFICAT DE Atestare fiscala nr. 92515/10-07-2019 emis de PRIMARIA MU ROMAN;
-Act Administrativ nr.CONTRACT DE Concesiune nr. 13217/01-04-2004 emis de PRIMARIA MU. Roman;
-Act Administrativ nr.CERTIFICAT DE Atestare e dificarii constructiei nr. 13446/10-07-2019 emis c Municipiul Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare n 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, c documentul de plata:
-Chitanta interna nr.1266834/24-07-2019 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59637
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 59637 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea SC PATIROM SRL ROMAN, sub B.2 din cartea funciara 59637 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:
GIURGILA GELU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,

07-08-2019

AGNES [redacted] RAIKERT

(para[redacted]ura)

Asistent Registrator,

M[redacted]ISE

(par[redacted]ătura)

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 6[redacted] din Regulamentul de avizare, re[redacted]nscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

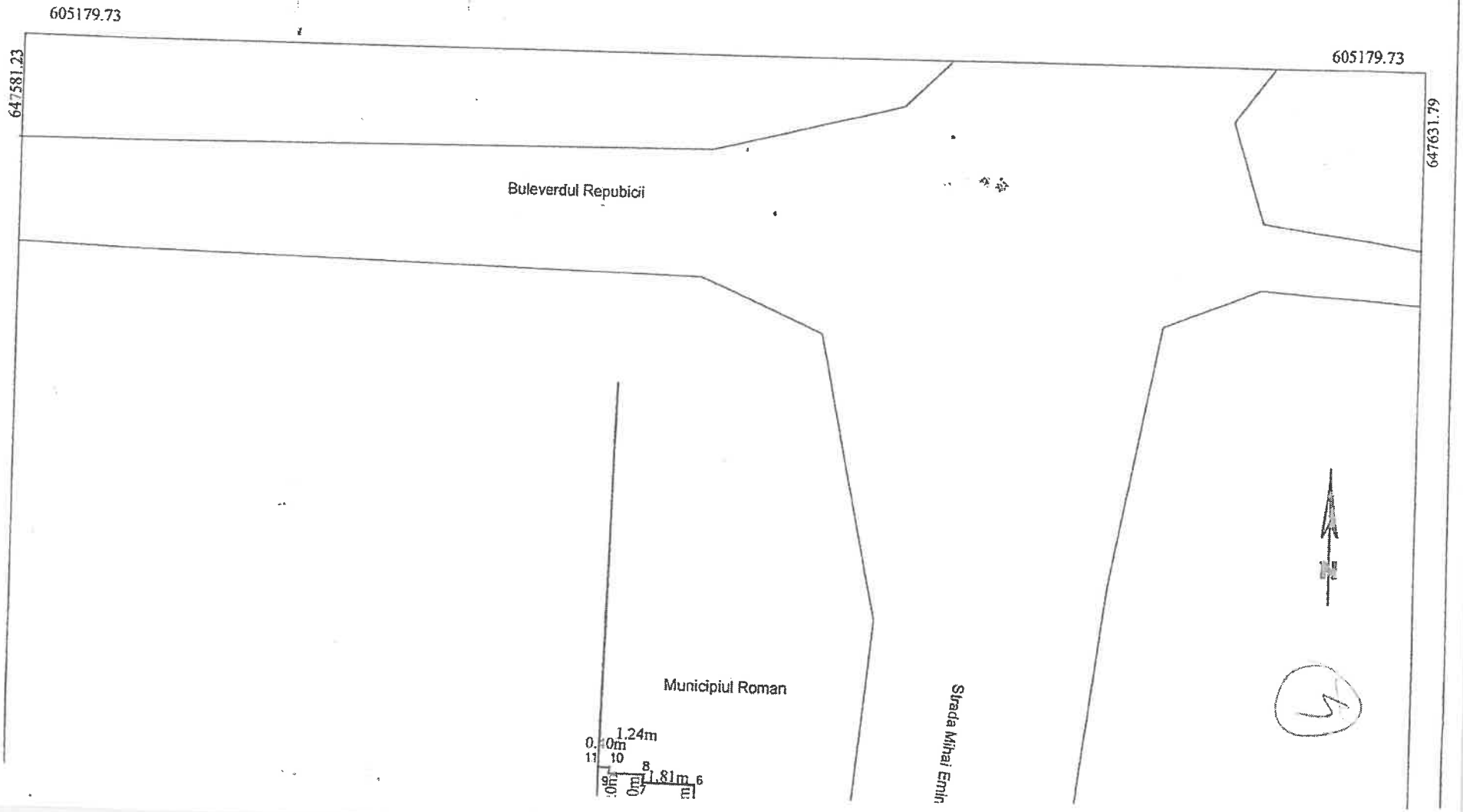
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA

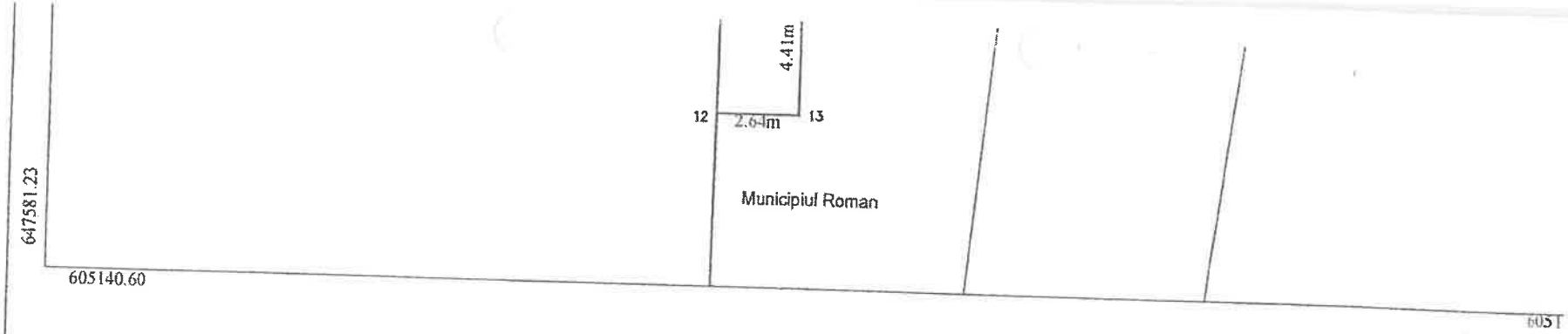
Anexa 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59637	21	Municipiul Roman, Bulevardul Republicii, lipit de bloc 46, Judetul Neamt.
Cartea Funciara nr.		UAT Roman





A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	21	Limita imobil : limita constructie.
Total		21	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	21	Scari acces din exterior construite in anul 2005, cu suprafata construita la sol de 21 mp si suprafata construita desfasurata de 21 mp.
Total		21	

Suprafata totala masurata a imobilului = 21 mp

Suprafata din act = 21 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

[redacted]

Iulie 2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț
Nume și prenume ASIEI GHEORGHE

30. IUL. 201[redacted]

Stampila BCPI

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.08/12- 08.03.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Islazului , nr. 41

S teren – 399 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - DASCALU ALEXANDRU

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

Martie 2023

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

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

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 399 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Islazului , nr.41 ; mun. Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**45 159 RON**	**9 177 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

DASCALU ALEXANDRU

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii rezidentiale

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 399 mp

Data inspectiei - 01.02.2023

Data evaluarii - 08.03.2023

Curs valutar –08.03.2023- 1 EURO = 4,9209 RON

1 USD = 4,6149 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

9 177 EURO ; 45 159 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

CUPRINS

[redacted]

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul proprieti evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei constructii rezidentiale

S teren – 399 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este DASCALU ALEXANDRU

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.02,2023

Data evaluarii proprietatii – 08.03.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2023 - 1EURO = 4.9209(RON)

1 USD = 4,6297 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

DASCALU ALEXANDRU

- Contract inchiriere – nr. 18434- 06.11.2018

[redacted]

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unei constructii rezidentiale

a) S teren 1 – 399 mp;

- Intravilan
- construit –
- fiecare teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu rezidential
- an PIF –cca 2018
- tip P

Utilitati -

- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – DASCALU ALEXANDRU

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

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

[redacted]

2.2.1.Analiza cererii

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

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 num[redacted]

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Specializarea: EM, EPI, EPM Legitimatia Nr. 16347 Valabil 2023 STEJAR RONICA Evaluator autorizat

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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

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

Aşezare 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 bogăţie

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 - str. Islazului - zona periferica ,

Arhitectura -locuinte unifamiliare tip P,P+1 ,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	400	1	1
Suprafata de inchiriat (mpAu)	399	399	399
Venit lunar din chirie - VBP - euro	400	399	399
Venit anual din chirie - VBP - euro	4.800	4.790	4.790
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	4.800	4.790	4.790
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro	4 000	3 990	3 990
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro	40 000	33 300	33 300
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	40.000	33.300	33.300
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	40.000	9.975	9.975
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	40.000	23.325	23.325
CEA MAI BUNA UTILIZARE		NU	NU

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

1) permisa legal

2) posibila fizic

3) fezabila financiar

4) maximum productiva

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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).

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI • Specializarea • ANEVAR •

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Specializarea: EPI, ESM Valabil 2025 Legitimatia nr. 10047 STEFAN ROMITA Evaluator autorizat

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIi DIRECTE	**45 159 RON**	**9 177 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 comparatii directe.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEIAR RONICA
Legitimatia Nr. 10247
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 08.03.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Islazului , nr.41 , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**45 159**	**RON**
	9 177	**EUR**

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

Data evaluarii:08.03.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9209 RON; 1 USD = 4,6149 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Specializarea: EFI, ESM Valabil 2023 Legitimatia Nr. 16347 STEJAR ROMICA Evaluator autorizat

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract inchiriere – nr. 18434- 06.11.2018

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Evaluator autorizat STELIAN IONICA Legitimația Nr. 16363 Valabil 2023 Specializarea: EFI, EBM

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	urau	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman Islazului	Roman Bd. Republicii	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafaţa (mp):	399	520	650	824
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	6	16	16	37
d	Raport front / adancime:	0,09	0,49	0,39	1,66
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da/ da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		47.000	35.000	49.440
	Pret / mp (EUR)		90,4	53,8	60,00

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STELIAN ROMICA
Legitimația nr. 16343
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
identificare	Roman Islazului	Roman Bd. Republicii	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața (mp)	399,00	520,00	650,00	824,00
PREȚ VÂNZARE EUR		47.000	35.000	49.440
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 90,38	€ 53,85	€ 60,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitara sau procentuala		-30%	-30%	30%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-27,12	-16,15	-18,00
Pret de vanzare corectat		63,26	37,70	42,00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
LOCALIZARE				
Localizare	Roman Islazului	Roman Bd. Republicii	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
Corectia unitara sau procentuala		-25,0%	-25,0%	-25,0%
Corecție totala pentru localizare		-€ 15,82	-€ 9,43	-€ 10,50
Preț corectat (EUR/mp)		€ 47,45	€ 28,28	€ 31,50
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata	399,00	520	650	824
Corectia unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 9,49	-€ 5,66	-€ 6,30
Forma, raport front / adancime; Front la strada; raport front / adancime	regulata Front: 6 ml; raport front/adancime: 0,09	regulata Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,49	regulata Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,39	regulata Front: 37 ml; raport front/adancime: 1,66
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 37,96	€ 22,62	€ 25,20
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da/ da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 1,00	€ 0,80	€ 0,60
Preț corectat (EUR/mp)		€ 38,96	€ 23,42	€ 25,80
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 38,96	€ 23,42	€ 25,80
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 38,96	€ 23,42	€ 25,80
Preț corectat (Eur/mp)		€ 39,0	€ 23,4	€ 25,8
Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 24,30 -38%	-€ 14,26 -38%	-€ 15,20 -39%
Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 26,30 41,6%	€ 15,88 42,1%	€ 17,40 41,4%

Suprafata	399,00	mp
OPINIE (rotunjit)	€ 23,4	eur/mp
	9.300	eur
	114,8	ron / mp
	45.800	ron

Curs Eur/Ron	4,9196
Data	01.mar.23

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIAN DONICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializare: EFI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

Obs

Terenuri cu suprafete asemanatoare in zona nu sunt ofertate sau tranzactionate , dar evaluatorul a luat in vedere marimea suprafetei - ca si corectie .

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- corectii drept de proprietate- 0%
- conditii de finantare-credit bancar-0%
- conditii de vanzare – un curs stabil al Euro fata de leu-0%; o scadere de pana la 5-10-30%- ofertare – conform piata agentii .
- conditii de piata- licitatii-0%
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii- 0%
- conditii de localizare- zona mediana –periferic plan secund - prin compararea chiriilor - rezidentiale-comerciale- comp 1,2,3- 25%- piata
- conditii de pozitionare - front -0%
- conditii – oferta – tranzactii 5-30% - marja negociere- terenurile libere – terenuri in Evaluatorul considera corectiile pentru o singura constructie , in logica corectiilor pentru marimea suprafetei de teren

Corectiile fiind realizate pentru comparabilele ce sunt foarte putine pe piata -in zona - prin raritatea lor .

- conditii fizice- deschidere- buna - 0%
- utilitati – conform tabel

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	**1.000,00**	**1.000,00**	**1.000,00**
Suprafata	520	650	824
Cost unitar utilitati	1,9	1,5	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	**1,00**	**0,80**	**0,60**

-
- marimea suprafetei - comp 1,2,3-20%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza – suprafatele mai mari se tranzactioneaza cu valori unitare mai mici- piata
- planeitate- 0 %
- Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 2, corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 2:

Valoarea terenului va fi de :

23 EURO/mp x 399 mp = 9 177 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

9 177 EURO; 45 159 RON

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Evaluator autorizat STELIAN ROMICA Legitimatie nr. 16347 Valabil 2023 Specializarea: EFI, EBM

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

romimo.ro

Contul meu

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman · Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 79

Raporteaza

Bogdan Savin

Telefon vandut

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

Neamt, Roman · Vezi pe harta

37 000 EUR negociabil

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1.toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Specializarea: EPI, EPM, EPC Valabil 2023 Legitimația Nr. 16347 STELIAN RONICA Evaluator autorizat

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE- VASILICA – 0735-436474

Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut

Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut

5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta

5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)

Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)

Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut

Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta

Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C

COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

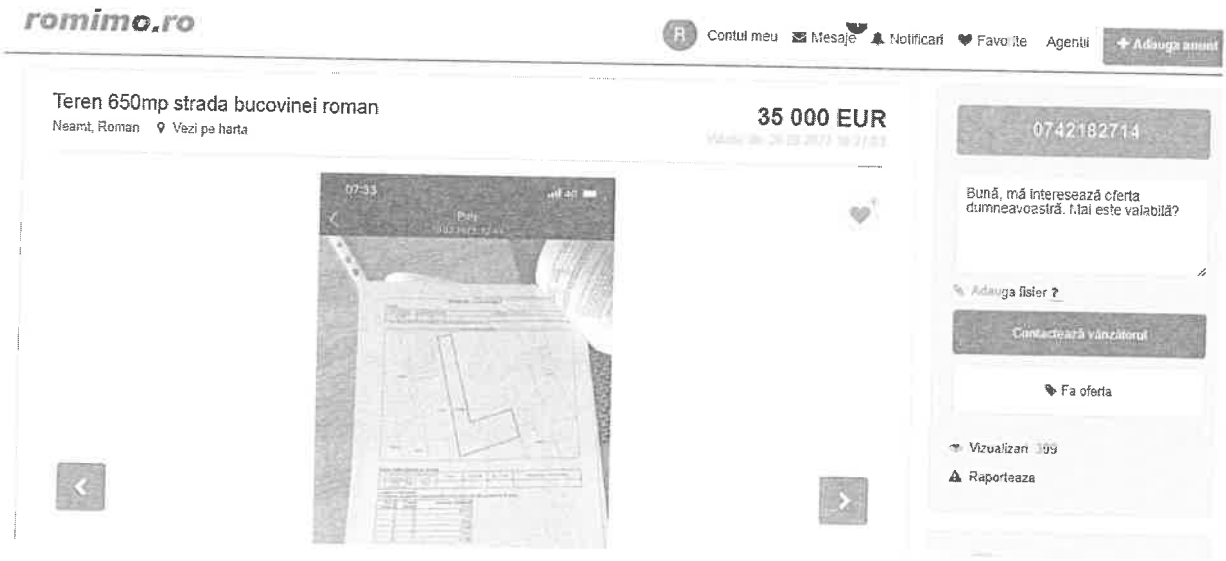
ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Specializarea: EM, EIM Valabil 2023 Legitimația Nr. 16347 STELIAN ROMICA Evaluator autorizat

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

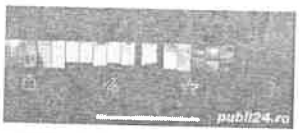
COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Specializarea: EPI, EBM Legitimatie Nr. 16347 Valabil 2023 STELIAN ROMULA Evaluator autorizat

Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU



Distribuie anuntul pe

Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel

0742182714

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

VÂNZARE Teren, 500 m²

Teren str .Maramures

80 EUR

2313280

1 imagine

acord

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Clasificare teren **Intravilan**

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

acord

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

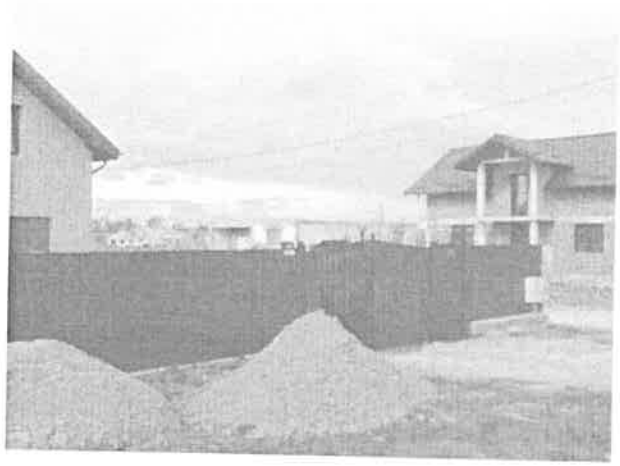
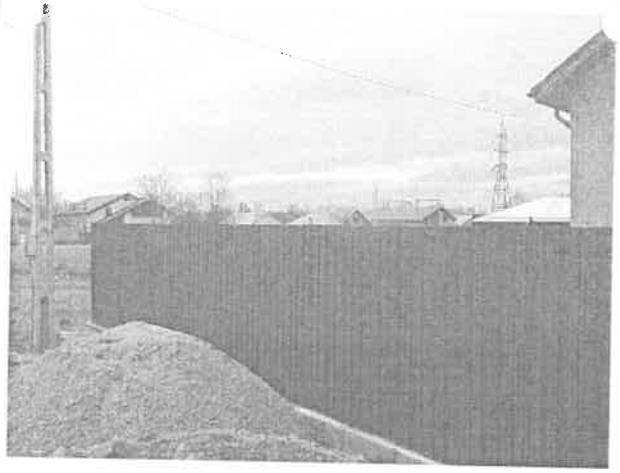
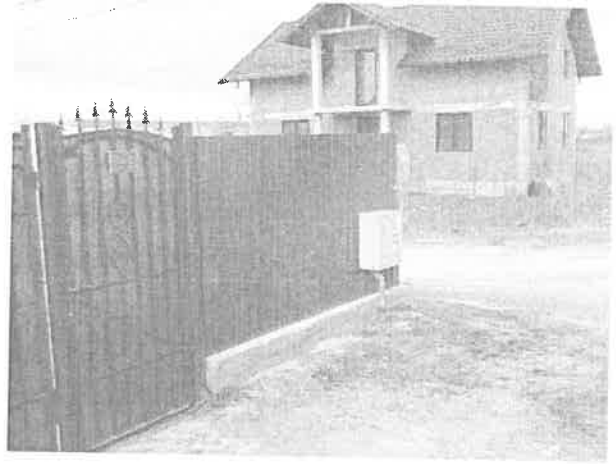
Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie

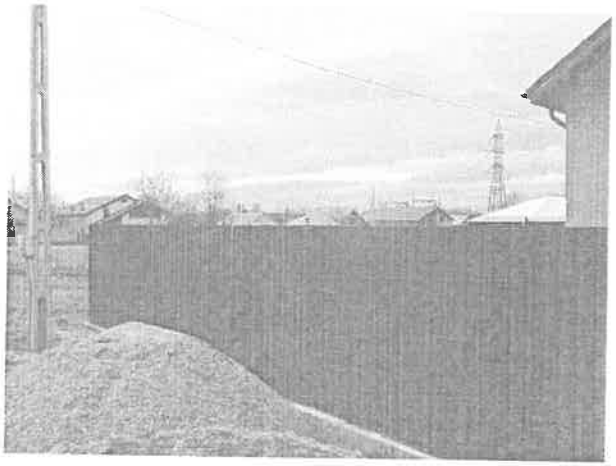
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI • ANEVAR • Evaluator autorizat STELIAN MONTA Legitimația nr. 15977 Valabil 2023 Specializarea: EPI, EBA

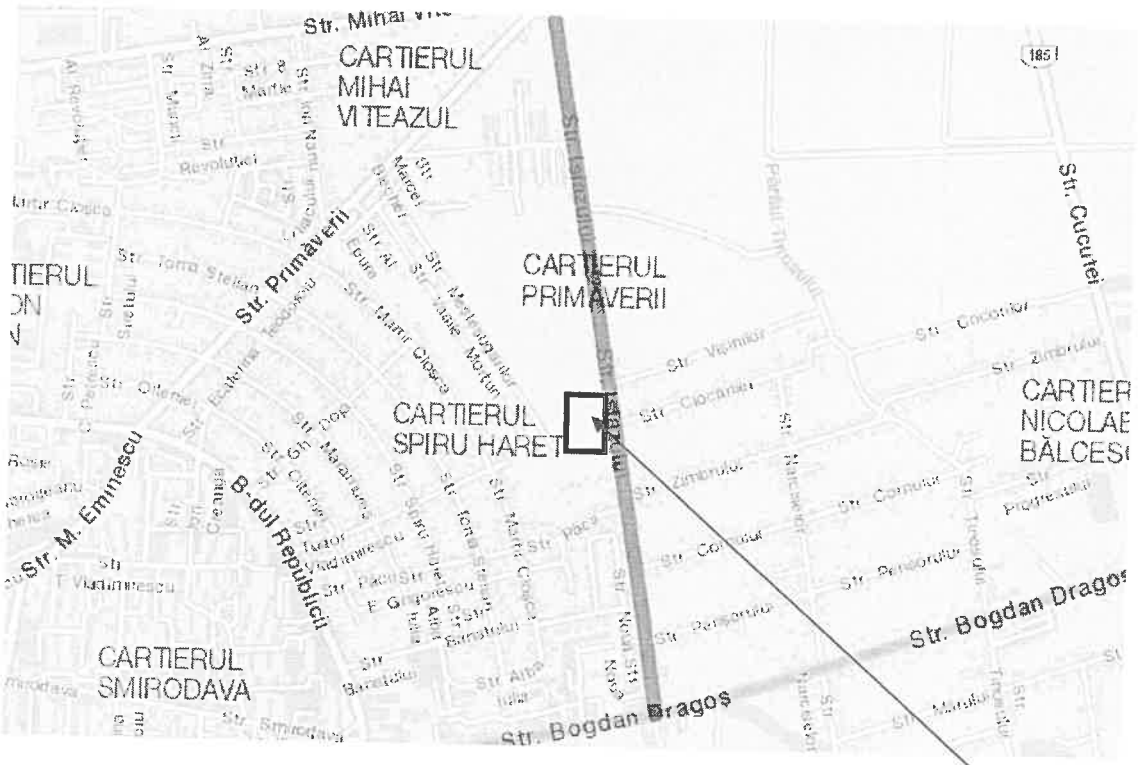






ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RODICA
Legitimație Nr. 15504
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EB4
ANEVAR

(NU DASCĂLU ALEXANDRU
Kleptului
12)

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIULUI ROMAN
Nr._ 18434 din 06.11.2018

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
TEREN OCUPAT DE CURȚI CONSTRUCȚII

I. PĂRTILE CONTRACTANTE :

Între **Municipiul Roman,** în calitate de persoană juridică conform art.4 din Legea nr.215 din 2001, republicată privind administrația publică locală, cu sediul în Piața Roman Vodă nr. 1, reprezentata prin primar Lucian Ovidiu Micu, având contul nr.RO80TREZ49221A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Roman, în calitate de **locator** și

DASCĂLU ALEXANDRU, cu domiciliul în mun. Roman, str. Mihai Viteazu bl.2, ap.16, jud. Neamț, identificat cu C.I. Seria NT , nr. 815415/2015, CNP 1950410270836, în calitate de **locatar.**

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 248 din 05.11.2018 , s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

ART. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea terenului curți-construcții, teren in suprafață de 29,0 mp., situat în Roman, str. Islazului, nr.41, identificat prin planul de situație anexat la prezentul contract, cu următoarele vecinătăți.

NORD: __ str. Mierlei
EST__ str. Islazului
SUD: __ NC 53127
VEST:__ NC 52898

ART. 2. Predarea – primirea terenului este consemnată în procesul verbal (anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezentul contract).care se încheie la data înregistrării prezentului contract.

III. TERMENUL :

ART. 3. Contractul produce efecte până la data de 05.11.2028.

Modificarea, adaptarea și prelungirea contractului se face prin acordul scris al părților.

In cazul aprobării unui plan urbanistic de detaliu care include si amplasamentul respectiv, prezentul contract se considera reziliat.

IV. PREȚUL :

ART. 4. Prețul închirierii –chiria –pentru folosirea obiectului închirierii este cel prevăzut in Fisa de calcul a chiriei (anexa nr.2,parte integrantă a contractului).

ART. 5 Stabilirea cuantumului chiriei a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 248 din 05.11.2018 anexa nr.2.

ART.6 Plata chiriei se va face:

a) până la data de 31 martie pentru întreg anul în curs

b) în termen de 30 de zile de la data semnăriicontractului,pentru anul în curs, în cazul contractelor încheiate după 31 martie.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Anexa 2
la contractul de închiriere
nr._18434_din_06.11.2018

FIŞA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU TEREN

Ocupat de curţi construcţii

Nr. crt.	Destinaţia terenului	Suprafaţa (mp)	Tarif lunar LEI / mp	Tarif anual RON / mp	Total chirie RON/AN	Observaţii
	1	2	3	4	5	6
1	Ocupate cu garaje:					
	– autorizate;					
	– neautorizate.					
2	Ocupate cu alte construcţii (chioşcuri, prestări servicii etc.)					
	– autorizate;					
	– neautorizate.					
3	Ocupate cu panouri publicitare					
4	Libere de construcţii					
	– curţi:	29,0		0,072	2,10	
	– arabil intravilan;					
	– arabil extravilan;					
5	Păşune aparţinând Consiliului Local					
6	Curţi aferente locuinţelor cumpărate în baza legii 112/95					
7	Destinat servituţii de trecere					
	TOTAL				2,10	

Întocmit,

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.08/2- 08.03.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Sucedava, alipt de bl. 19

S teren - 17 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC PATIROM SRL

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

Martie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC PATIROM SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren - 17 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Sucedava (alipit de bl 19) ; mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**6 859 RON**	**1 394 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC PATIROM SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unui spatiu comercial- extindere

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren - 17 mp

Data inspectiei - 01.02.2023

Data evaluarii - 08.03.2023

Curs valutar –08.03.2023- 1 EURO = 4,9209 RON

1 USD = 4,6149 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

1 394 EURO ; 6 859 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • ROMANIA

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatie Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SIMAR ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial (extinderi) .

S teren 1 – 17 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este SC PATIROM SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.02,2023

Data evaluarii proprietatii – 08.03.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2023 - 1EURO = 4.9209(RON)

1 USD = 4,6297 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC PATIROM SRL

[redacted]

Teren -17 mp

- Incheiere nr. 45319-18.11.2019
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere 45319-18.11.2019

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial (bar)

a) S teren – 17 mp;

- S teren- 17 mp
- Intravilan
- construit – 17 mp
- fiecare teren are forma trapezoidala
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu comercial (extinderi) – magazie
- an PIF -2010
- tip P
- a)SC -17 mp;

Utilitati spatiu comercial initial -

- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC PATIROM SRL

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

Tipul proprietatii- in cazul de fata putem spune ca **proprietatea** in cauza face parte din [redacted] cele **terenuri curti constructii.**

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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)

[redacted]

- 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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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 [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
ANEVAR
Specializarea: EPI, EBM
Valabil 2023
Legitimația Nr. 16347

- 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

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

Aşezare 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 bogăţie

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 - str. Sucedava - zona centrala- semicentrala , in vecinatatea Pietii Mari.

Arhitectura -blocuri locuinte tip P+4, supermarket,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafala de inchiriat (mpAu)	17	17	17
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	85	85
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	1.020	1.020
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	1.020	1.020
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		850	850
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		7.100	7.100
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	7.100	7.100
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	425	425
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	6.675	6.675

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 – sediu- spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată

în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de

evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**6 859 RON**	**1 394 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 şi 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 nu sunt bune - avand in vedere si suprafata mica a terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare nu 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, valoarile obtinute a fost:

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 08.03.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Sucedava (bl. 19), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	**6 859**	**RON**
	1 394	**EUR**

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

Data evaluarii:08.03.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9209 RON; 1 USD = 4,6149 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta

- Incheiere nr. 45319-18.11.2019
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere 45319-18.11.2019
-

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEIAR RONICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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.

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEFAN ROMICA
Legitimație nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- - determinarea valorii terminale
- - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- FVPA = $(1- (1/ (1+a)^n)) / a$
- 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
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

-

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

Bogdan Savin

Urmăreste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuințe, pret 125 euro / mp , tel 07 anota numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaoga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

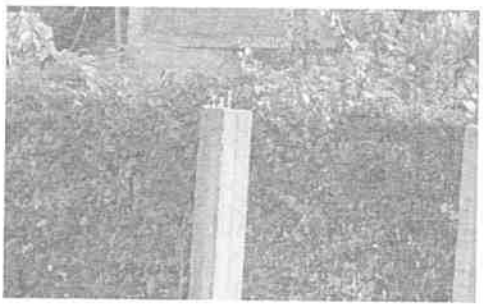
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren 561 mp, Roman

50 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta



0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaoga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 245

Raportează

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

publi .ro

Contul meu

Distribuie anuntul pe

Descriere

Proprietar, vand teren de 561 mp, in apropierea Bd. Republicii, gard turnat in 2022, proiect si autorizatie de constructie valabile pana in 2025. Pret 50000 negociabil. Relatii la telefon, dupa ora 14.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740248577

- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**
- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

a) Teren – 17 mp

	Lipoveni	Sucedava	Viitorului
Suprafata(mp)	500	313	550
Oferta	35000	31000	47000
Val 1 mp euro/mp	70	99	85
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	3500	3100	4700
Valoare ramasa	31500	27900	42300
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	3305	2068,93	3635,5
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	2754	1724	3030
Rata capitalizare	8,74%	7,40%	7,16%
Rata cap medie	7,77%		
Rata cap aleasa	7,16%		

Suprafata teren (mp)	17		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	7,77%	0,078	
Rata actualizare teren (%)	7,77%	0,078	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	12,5432		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	112,37		
Venit net (euro/an)	109,0		
FVPA*VNE(euro)	1367,20		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	9,77%	0,098	
Factor actualizare	0,0104		
Valoare capitalizare an 49(euro)	1116		
Valoare actualizata an 49 (euro)	11,59		
Valoare finala (euro)	**1380,00**		
Valoare 1 mp(euro/mp)	**81,18**		
Valoare finala (ron)	**6790**		

COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

Romimo.ro · Imobiliare · De vanzare · Terenuri de vanzare · Teren pentru casa

Vand teren in roman

Neamt, Roman · Vezi pe harta

80 EUR negociabil

Descriere

Vand teren 500 m2 cu deschidere la strada de 15ml ideal pentru construcție casa zona 1,toate utilitățile .libar .pret 80 m2.

0786894929

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

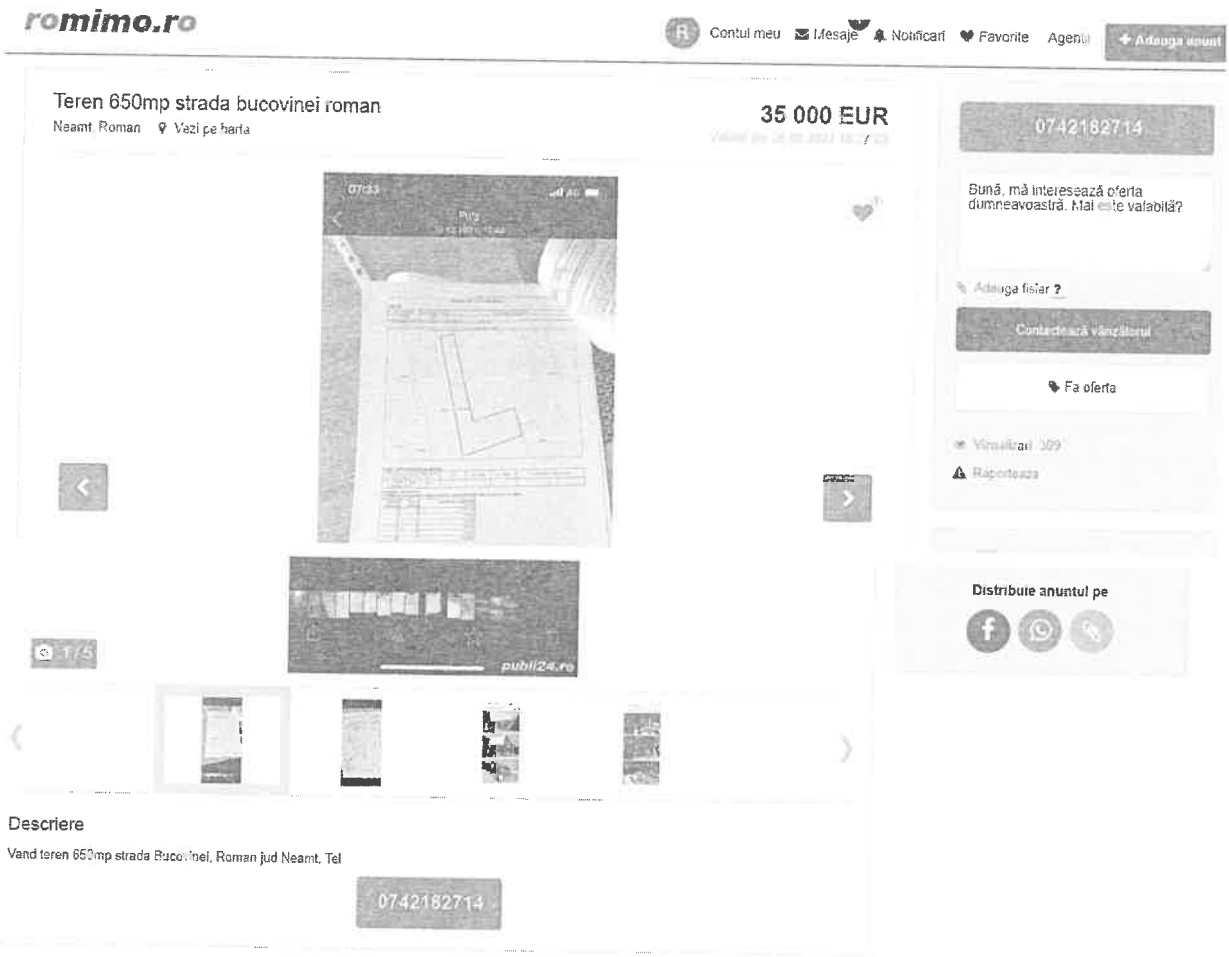
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIAN ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

VÂNZARE

Teren str .Maramures

80 EUR

2313280

1 imagine

acord

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Clasificare teren **Intravilan**

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

acord

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIAN ROMICA
Legitimație nr. 16247
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR



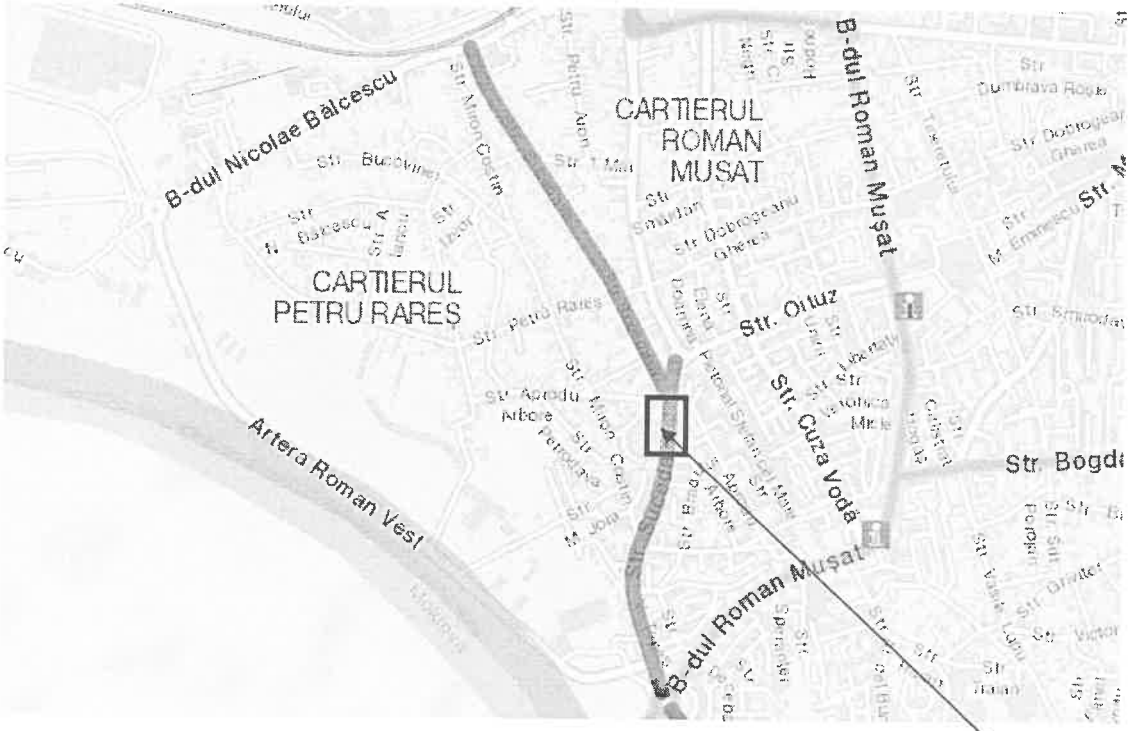






ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI

PATIROM Sucedava

Nr. cerere	45319
Ziua	18
Luna	11
Anul	2019

Cod verificare
100076578413

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59774 Roman

(1)

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Sucedava, Jud. Neamt, (lipit de bloc 19)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59774	17	Teren neimprejmuit; Limita imobilului este constructie

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	59774-C1	Loc. Roman, Str Sucedava, Jud. Neamt, (lipit de bloc 19)	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; MAGAZIE, construita in anul 2010 , cu suprafata construita la sol de 17 mp si suprafata construita desfasurata de 17 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
45319 / 18/11/2019		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 64, din 28/06/2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverinţa Nr. 7903, din 17/04/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului; Act Administrativ nr. Adevrinţa Nr. 19152, din 07/10/2019 emis de Primăria Municipiului Roman - Direcţia Juridică Şi Administrare Publică;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, - domeniu privat -	
Act Administrativ nr. Certificat De atestare a edificării construcţiei Nr. 21457, din 06/11/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **S.C. PATIROM S.R.L.**, CIF:11613515	

C. Partea III. SARCINI .

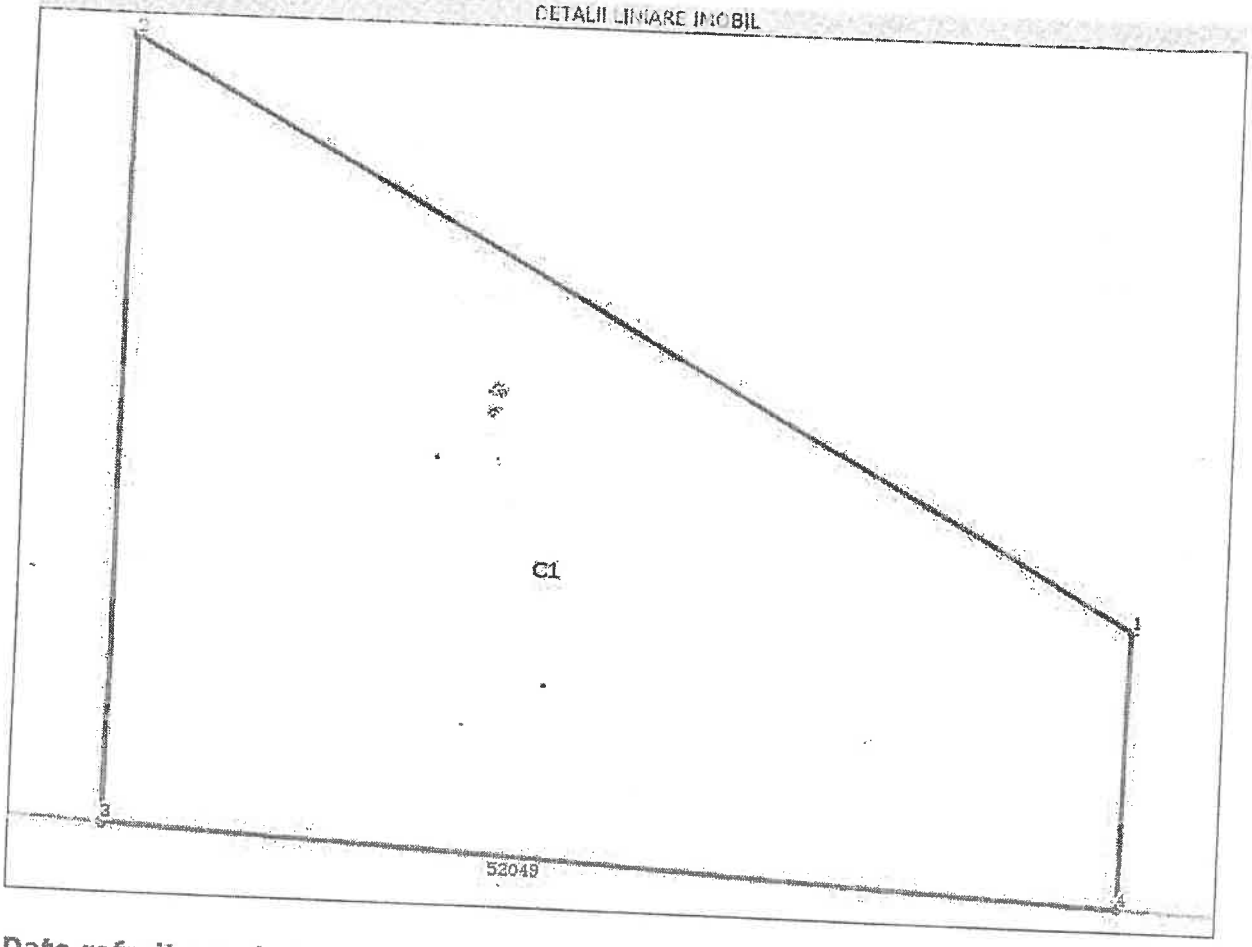
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59774	17	Limita imobilului este constructie

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	17	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	59774-C1	constructii anexa	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; MAGAZIE, construita in anul 2010 , cu suprafata construita la sol de 17 mp si suprafata construita desfasurata de 17 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.434
2	3	4.351

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
3	4	5.672
4	1	1.538

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.1270101/18-11-2019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
25-11-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asiste[redacted]
GHEOR[redacted]
(parafa[redacted]

Referent,
[redacted]
(parafa și se[redacted]

PATIROM SUCEDAVA

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 45319 / 18-11-2019

INCHEIERE Nr. 45319

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT **Asistent:** GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 7903/17-04-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
-Act Administrativ nr.Hotărâre Nr. 64/28-06-2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat De atestare a edificării construcției Nr. 21457/06-11-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
-Act Administrativ nr.Adevrința Nr. 19152/07-10-2019 emis de Primăria Municipiului Roman - Direcția Juridică Și Administrare Publică;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.1270101/18-11-2019 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59774
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat -, sub B.1 din cartea funciara 59774 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. PATIROM S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 59774 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:
REPREZENTANȚILOR LEGALI AI MUNICIPIULUI ROMAN PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ GIURGILĂ GELU
S.C. PATIROM S.R.L. PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ GIURGILĂ GELU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării, Registr[redacted] Asi[redacted]

26-11-2019 AGNES IULIAN[redacted] GHE[redacted]

(parafa și sem[redacted] (p[redacted]

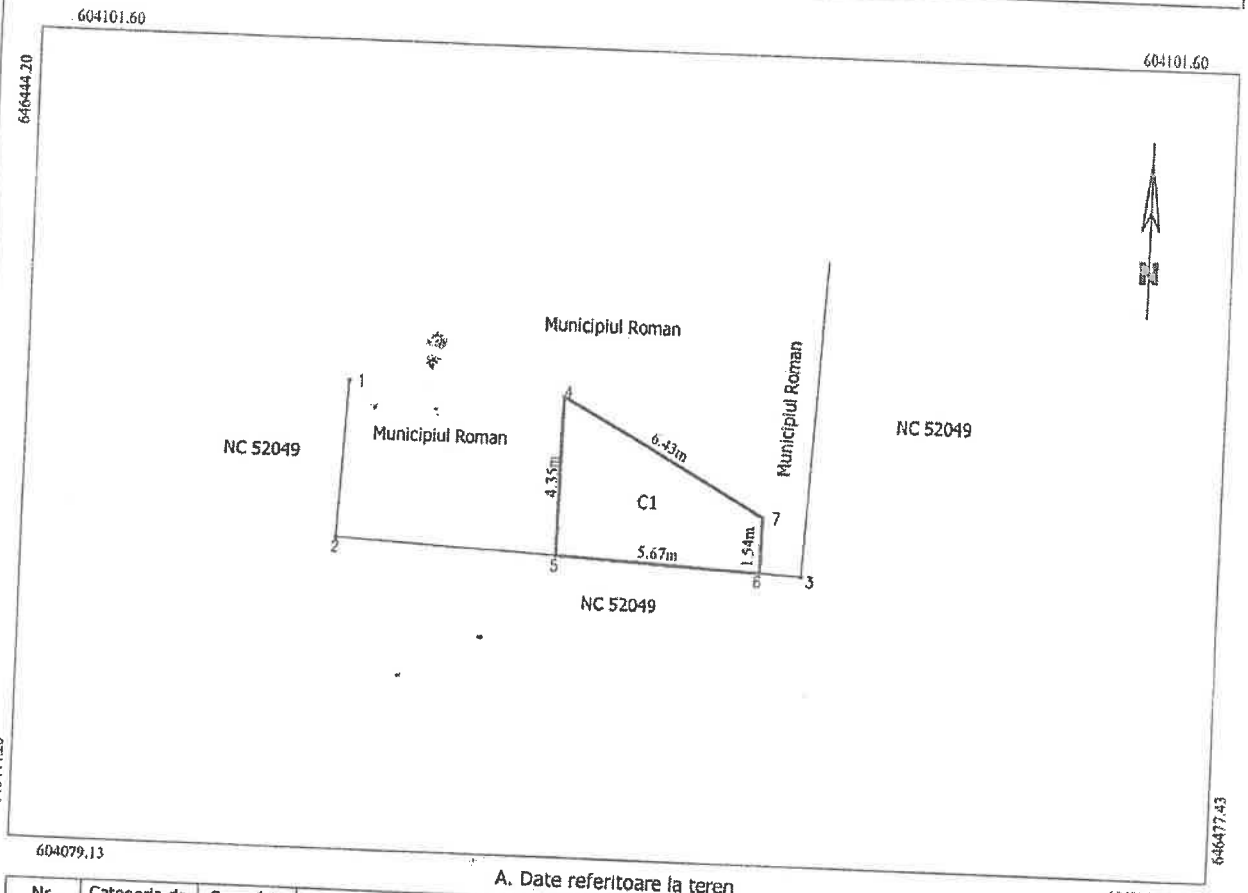
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. [redacted] amentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin OUG Nr. 700/2014.

Anexa 1.3

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
59774	17	Municipiul Roman,Strada Sucedava(Lipit de Bloc 19), Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.		UAT	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	17	Limita imobilului este: constructie.
Total		17	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	17	Magazie construita in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 17mp iar suprafata construita desfasurata de 17 mp .
Total		17	

Suprafata totala masurata a imobilului = 17 mp

Suprafata din act = 17 mp

Executant: GIURGILA N. Gelu	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
[redacted]	[redacted]
	22. NOV. 2019

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0167 GIURGILĂ GELU

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.08/8- 08.03.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Bd. Roman Musat, nr. 23 bis

S teren – 15 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - GHERGHEL MONICA

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

Martie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

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

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 15 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Bd. Roman Musat , nr. 23 bis ; mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**10 038 RON**	**2 040 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ALIT... ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

GHERGHEL MONICA

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale (extinderi)

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren 15 mp

Data inspectiei - 01.02.2023

Data evaluarii - 08.03.2023

Curs valutar –08.03.2023- 1 EURO = 4,9209 RON

1 USD = 4,6149 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

2 040 EURO ; 10 038 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBI, EIM
ANEVAR • VALUATION

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial .

S teren – 15 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este GHERGHEL MONICA

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.02,2023

Data evaluarii proprietatii – 08.03.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2023 - 1EURO = 4.9209(RON)

1 USD = 4,6297 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

GHERGHEL MONICA

- Contract de concesiune nr2456-14.02.2022
- Plan de amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere 14243-24.03.2022
- Incheiere – nr.14243-24.03.2022

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ROMÂNI
Evaluator: an
STELAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP, EBM
ANEVAR

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial (bar)

S teren 15 mp;

- Intravilan
- construit –15 mp
- fiecare teren are forma aprox dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu comercial – florarie (structura metalica)
  - an PIF -2012
  - tip P
  - a)SC – 15 mp

Utilitati spatiu comercial -

- c. el

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – GHERGHEL MONICA

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

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

2.2.1.Analiza cererii

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

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 , amenjarea -reamenajrea [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EB1
ANEVAR

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 .
- 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- propietari 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) 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- 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

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 bogăţie

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 - bd. Roman Musat - zona centrala , in vecinatatea Bibliotecii Municipale.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 19347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Arhitectura -blocuri locuinte tip P+4, P+7 ,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	15	15	15
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	75	75
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	900	900
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	0	900	900
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		750	750
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		**6 300**	**6 300**
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	6.300	6.300
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	375	375

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 – sediu- spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBA
ANEVAR

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR DOMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 12.23
Specializarea: IPI, EBA
ANEVAR

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2015
Specialitatea: EGM

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 15347
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EIM
ANEVAR

nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**10 038 RON**	**2 040 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 <u>abordarii prin comparatii directe</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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 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*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea fiind bune, evaluatorul considera ca aceasta abordare este nu utilizata atunci cand nu sunt
- suficiente date privind tranzactiile , cat si suprafata mare a terenului.
-

Sinteza rezultatelor:
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 08.03.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Bd. Roman Musat, nr. 23 bis, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**10 038**	**RON**
	2 040	**EUR**

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

Data evaluarii:08.03.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9209 RON; 1 USD = 4,6149 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract de concesiune nr2456-14.02.2022
- Plan de amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere 14243-24.03.2022
- Incheiere – nr.14243-24.03.2022
-

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	**deplin**	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	**fara restrictii**	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	Conditii de pietei:	**prezent**	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	**Roman, bd. Roman Musat**	Centru Hotel	Parc Roman Voda	Roman , 5 Drumuri
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	**15**	1.800	800	700
b	Forma, raport front / adancime:	**regulata**	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	**5**	50	16	30
d	Raport front / adancime:	**1,67**	1,39	0,32	1,29
e	Topografie:	**plan**	plan	plan	plan
8	Utiilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	**da / da / da / da / nu / nu**	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	**comercial-serv**	comercial -serv	com-serv	com-serv
10	Cea ma buna utilizare:	**comercial serv**	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		225.000	160.000	84.000
	Pret / mp (EUR)		125,0	200,0	120,00

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman, bd. Roman Musat	Centru Hotel	Parc Roman Voda	Roman , 5 Drumuri
prezent	prezent	oferta	prezent
15,00	1.800,00	800,00	700,00
	225,000	160,000	84,000
	€ 125,00	€ 200,00	€ 120,00
	oferta	oferta	oferta
	-10%	-25%	-10%
	-12,50	-50,00	-12,00
	112,50	150,00	108,00
deplin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 112,50	€ 150,00	€ 108,00
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 112,50	€ 150,00	€ 108,00
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 112,50	€ 150,00	€ 108,00
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 112,50	€ 150,00	€ 108,00
prezent	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 112,50	€ 150,00	€ 108,00
Roman, bd. Roman Musat	Centru Hotel	Parc Roman Voda	Roman , 5 Drumuri
	0,0%	0,0%	10,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 10,80
	€ 112,50	€ 150,00	€ 118,80
15,00	1.800	800	700
	-10%	-10%	-10%
	-€ 11,25	-€ 15,00	-€ 11,88
regulata Front: 5 ml; raport front/adancime: 1,67	regulata Front: 50 ml; raport front/adancime: 1,39	regulata Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,32	regulata Front: 30 ml; raport front/adancime: 1,29
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
plan	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 101,25	€ 135,00	€ 106,92
da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,30	€ 0,60	€ 0,70
	€ 101,55	€ 135,60	€ 107,62
comercial-serv	comercial -serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 101,55	€ 135,60	€ 107,62
comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 101,55	€ 135,60	€ 107,62
	€ 101,6	€ 135,6	€ 107,6
(absolut)	-€ 10,95	-€ 14,40	-€ 0,38
(procentual)	-10%	-10%	0%
(absolut)	€ 11,55	€ 15,60	€ 23,38
(procentual)	10,3%	10,4%	21,6%

15,00	mp
€ 135,6	eur/mp
2.000	eur
653,3	ron / mp
9.800	ron

Curs Eur/Ron	4,9209
Data	01.mar.23

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimație: 12015347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • MEDCOV •

Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile .

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- Conditii tranzactie- comp 1,2, 3- oferta 5-30%– se alege comp 1,3- 10% -comp 2- 25% mediu in functie de zona – practica recunoscuta in cadrul evaluarii ,
- corectii drept de proprietate- deplin – 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data –comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2020-2023
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii –comp 1,2,3-0%
- conditii de localizare- comp 1,2- 0% - comp 3- 10% date piata - luind in considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - in identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului " data de pozitionarea comparabilelor –comp 1,2,3-0%
- conditii utilitati – apa ; c.el;gaz

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	**1.000,00**	**1.000,00**	**1.000,00**
Suprafata	1.800	800	700
Cost unitar utilitati	0,6	1,3	1,4
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	**0,30**	**0,60**	**0,70**

- conditii- suprafata terenului – comp 1,2,3– 10%- piata recunoaste ca suprafetele de teren mai mari cu o scadere a valorii unitatii – pana la 20%, se alege 10%- medie
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate- 0 %

Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1 , corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 21 , avand in vedere pozitionarea :

Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren cu cea inchiriata inclusa va fi de 135 euro/mp- rotund :

136 euro/mp- rotund

136 EURO/mp x 15 mp = 2000 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

2 040 EURO; 10 038 RON

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

romimo.ro

Contul meu

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman · Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 79

Raportează

Bogdan Savin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman · Vezi pe harta

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RÓMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-
VASILICA – 0735-436474

Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut
Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut
5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta
5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)
Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)
Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut
Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta
Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C

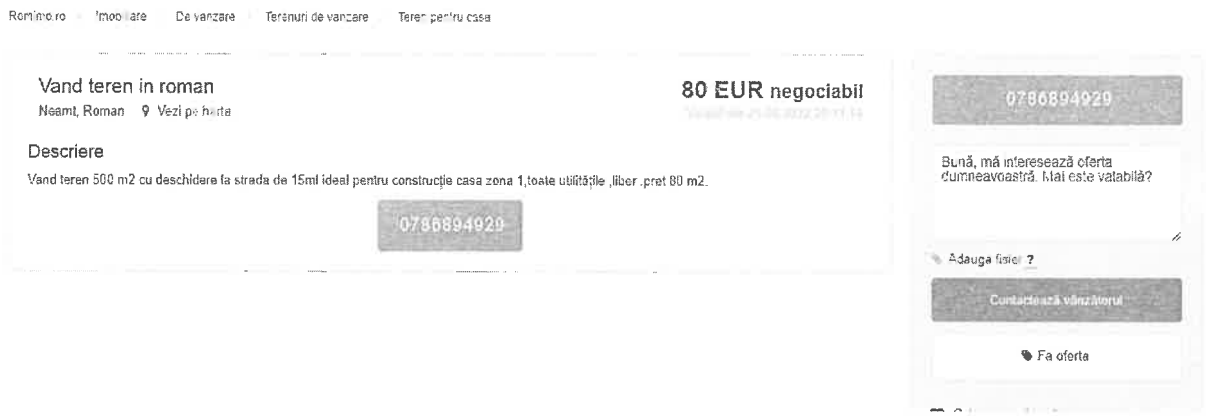
COMPARABILE

COMPARABILA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

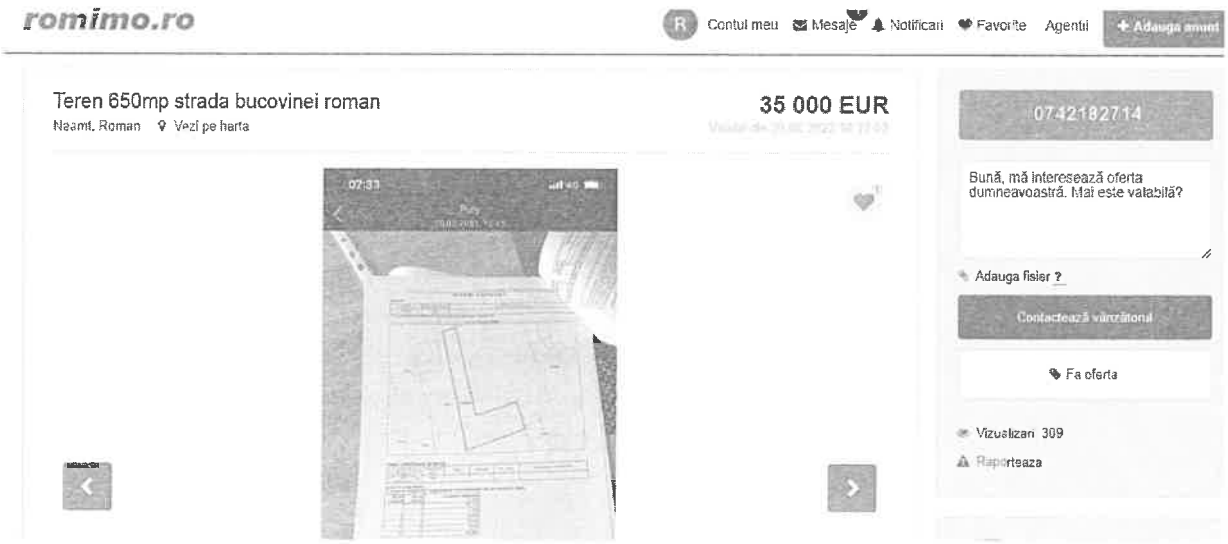
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

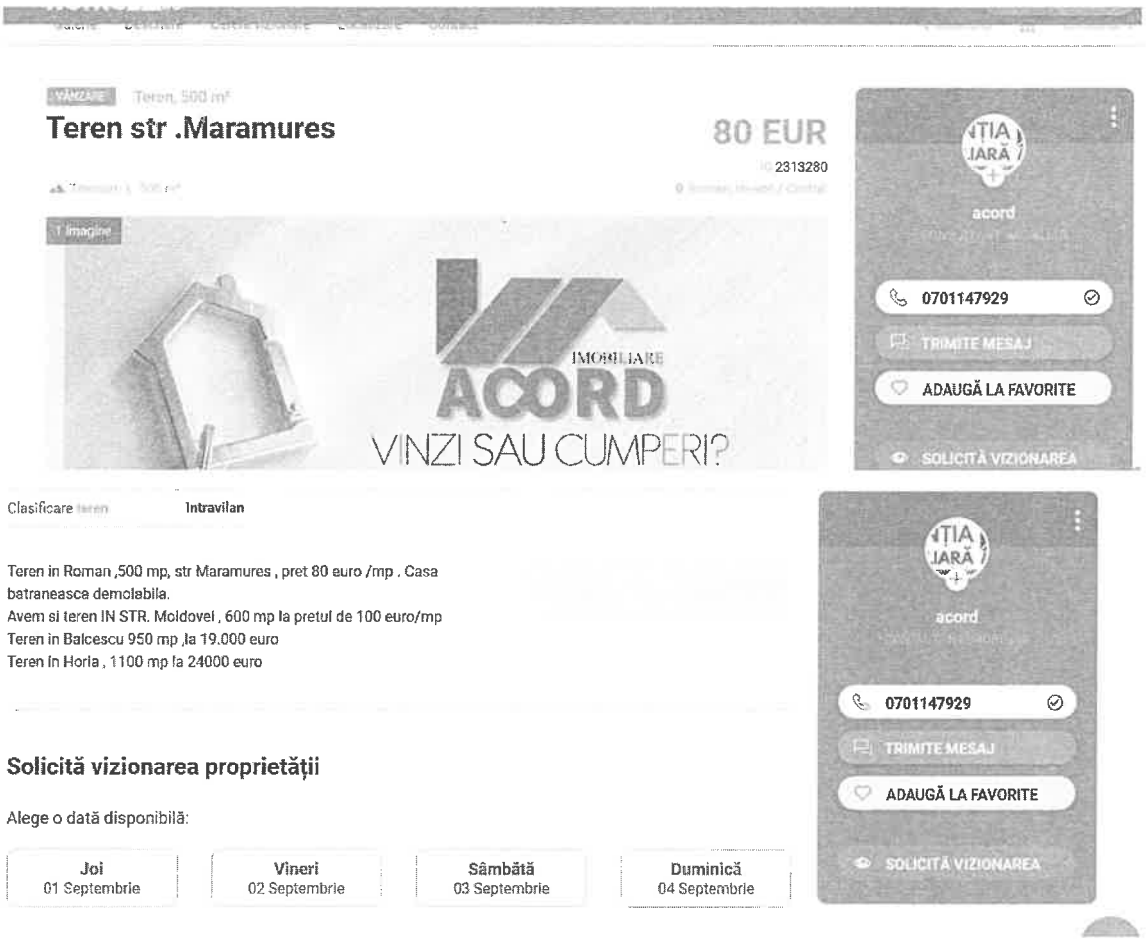


Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

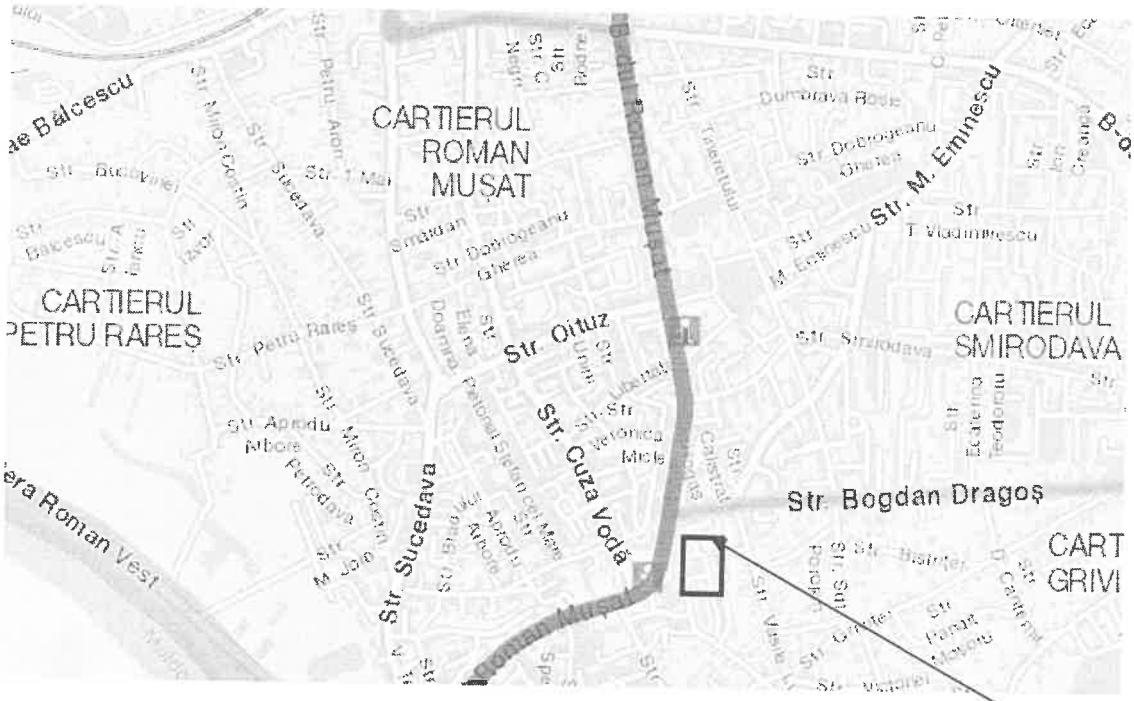


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA
HARTA



Proprietatea evaluata

Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA

(3) GHERGHEL MONICA
Bd. Roman Vodă

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 2456 din 14.02.2022

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, in vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale.

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categorii de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. Părțile contractante

1. MUNICIPIUL ROMAN, cu sediul în Piața Roman-Vodă nr.1, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar- Leonard Achiriloaei, pe de o parte, și

2. GHERGHEL MARA-MONICA, cu domiciliul în Sat Horia (Com. Horia), str. Romană, nr.52, Jud. Neamț, identificată cu C.I. seria NZ nr.017173/2018 eliberată de

Vizat D.J [redacted]

Beneficiar,
[redacted]

SPCLEP Roman, având CNP 6000925270826, în calitate de concesionar, pe de al. parte, la data de 14.02.2022, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privinc Codul administrativ și a art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată, prin preluare conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1909 din 22.12.2021, autentificat la BIN Tănase Adrian Alin, a imobilului – spațiu comercial - florărie, situat în intravilanul municipiului Roman, bld. Roman Mușat, nr.21A, realizat pe terenul concesionat de către MAROLICARU ALEXANDRU-JEAN, conform contractului de concesiune nr. 9891 din 22.05.2019, s-a încheiat prezentul ***contract de concesiune***.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent imobilului- spațiu comercial-florărie, situat în Roman, bld. Roman Mușat, nr.21A (fost Nicolae Titulescu nr.7-9), în suprafață de 15,0 mp., înscris în CF nr. 57429 a mun. Roman, având nr. cadastral 57429, având valoarea impozabilă de _0,945 lei/mp _, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesionează în vederea deservirii spațiului comercial-florărie.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 15,0 mp.

bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 2 ani 2 luni și 17 zile (09.03.2024) și intră în vigoare începând cu data de 22.12.2021, data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 1909 din 22.12.2021, autentificat la BIN Tănase Adrian Alin.

III. Redevența

Art. 3 Redevența este de 6,61 €/mp/an,- stabilită prin contractual de concesiune nr. 9891 din 22.05.2019, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relatiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice, respective 6,61 €/mp/ an.

IV. Plata redevenței

Art.4(1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO80TREZ49221A300530XXXX, deschis la trezoreria Roman, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

Vizat D.J.A.P. [redacted]

Beneficiar [redacted]

(4) Neplata redevenţei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe şi impozite.

(5) **Pact comisoriu:** Neexecutarea obligaţiei de plată a redevenţei sau a taxelor şi impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoresti.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanţă şi titlu executoriu.

V DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare functionării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de părţi prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiţiilor/lucrărilor, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcţia ce face obiectul concesiunii, anuntând în prealabil în scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenţei funcţie de hotărârile de consiliu local sau funcţie de legislaţia în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 7 Obligaţiile concesionarului

(1) Să obţină toate documentatiile tehnice: proiect, documentaţii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizării investiţiei, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării şi întreţinerii investiţiei/construcţiei pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate şi permanenţă a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze şi să exploateze obiectul concesiunii cu diligenţă maximă pentru a conserva şi dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

Vizat D. [redacted]

Beneficiar, [redacted]

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe tot durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, así cum a fost stabilit la art.1

(6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Să plătească redevența si penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislatia în domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protectie civilă, apărare națională și alte asemenea.

(11) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întretinere, curatenie, deszapezire etc).

(12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

(13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificările si completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate sa nu afecteze proprietatile vecine; este direct raspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create.

(17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(18) **În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% (29,75 €) din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare la Casieria D.I.T.L. a Primăriei Roman. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitătile si alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.**

Vizat D. [redacted]

Beneficiar [redacted]

(19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepţie a lucrărilor executate; la recepţia lucrărilor vor fi invitati şi reprezentanţi ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

(20) Să pună la dispoziţia organelor de control ale concedentului toate evidenţele şi informaţiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continuie exploatarea bunurilor în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, daca este posibilă continuarea exploatarii acestora cu aceeasi destinatie pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la reţeaua de canalizare a oraşului şi va avea grijă ca prin lucrările executate sa nu afecteze imobilele vecine.

(23) Să obţină autorizaţia de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului şi să execute lucrările de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului şi cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăşi 12 luni, în situaţia în care concesionarul dovedeşte că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiţia în termenul stabilit de prezentul contract - (nu este cazul).

Art. 8 Obligaţiile concedentului

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situatia prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situatii prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redeventei.

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9 Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situaţii:

(1) Prin simplul acord de voinţă al părtilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;

(2) La expirarea duratei initiale stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;

(3) La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri, caz in care acesta va notifica îndată concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarând renuntarea la concesiune. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) In cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

Vizat D. [redacted]

Beneficiar [redacted]

(5) In cazul în care concesionarul nu îşi respectă obligaţia de a depune garanţ prevăzută la art. 7 alin.18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractulu contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere şi fără nici o altă formalitate;

(6) In cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) In cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosinţa terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosinţă teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenţei licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligaţii se calculează majorări de întârziere conform legislaţiei în vigoare.

(8) **Pact comisoriu**: Neexecutarea obligaţiei de plată a redevenţei sau a taxelor şi impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere şi fără interventi instantei judecătoresti.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat s restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit şi liber de orice sarcini. Neexecutarea obligaţiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instantei rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redeventei si a penalităţilor calculate până la preluarea bunului.

(10) In conditiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forta majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploataării bunului proprietate publică, în condiţiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. Răspunderea contractuală

Art.10 (1) Pentru nerespectarea obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redeventei, conform art. 4(4) si despăgubiri, conform art 9 (7).

(2) Forţa majoră apără de răspundere, în condiţiile legii.

VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

Art.11 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii şi are drept consecinţă încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunţă de către instanţa de judecata. Această sancţiune se aplică în cazul când concesionarul:

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;

b) abandonează sau întrerupe activităţile legate de realizarea obiectului concesiunii;

c) alte situaţii care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situaţiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somaţie scrisă concesionarului, cu menţionarea situaţiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi.

Vizat D.J [redacted]

[redacted]

Prin somaţie se va acorda un termen pentru înlăturarea deficienţelor. În cazul în care situaţiile se menţin şi după expirarea acestui termen, se va sesiza instanţa de judecata.
(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune şi obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

IX. Litigii

Art.12 In măsura în care părtile nu ajung la o soluţie pe cale amiabilă, soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum si a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanţele de drept comun.

X. Renuntarea la concesiune

Art. 13 (1) Concesionarul poate renunţa la concesiune în cazul imposibilităţii de a realiza obiectul concesiunii, motivat de disparitia bunului concesionat, dintr-o cauza de fortă majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existenţa unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligatiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor şi a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanţa de judecata.
(3) În cazul renunţării la concesiune, din alte motive decat cele ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

- în situatia în care constructia nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat sa plătească redevenţa şi accesoriile acesteia până la data preluării terenului de catre concedent;
- în situatia în care constructia este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investitiilor executate până la data renunţării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achizitionate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta functionarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta îşi manifestă intenţia de a le prelua, în schimbul unei compensaţii bănesti; în caz contrar concesionarul îşi va ridica bunurile.

XII. Alte clauze

Art. 14 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parţial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziţie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca şi când astfel de dispoziţii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.
Art. 15 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părţi.
Art. 16 In situatia în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părtile contractante vor putea negocia şi stabili alte conditii decît cele prevăzute în prezentul document.

Vizat l [redacted]

[redacted]

XIII. Definiţii

Art. 17 (1) Prin forţa majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes national sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind preluarea în concesiune a terenului aferent spațiului comercial-florărie, situat în Roman, bld. Roman Mușat, nr.21A, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 8 pagini. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

CONCEDENT,

Primar,
Leonard Achiriloaei
[redacted]

Jr. Gheorg[redacted]

Director D.I.T.L.
[redacted]

Director D.J.A.P.
C.j. [redacted]

Arhitect Şef,
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă
[redacted]

CONCESIONAR,

Gherghel Mara-Monica
[redacted]

Integrit
Ing. [redacted]

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Anexa 11

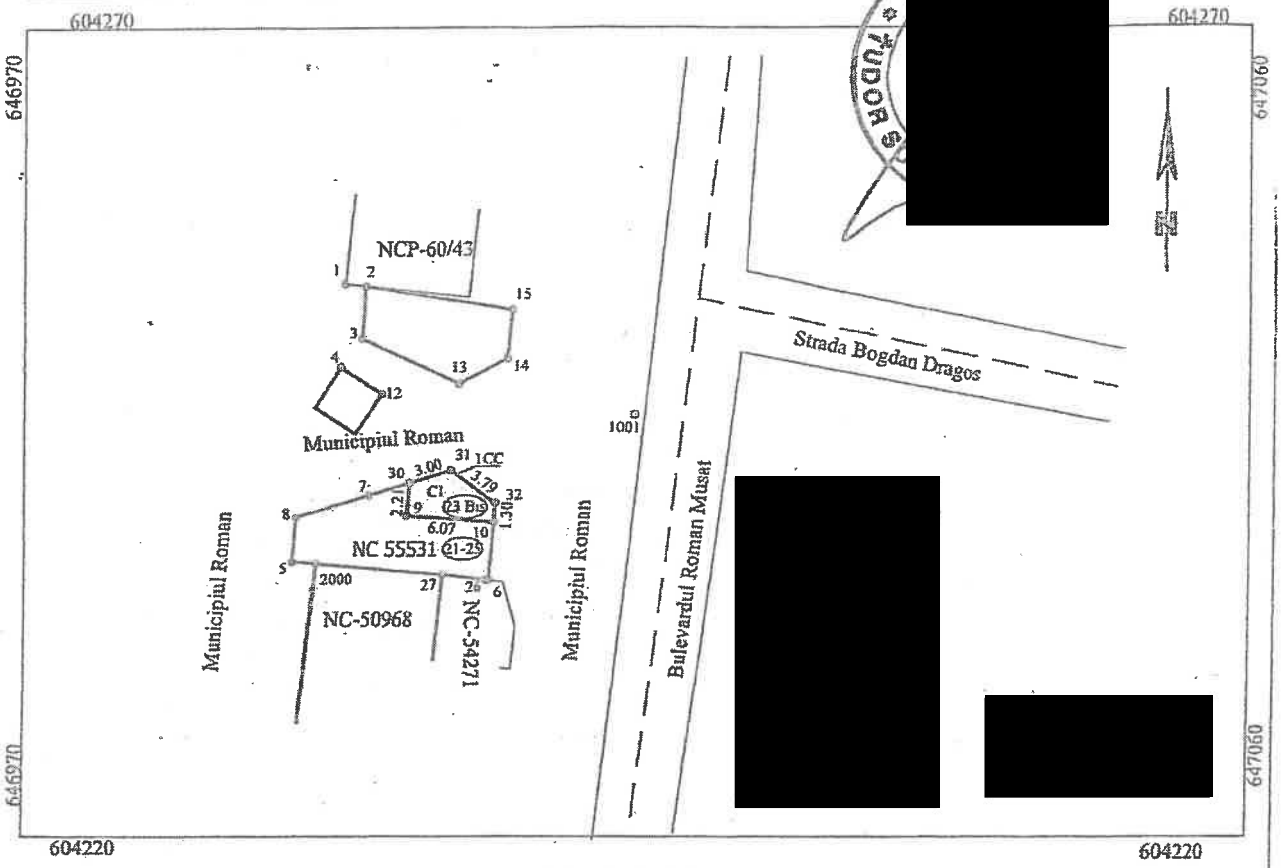
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
57429	15 mp	Municipiul Roman, Bulevardul Roman Musat, nr. 23 Bis, Judetul Neamt

Cartea Funciara nr.		UAT	ROMAN

[redacted] 1814/ 19.12.201



[redacted]

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	15	Limita imobilului este construcție
Total		15	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	15	Spatiu Comercial parter cu suprafata construita desfasurata= 15 mp, construit in anul 2012
Total		15	

Suprafata totala masurata a imobilului = 15 mp

Suprafata din act = 15 mp

Executant: DRIMBOI C.Constantin	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
[redacted]	28. NOV. 2016
	Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Neamt
	Nume [redacted]
Noiembrie 2016	Stampila BCPI

100114339493

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 14243 / 24-03-2022

INCHEIERE Nr. 14243

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT
Asistent: MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de GHERGHEL MARA-MONICA domiciliat in Loc. Horia, Str Romană, Nr. 52, Jud. Neamt privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.CONTRACT DE CONCESIUNE NR.2456/14-02-2022 emis de MUNICIPIUL ROMAN, GHERGHEL MARA - MONICA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.2021003843/24-03-2022 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 232
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 57429, inscris in cartea funciara 57429 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE , pe o perioadă de 2 ani , 2 luni și 17 zile (09.03.2024) , începând cu data de 22.12.2021 mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea GHERGHEL MARA-MONICA, sub C.3 din cartea funciara 57429 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:
GHERGHEL MARA-MONICA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-03-2022	AGNES IUL[redacted]	MIHAI MO[redacted]

A.N. [redacted] .P.I. NEAMT
R[redacted] MOISE
A[redacted] istrator

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. [redacted] gulamentul de avizare [redacted] inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, [redacted] r. 700/2014.*

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	14243
Ziua	24
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100114339493

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57429 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Nr. 23 BIS, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	57429	15	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 57429-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
42466 / 22/11/2016		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcţiei nr. 20647, din 16/11/2016 emis de Primăria Municipiului ROMAN; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 205, din 17/12/2009 emis de Consiliul Local al Municipiului ROMAN; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 175862, din 15/11/2016 emis de Primăria MUN. ROMAN; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 66114, din 15/11/2016 emis de Primăria MUN. ROMAN; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 185, din 10/08/2012 emis de Primăria MUN. ROMAN; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 175863, din 15/11/2016 emis de Primăria Mun. ROMAN; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 64, din 28/06/2010 emis de Consiliul Local al Municipiului ROMAN; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 24, din 29/01/2009 emis de Consiliul Local al Municipiului ROMAN; Act Administrativ nr. Proces verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr. 15793, din 18/08/2016 emis de PRIMĂRIA MUN. ROMAN; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 28, din 11/03/2010 emis de Consiliul Local al Municipiului ROMAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
14243 / 24/03/2022		
Act Notarial nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.2456, din 14/02/2022 emis de MUNICIPIUL ROMAN, GHERGHEL MARA - MONICA;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE , pe o perioadă de 2 ani , 2 luni şi 17 zile (09.03.2024) , începând cu data de 22.12.2021, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **GHERGHEL MARA-MONICA**	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.2021003843/24-03-2022 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluţionării,
24-03-2022
Data eliberării,
__/__/____

14. APR. 2022

Asistent Registrator,
MIHAI MO[redacted]

(parafa şi sem[redacted]

O.C.P.I. NE[redacted]tura)
[redacted] MOISE
[redacted] Registrator

Referent,
[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	14243
Ziua	24
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100114339493

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57429-C1 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	57429-C1	Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Nr. 23 BIS, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; SPATIU COMERCIAL- FLORARIE, CONSTRUITA DIN TAMPLARIE PVC IN ANUL 2012, ACOPERIT CU TABLA, COMPUS DIN UNA INCAPERE .

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
59091 / 23/12/2021		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1909, din 22/12/2021 emis de N.P. Tanase Adrian Alin;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **GHERGHEL MARA-MONICA**, bun propriu ;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	57429-C1	constructii industriale si edilitare	15	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:15 mp; SPATIU COMERCIAL FLORARIE, CONSTRUITA DIN TAMPLARIE PVC IN ANUL 2012, ACOPERIT CU TABLA, COMPUS DIN UNA INCAPERE .

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.2021003843/24-03-2022 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluţionării,
24-03-2022
Data eliberării,
__/__/____
14. APR. 2022

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE [redacted]
(parafa şi [redacted]

Re[redacted]t,
(parafa [redacted]nătura)

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.08/1- 08.03.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Bd. Roman Musat, alipt de bl. 29

S teren 1 – 2 mp; S teren 2- 7 mp , S teren 3- 20 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC PATIROM SRL

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

Martie 2023

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC PATIROM SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 29 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Bd. Roman Musat (alipit de bl 29) ; mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

nr. crt	DENUMIRE	Adresa	nr. cad	Suprafata (mp)	Valoare unitara (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)
1	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat	59640	2	135	270	1329
2	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat, bl.29	59638	7	135	945	4650
3	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat, bl.29	59641	20	135	2700	13286
	TOTAL			29		3915	19265

Valori fara TVA

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBI
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC PATIROM SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale (extinderi)

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren 1 – 2 mp; S teren 2- 7 mp , S teren 3- 20 mp

Data inspectiei - 01.02.2023

Data evaluarii - 08.03.2023

Curs valutar –08.03.2023- 1 EURO = 4,9209 RON

1 USD = 4,6149 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

nr. crt	DENUMIRE	Adresa	nr. cad	Suprafata (mp)	Valoare unitara (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)
1	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat	59640	2	135	270	1329
2	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat, bl.29	59638	7	135	945	4650
3	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat, bl.29	59641	20	135	2700	13286
	TOTAL			29		3915	19265

3 915 EURO ; 19 265 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 3034
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBN
ANEVAR

CUPRINS

[redacted]

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial (extinderi) .

S teren 1 – 2 mp; S teren 2- 7 mp , S teren 3- 20 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este SC PATIROM SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.02,2023

Data evaluarii proprietatii – 08.03.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2023 - 1EURO = 4.9209(RON)

1 USD = 4,6297 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC PATIROM SRL

[redacted]

a) Teren-2mp

Incheiere nr. 28923-24.07.2019
Extras de carte funciara – nr. cerere- 28023-24.07.2019
Plan amplasament

b) Teren- 7 mp
Incheiere nr. 28026-24.07.2019
Extras de carte funciara – nr. cerere – 28026-24.07.2019
Plan de amplasament

c) Teren- 20 mp
Extras de carte funciara – nr. cerere – 2809-24.07.2019
Plan amplasament

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial (bar)

a) S teren 1 – 2 mp;

b) S teren 2- 7 mp ,

c) S teren 3- 20 mp

- S teren- 2 mp, 7mp,20mp
- Intravilan
- construit – 2mp+7mp+20 mp=29 mp
- fiecare teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

a) ,b)- spatiu comercial (extinderi)

- an PIF -2010
- tip P
- a)SC – 2 mp; b) -7 mp

c)- spatiu comercial (depozit)

- an PIF -2001
- tip P
- SC – 20 mp

Utilitati spatiu comercial initial -

- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC PATIROM SRL

[redacted]

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 obser[redacted] 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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) exis [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEFAN ROMICA
Legitimație nr. 10347
Valabil 2021-2024
Specializare: EPI, EBI
ANEVAR

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

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

<u>Aşezare geografică</u>

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 bogăţie

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 - bd. Roman Musat - zona centrala , in vecinatatea Casa Celibidache.

Arhitectura -blocuri locuinte tip P+4, P+7 ,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	29	29	29
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	145	145
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	1.740	1.740
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	1.740	1.740
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		1.450	1.450
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		12.100	12.100
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	12.100	12.100
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	725	725
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	11.375	11.375
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sediu- spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat*

obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în

privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**19 265 RON**	**3 915 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 <u>abordarii prin capitalizarea rentei.</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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 nu sunt bune - avand in vedere si suprafata mica a terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare nu 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, valoarile obtinute a fost:

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 08.03.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Bd. Roman Musat (bl. 29), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	**19 265**	**RON**
	3 915	**EUR**

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

Data evaluarii:08.03.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9209 RON; 1 USD = 4,6149 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație nr. 10347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta

a)Teren-2mp

Incheiere nr. 28923-24.07.2019
Extras de carte funciara – nr. cerere- 28023-24.07.2019
Plan amplasament

b) Teren- 7 mp
Incheiere nr. 28026-24.07.2019
Extras de carte funciara – nr. cerere – 28026-24.07.2019
Plan de amplasament

c) Teren- 20 mp
Extras de carte funciara – nr. cerere – 2809-24.07.2019
Plan 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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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.

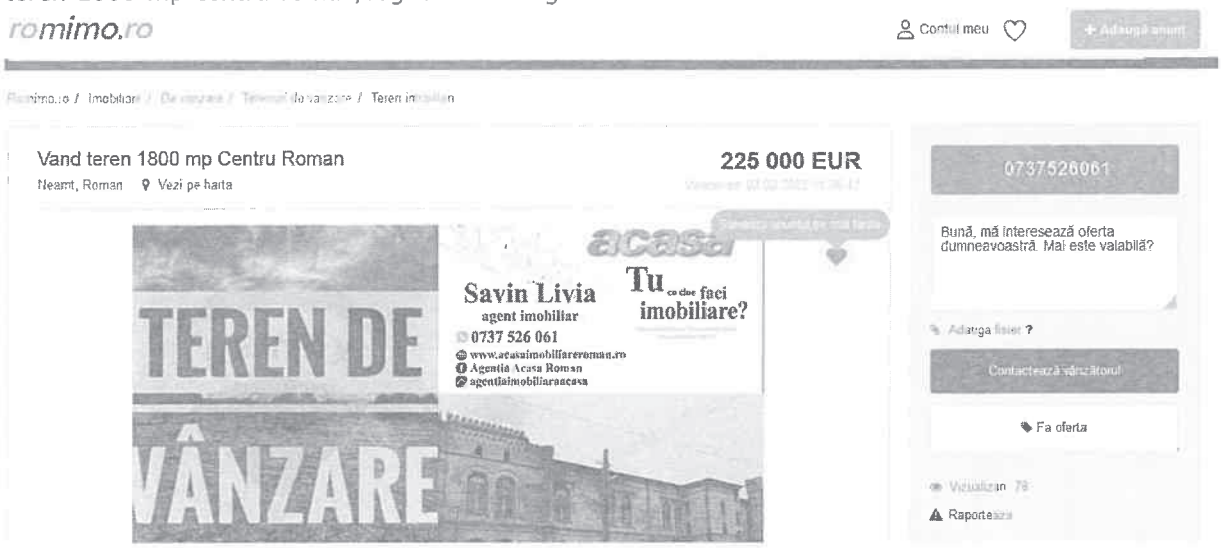
Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEFAN FLORICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EBM
ANEVAR

- - determinarea valorii terminale
- - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- FVPA = (1- (1/ (1+a)^n)) / a
- 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
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html



-

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

Bogdan Savin

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 [illegible] #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren 561 mp, Roman

50 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

0740248677

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 245

Raporteaza

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

-
-
- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**
- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**
-
-
-
-

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

a) Teren – 2 mp

	Centru-Hotel	Parc-Roman Voda	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	225000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	125	200	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	22500	16000	8400
Valoare ramasa	202500	144000	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	4,90%	3,06%	5,10%
Rata cap medie	4,35%		
Rata cap aleasa	4,35%		

Suprafata teren (mp)	2	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	4,35%	0,044
Rata actualizare teren (%)	4,35%	0,044
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	20,1275	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	13,22	
Venit net (euro/an)	12,8	
FVPA*VNE(euro)	258,10	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	6,35%	0,064
Factor actualizare	0,0489	
Valoare capitalizare an 49(euro)	202	
Valoare actualizata an 49 (euro)	9,87	
Valoare finala (euro)	**270,00**	
Valoare 1 mp(euro/mp)	**135,00**	
Valoare finala (ron)	**1330**	5

b) Teren – 7 mp

	Centru-Hotel	Parc-Roman Voda	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	225000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	125	200	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	22500	16000	8400
Valoare ramasa	202500	144000	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	4,90%	3,06%	5,10%
Rata cap medie	4,35%		
Rata cap aleasa	4,35%		

Suprafata teren (mp)	7	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	4,35%	0,044
Rata actualizare teren (%)	4,35%	0,044
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	20,1275	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	46,27	
Venit net (euro/an)	44,9	
FVPA*VNE(euro)	903,36	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	6,35%	0,064
Factor actualizare	0,0489	
Valoare capitalizare an 49(euro)	707	
Valoare actualizata an 49 (euro)	34,56	
Valoare finala (euro)	**940,00**	
Valoare 1 mp(euro/mp)	**134,29**	
Valoare finala (ron)	**4620**	5

c)Teren -20 mp

	Centru-Hotel	Parc-Roman Voda	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	225000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	125	200	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	22500	16000	8400
Valoare ramasa	202500	144000	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	4,90%	3,06%	5,10%
Rata cap medie	4,35%		
Rata cap aleasa	4,35%		

Suprafata teren (mp)	20	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	4,35%	0,044
Rata actualizare teren (%)	4,35%	0,044
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	20,1275	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	132,2	
Venit net (euro/an)	128,2	
FVPA*VNE(euro)	2581,04	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	6,35%	0,064
Factor actualizare	0,0489	
Valoare capitalizare an 49(euro)	2019	
Valoare actualizata an 49 (euro)	98,74	
Valoare finala (euro)	**2680,00**	
Valoare 1 mp(euro/mp)	**134,00**	
Valoare finala (ron)	**13180**	

COMPARABILE

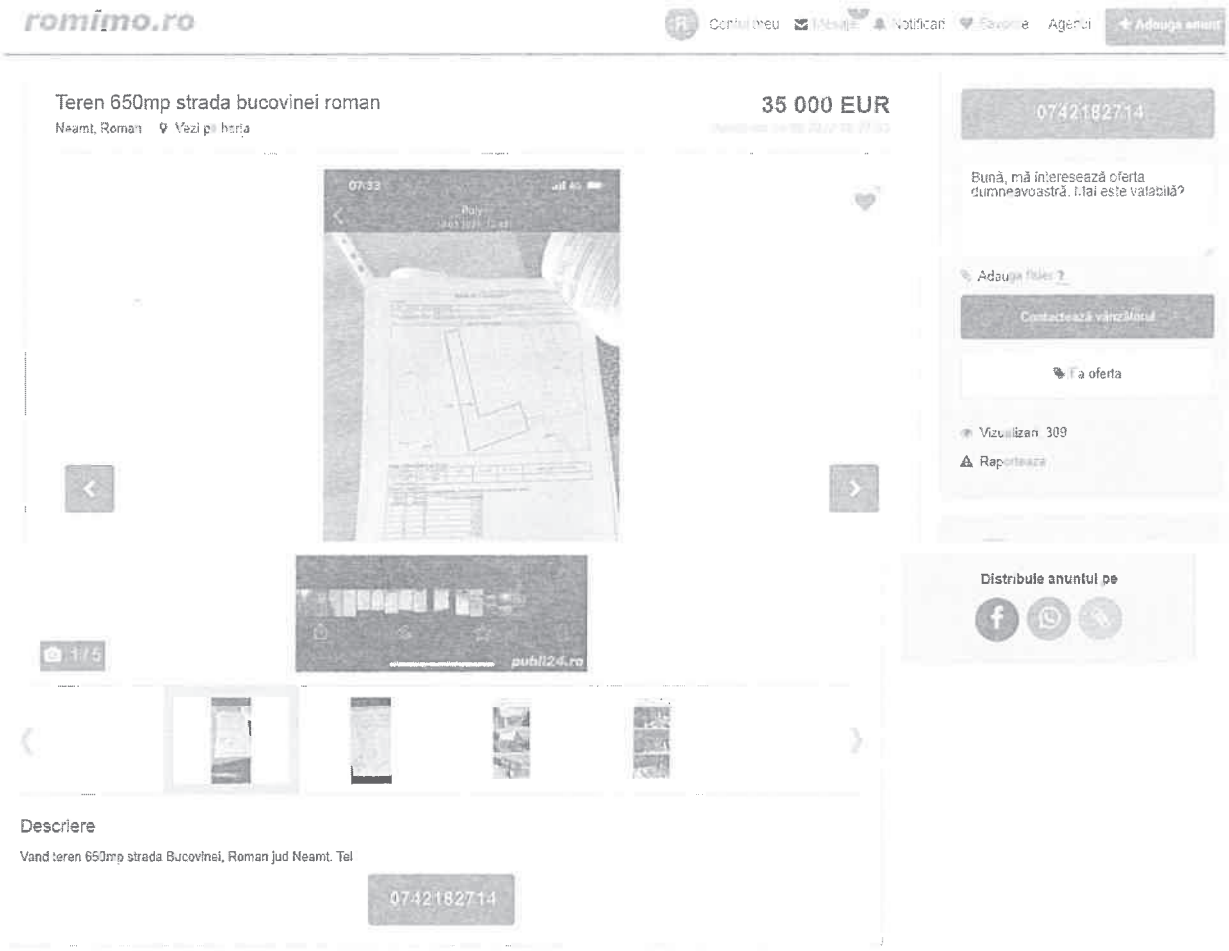
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

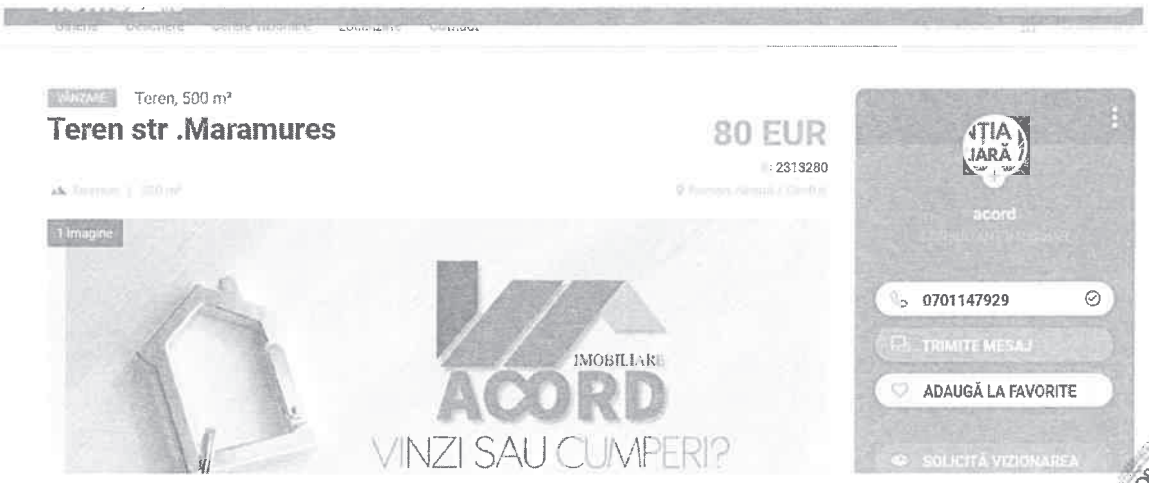
Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

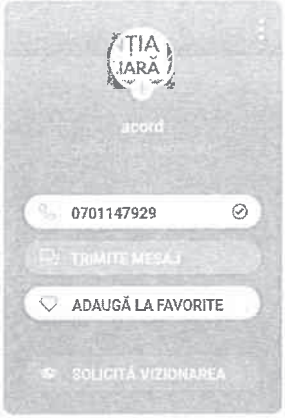
Intravilan

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

ANEXA

HARTA

Proprietatea evaluata

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI

Nr. cerere	28023
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019

Cod verificare
100071690897

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59640 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59640	2	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59640-C1	Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; SPATIU COMERCIAL, construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 2 mp si suprafata construita desfasurata de 2 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28023 / 24/07/2019		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 79, din 16/07/2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 8125, din 16/04/2019 emis de Municipiul Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, - domeniu privat	
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 13442, din 10/07/2019 emis de Municipiul Roman;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **SC PATIROM SRL ROMAN**, CIF:11613515	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

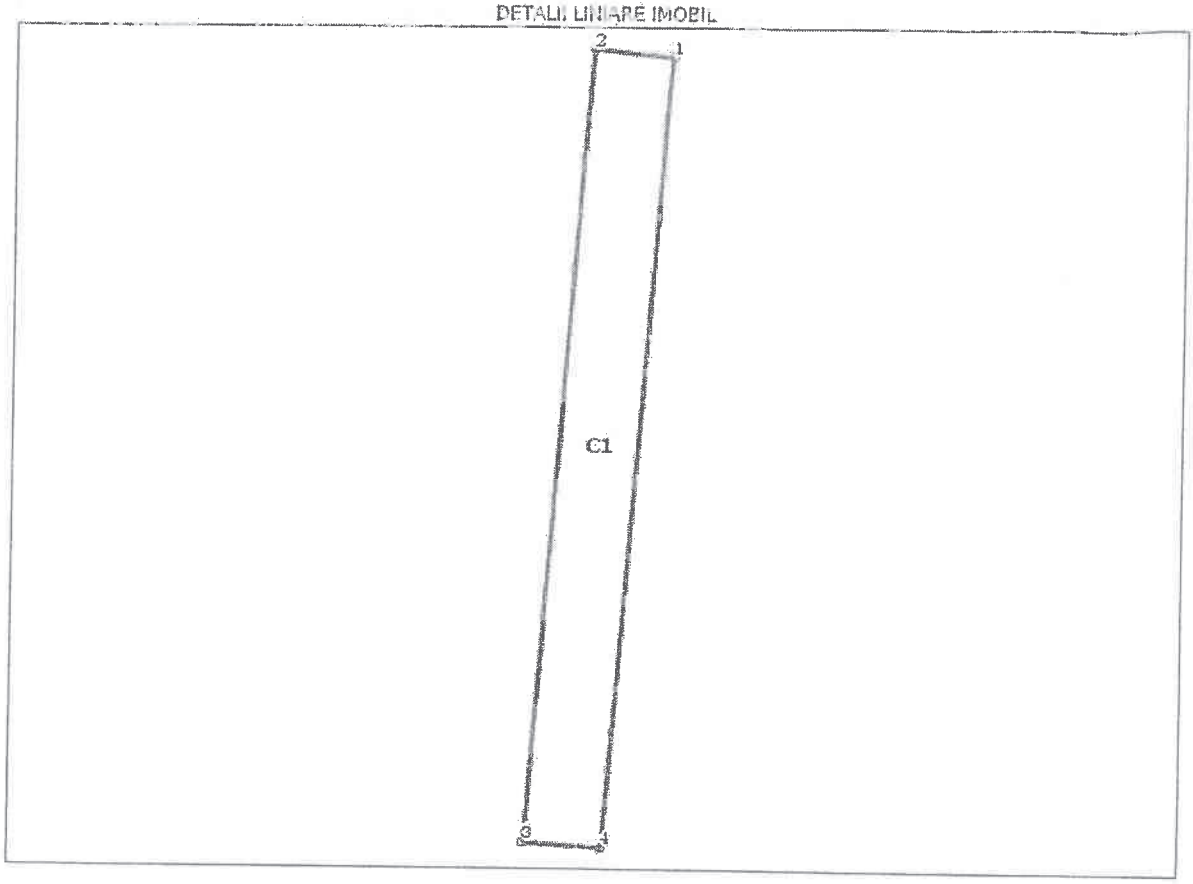
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59640	2	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	59640-C1	constructii industriale si edilitare	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; SPATIU COMERCIAL, construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 2 mp si suprafata construita desfasurata de 2 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	0.447
2	3	4.478

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	0.447
4	1	4.464

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.1266835/24-07-2019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Referent,

Data soluţionării,
05-08-2019
Data eliberării,
__/__/____

IC[redacted]AS

(parafa şi semnătura)

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 28023 / 24-07-2019

INCHEIERE Nr. 28023

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT **Asistent:** IOAN NICOLAE GRIGORAS

Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 13442/10-07-2019 emis de Municipiul Roman;
-Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 79/16-07-2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;
-Act Administrativ nr.Adeverința nr. 8125/16-04-2019 emis de Municipiul Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.1266835/24-07-2019 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59640
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 59640 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea SC PATIROM SRL ROMAN, sub B.2 din cartea funciara 59640 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:
GIURGILA GELU
MUNICIPIUL ROMAN ȘI S.C. PATIROM SRL. PRIN EXECUTANT GIURGILĂ GELU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, [redacted] tea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării, Reg[redacted]
05-08-2019 AGNES IUL[redacted] IOA[redacted]AS

(parafa si[redacted]

A.N.C.P.I. [redacted] RAIKERT Registrator Coordonator

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62/a[redacted]hiul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară pe[redacted]/2014.

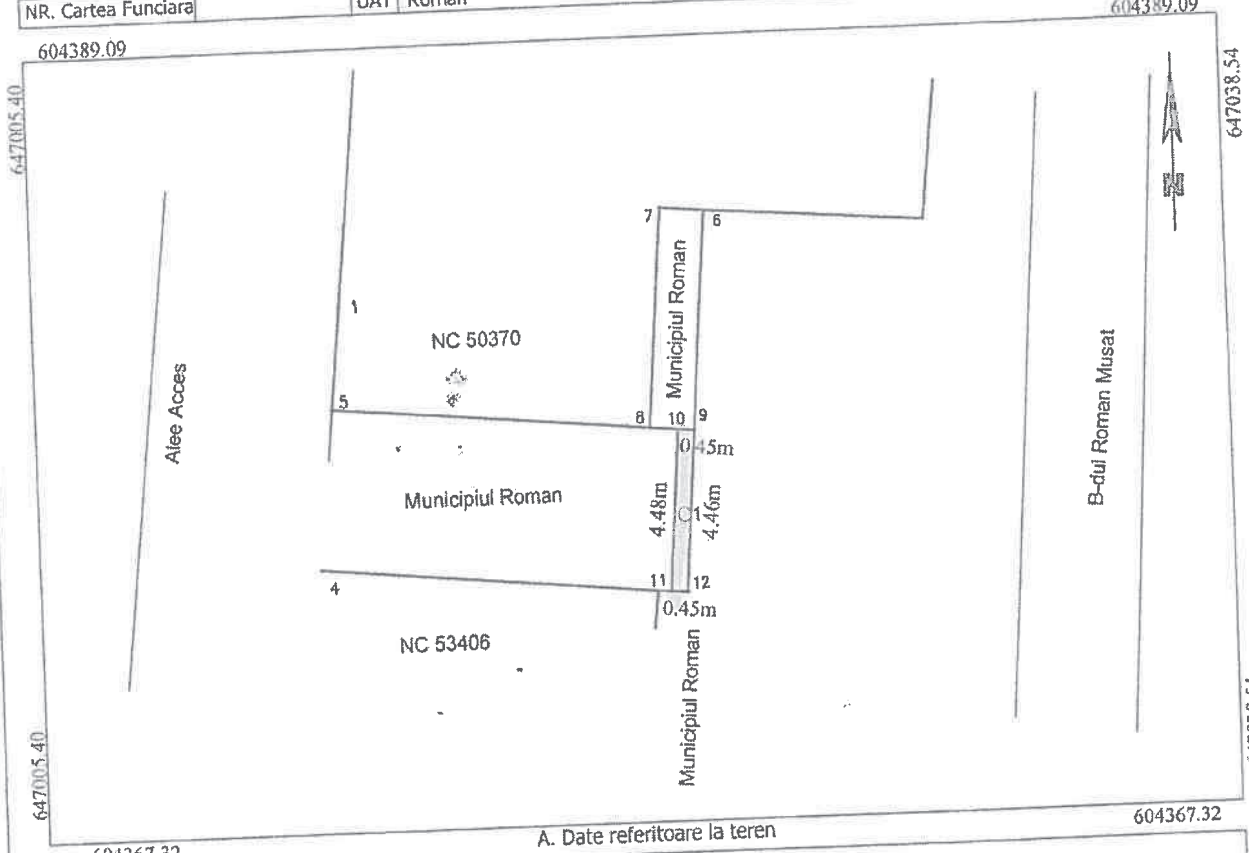
Anexa 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59640	2	Municipiul Roman, B-dul Roman Musat, Judetul Neamt

NR. Cartea Funciara	UAT	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2	Limita imobil : limita constructie.
Total		2	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	2	Spatiu comercial construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 2 mp si suprafata construita desfasurata de 2 mp.
Total		2	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 mp

Suprafata din act = 2 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F nr 0167 GIURGILĂ GELU

[redacted]

Inspe[redacted]

Confirm introducerea imobilul[redacted]grata si atribuirea num[redacted]

31 IUL. 2019

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

3

Dosarul nr. 31343 / 19-08-2019

INCHEIERE Nr. 31343

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT **Asistent:** IOAN NICOLAE GRIGORAS

Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Str Grivitei, Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 29/11-03-2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării Construcţiei nr. 13445/10-07-2013 emis de Municipiul Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.1267439/19-08-2019 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59664
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 59664 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea SC PATIROM SRL ROMAN, sub B.2 din cartea funciara 59664 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:
GIURGILA GELU
MUNICIPIUL ROMAN ŞI S.C. PATIROM S.R.L. PRIN EXECUTANT GIURGILĂ GELU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării, 02-09-2019

Registra[redacted]
AGNES IULIAN[redacted]T

Asistent Registrator,
IO[redacted]AS

(parafa si semn[redacted]

*) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. [redacted] ulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, a[redacted]G Nr. 700/2014.

A.N.C.P.I. - O.C[redacted]
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. ROMAN
GRIGORAS IOAN NICOLAE
Asistent Registrator

100071689916

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 28026 / 24-07-2019

INCHEIERE Nr. 28026

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT **Asistent:** GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotărâre Nr. 205/17-12-2009 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării/ Extinderii Construcţiei Nr. 13443/10-07-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
-Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 7900/17-04-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului- Compartimentul Cadastru;
-Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 8126/16-04-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Serviciul Administrație Publică Locală - Compartimentul Evidență Patrimoniu;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.1266836/24-07-2019 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59638
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat -, sub B.1 din cartea funciara 59638 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. PATIROM S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 59638 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:
GIURGILA GELU
S.C. PATIROM S.R.L. PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ GIURGILĂ GELU
REPREZENTANȚILOR LEGALI AI MUNICIPIULUI ROMAN PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ GIURGILĂ GELU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutionează de catre registratorul-sef

Data soluționării [redacted] tor,

02-08-2019 AGNES [redacted] ANU

(para [redacted] a)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 6 [redacted] de a [redacted] ere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin [redacted]00/2014.

RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI

Nr. cerere	28026
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019

Cod verificare
100071689916

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59638 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59638	7	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresă	Observaţii / Referinţe
A1.1	59638-C1	Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; SPATIU COMERCIAL construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 7 mp si suprafata construita desfasurata de 7 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28026 / 24/07/2019		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 205, din 17/12/2009 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverinta Nr. 8126, din 16/04/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Serviciul Administrație Publică Locală - Compartimentul Evidență Patrimoniu; Act Administrativ nr. Adeverinta Nr. 7900, din 17/04/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului-Compartimentul Cadastru;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, - domeniu privat -	
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării/ Extinderii Construcţiei Nr. 13443, din 10/07/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **S.C. PATIROM S.R.L.**, CIF:11613515	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
3	4	0.783
4	5	0.447
5	1	6.084

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in [redacted]
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chit[redacted]019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 21[redacted]

Data soluţionării,
01-08-2019
Data eliberării,
__/__/____

Referent,

_____

(parafa şi se[redacted]

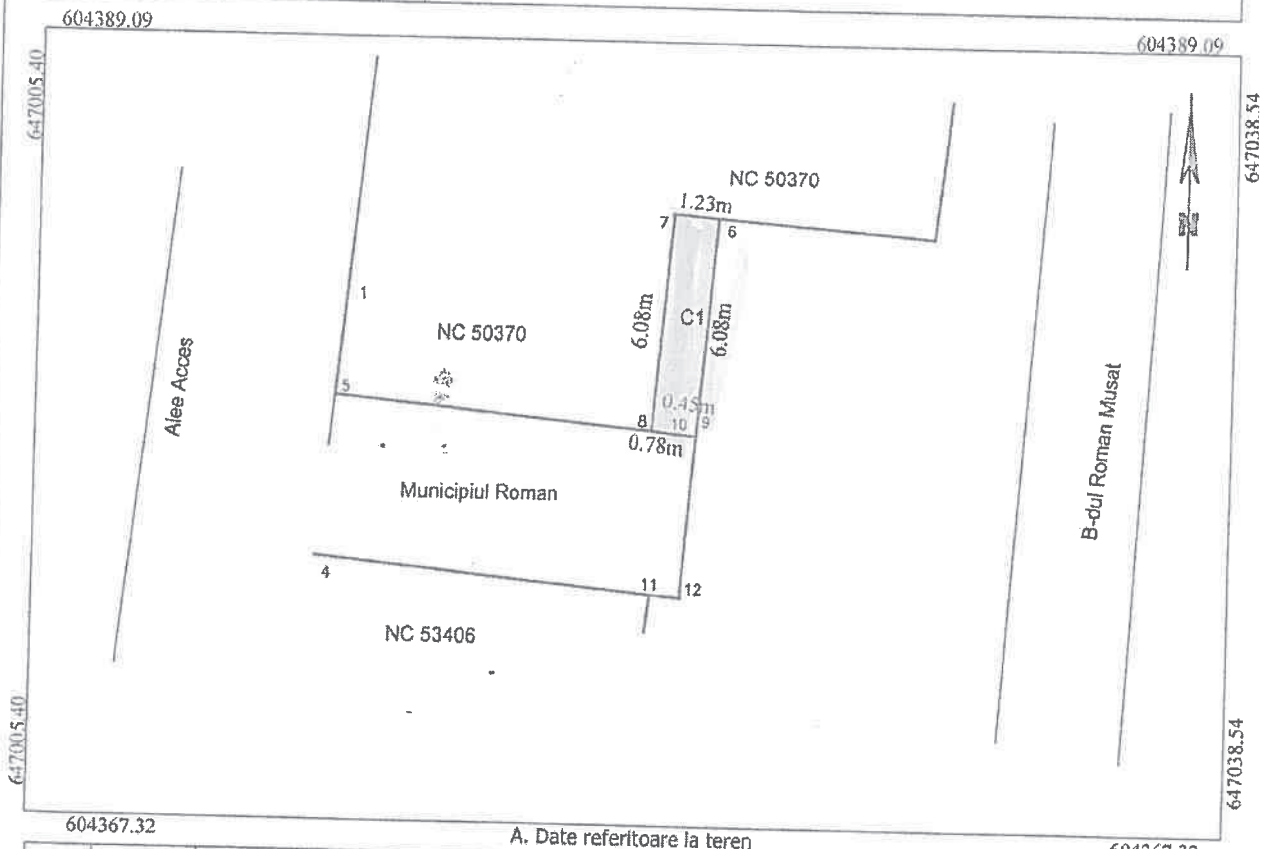
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.:

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59638	7	Municipiul Roman, B-dul Roman Musat, lipit de bloc 29, Judetul Neamt

NR. Cartea Funciara		UAT	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	7	Limita imobil : limita constructie.
Total		7	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	7	Spatiu comercial construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 7 mp si suprafata construita desfasurata de 7 mp.
Total		7	

Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp

Suprafata din act = 7 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
[redacted]	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț Numele și prenumele ASIEI GHEORGHE Funcția: [redacted] 30. IUL. 2019

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

4

Dosarul nr. 28029 / 24-07-2019

INCHEIERE Nr. 28029

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT **Asistent:** MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Str Grivitei Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare fiscala nr. 91902/20-06-2019 emis de PRIMARIA MUN. Roman;

-Act Administrativ nr.CONTRACT DE concesiune nr. 18680/04-05-2001 emis de PRIMARIA MUN. Roman;

-Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare a edificarii constructiei nr. 13444/10-07-2019 emis de Municipiul Roman;

-Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare fiscala nr. 92515/10-07-2019 emis de PRIMARIA MUN. Roman;

-Act Administrativ nr.ADEVERINTA nr. 10795/04-06-2019 emis de Municipiul Roman;

-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 118/30-05-2019 emis de Consiliul Local al Mun. Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.1266837/24-07-2019 in suma de 120

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59641
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. PATIROM S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 59641 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, domeniul privat ;, sub B.1 din cartea funciara 59641 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:

GIURGILA GELU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării, Regist[redacted] Asistent Registrator,

07-08-2019 AGNES IULIA[redacted]T MIH[redacted]E

(parafa si se[redacted] *(parafa [redacted]ura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin[redacted]gulamentul de avizare, recep[redacted]riere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr 700/2014.*

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI

Nr. cerere	28029
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019

Cod verificare
100071688475

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59641 Roman

4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59641	20	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59641-C1	Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; DEPOZIT SPATIU COMERCIAL, construit in anul 2001, cu suprafata construita la sol de 20 mp si suprafata construita desfasurata de 20 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28029 / 24/07/2019		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 118, din 30/05/2019 emis de Consiliul Local al Mun. Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificarii constructiei nr. 13444, din 10/07/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CONTRACT DE concesiune nr. 18680, din 04/05/2001 emis de PRIMARIA MUN. Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare fiscala nr. 91902, din 20/06/2019 emis de PRIMARIA MUN. Roman; Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 10795, din 04/06/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare fiscala nr. 92515, din 10/07/2019 emis de PRIMARIA MUN. Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, domeniul privat ;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **S.C. RATIROM S.R.L.**, CIF:11613515	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	2.8
4	5	4.443
5	1	2.84

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.1266837/24-07-2019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
07-08-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MIH[redacted]
(parafa[redacted]

Referent,
(parafa[redacted]

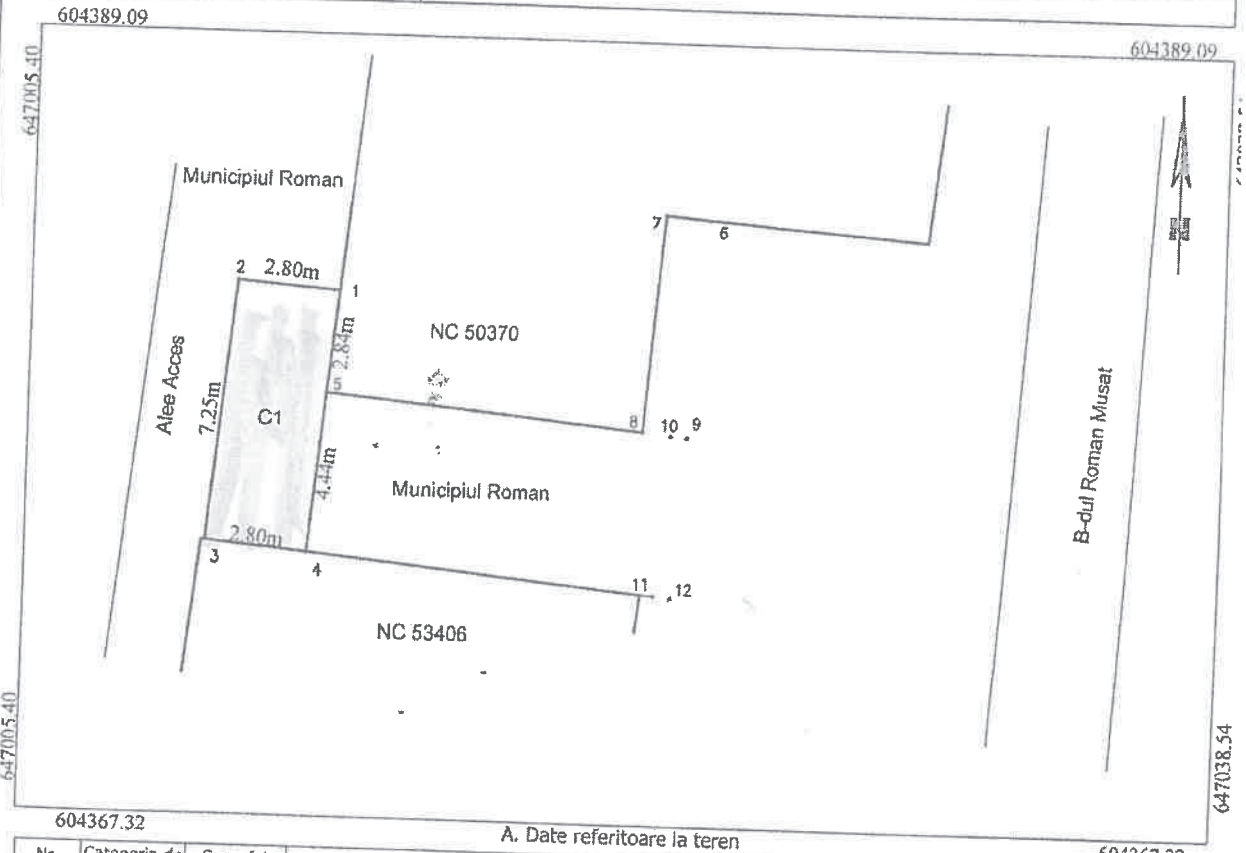
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
39641	20	Municipiul Roman, B-dul Roman Musat, lipit de bloc 29, Judetul Neamt

NR. Cartea Funciara		UAT	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	20	Limita imobil : limita constructie.
Total		20	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	20	Depozit Spatiu Comercial construit in anul 2001, cu suprafata construita la sol de 20 mp si suprafata construita desfasurata de 20 mp.
Total		20	

Suprafata totala masurata a imobilului = ??? mp

Suprafata din act = ??? mp

Executant: GIURGILA N.Gelu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren

[redacted]

Inspe[redacted]

Confirm introducerea imobilulu[redacted]ata si atribuirea numa[redacted]

31. IUL. 2019

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/7- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Anton Pann , nr.7

S teren – 30 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC DORTI IMPEX SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA	[redacted]
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA	
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347	

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC DORTI IMPEX SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 30 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Anton Pann , nr.7, Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**11 950 RON**	**2 430 EUR**

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC DORTI IMPEX SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii –extinderi gospodaresti

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 30 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

Curs valutar –17.04.2023- 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

2 430 EURO ; 11 950 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 stan[redacted] internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei extinderi a unui spatiu comercial

S teren – 30 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tran[redacted] schimb

Destinatarul acestei lucrari este SC DORTI IMPEX SRL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR [redacted] DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMINA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specialitatea: EPI, EBI
ANEVAR

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.04,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(RON)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC DORTI IMPEX SRL

- Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011
- Plan de amplasament
- PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014
- Incheiere nr. 8140-04.03.2019

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – extideri a unui spatiu comercial

a) S teren 1 –30 mp;

- Intravilan
- construit –30 mp
- teren are forma de L
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- extindere sp. comercial
- an PIF -2014
- 1) SC – 30 mp,

Utilitati - a intregului sp. comercial

- apa- canal
- c. el
- gaz metan
- CT

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC DORTI IMPEX SRL

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- 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 , amenjarea - reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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- 150 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

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

[redacted]

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16307
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EIM
ANEVAR

Aşezare 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 bogăţie

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 - str. Anton Pann– semicentrala -

Arhitectura -locuinte unifamiliare tip P,P+1 , blocuri de locuinte P+4 ,3,zona rezidentiala-comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidential-comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	10	10
Suprafata de inchiriat (mpAu)	30	30	30
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	300	300
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.600	3.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	3.600	3.600
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		2.400	2.400
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		20.000	20.000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	50	50	50
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	20.000	20.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	0	0
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	0	0
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	20.000	20.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala – utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al

clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIi DIRECTE	**11 950 RON**	**2 430 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 <u>abordarii prin capitalizarea rentei.</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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, valoarile obtinute a fost:

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.04.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman Str. Anton Pann, nr.7, este de:**

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOARE DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**11 950**	**RON**
	2 430	**EUR**

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

Data evaluarii:17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011
- Plan de amplasament
- PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014
- Incheiere nr. 8140-04.03.2019

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 16247
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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.

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- 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 = $(1- (1/ (1+a)^n)) / a$
- 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
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizan 78

Raporteaza

Bogdan Savin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuințe, pret 125 euro / mp , tel 07 areta numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-
VASILICA – 0735-436474

Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut
Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut
5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta
5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)
Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)
Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut
Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta
Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EIM
ANEVAR

a) Teren – 30 mp

	Lipoveni	Sucedava	Viitorului
Suprafata(mp)	500	313	550
Oferta	35000	31000	47000
Val 1 mp euro/mp	70	99	85
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	3500	3100	4700
Valoare ramasa	31500	27900	42300
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	3305	2068,93	3635,5
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	2754	1724	3030
Rata capitalizare	8,74%	7,40%	7,16%
Rata cap medie	7,77%		
Rata cap aleasa	7,16%		

Suprafata teren (mp)	30		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	7,77%	0,078	
Rata actualizare teren (%)	7,77%	0,078	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	12,5432		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	198,3		
Venit net (euro/an)	192,4		
FVPA*VNE(euro)	2412,70		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	9,77%	0,098	
Factor actualizare	0,0104		
Valoare capitalizare an 49(euro)	1969		
Valoare actualizata an 49 (euro)	20,46		
Valoare finala (euro)	**2430,00**		
Valoare 1 mp(euro/mp)	**81,00**		
Valoare finala (ron)	**11950**		5

COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vand teren in roman
Neamt, Roman Vezi pe harta

80 EUR negociabil

Descriere

Vand teren 500 m2 cu deschidere la strada de 15ml ideal pentru construcție casa zona 1,toate utilitățile ,liber ,pret 80 m2.

0786894929

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

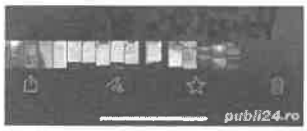
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

romimo.ro

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Agentii + Adauga anunt

Teren 650mp strada bucovinei roman
Neamt, Roman Vezi pe harta

35 000 EUR



1 / 5

Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel

0742182714

0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 309

Raporteaza

Distribuie anuntul pe

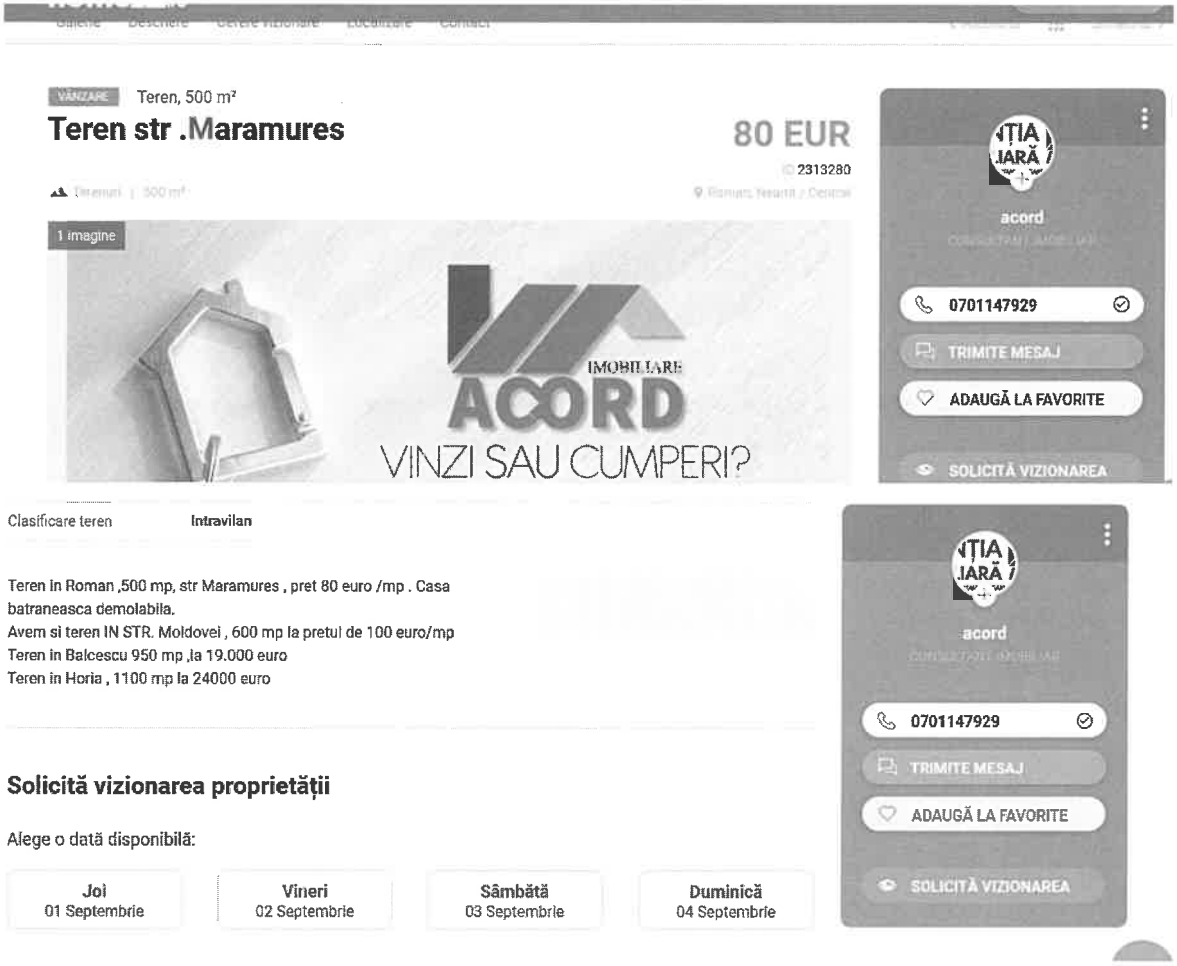
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/7- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Anton Pann , nr.7

S teren – 30 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC DORTI IMPEX SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC DORTI IMPEX SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 30 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Anton Pann , nr.7, Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**11 950 RON**	**2 430 EUR**

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC DORTI IMPEX SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii –extinderi gospodaresti

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 30 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

Curs valutar –17.04.2023- 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

2 430 EURO ; 11 950 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, standardelor internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EBM
ANEVAR

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei extinderi a unui spatiu comercial

S teren – 30 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este SC DORTI IMPEX SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.04,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(RON)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC DORTI IMPEX SRL

- Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011
- Plan de amplasament
- PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014
- Incheiere nr. 8140-04.03.2019

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – extideri a unui spatiu comercial

a) S teren 1 –30 mp;

- Intravilan
- construit –30 mp
- teren are forma de L
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- extindere sp. comercial
- an PIF -2014
- 1) SC – 30 mp,

Utilitati - a intregului sp. comercial

- apa- canal
- c. el
- gaz metan
- CT

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC DORTI IMPEX SRL

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 , amenjarea - reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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- 150 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

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

Aşezare 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 bogăţie

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 - str. Anton Pann– semicentrala -

Arhitectura -locuinte unifamiliare tip P,P+1 , blocuri de locuinte P+4 ,3,zona rezidentiala-comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidential-comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	10	10
Suprafata de inchiriat (mpAu)	30	30	30
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	300	300
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.600	3.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	3.600	3.600
Grad de ocupare %		66.7%	66.7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		2 400	2 400
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12.00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		20 000	20 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	50	50	50
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	20.000	20.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	0	0
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	0	0
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	20.000	20.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala – utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al

clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNI
Evaluator autorizat
STEJAR DOMICA
Legitimație nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBI
ASEVAR • ANEVAR • ANEVAR

16. CERTIFICARE

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

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIi DIRECTE	**11 950 RON**	**2 430 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 <u>abordarii prin capitalizarea rentei.</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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, valoarile obtinute a fost:

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea EPI, EBM
ANEVAR

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.04.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman Str. Anton Pann, nr.7, este de:**

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOARE DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**11 950**	**RON**
	2 430	**EUR**

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

Data evaluarii:17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011
- Plan de amplasament
- PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014
- Incheiere nr. 8140-04.03.2019

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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.

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- 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 = $(1- (1/ (1+a)^n)) / a$
- 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
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman

225 000 EUR

Neamt, Roman Vezi pe harta

1 / 1

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 78

Raporteaza

Bogdan Savin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 arata numerul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-
VASILICA – 0735-436474

Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut

Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut

5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta

5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)

Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)

Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut

Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta

Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

a) Teren – 30 mp

	Lipoveni	Sucedava	Viitorului
Suprafata(mp)	500	313	550
Oferta	35000	31000	47000
Val 1 mp euro/mp	70	99	85
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	3500	3100	4700
Valoare ramasa	31500	27900	42300
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	3305	2068,93	3635,5
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	2754	1724	3030
Rata capitalizare	8,74%	7,40%	7,16%
Rata cap medie	7,77%		
Rata cap aleasa	7,16%		

Suprafata teren (mp)	30	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	7,77%	0,078
Rata actualizare teren (%)	7,77%	0,078
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	12,5432	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	198,3	
Venit net (euro/an)	192,4	
FVPA*VNE(euro)	2412,70	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	9,77%	0,098
Factor actualizare	0,0104	
Valoare capitalizare an 49(euro)	1969	
Valoare actualizata an 49 (euro)	20,46	
Valoare finala (euro)	**2430,00**	
Valoare 1 mp(euro/mp)	**81,00**	
Valoare finala (ron)	**11950**	

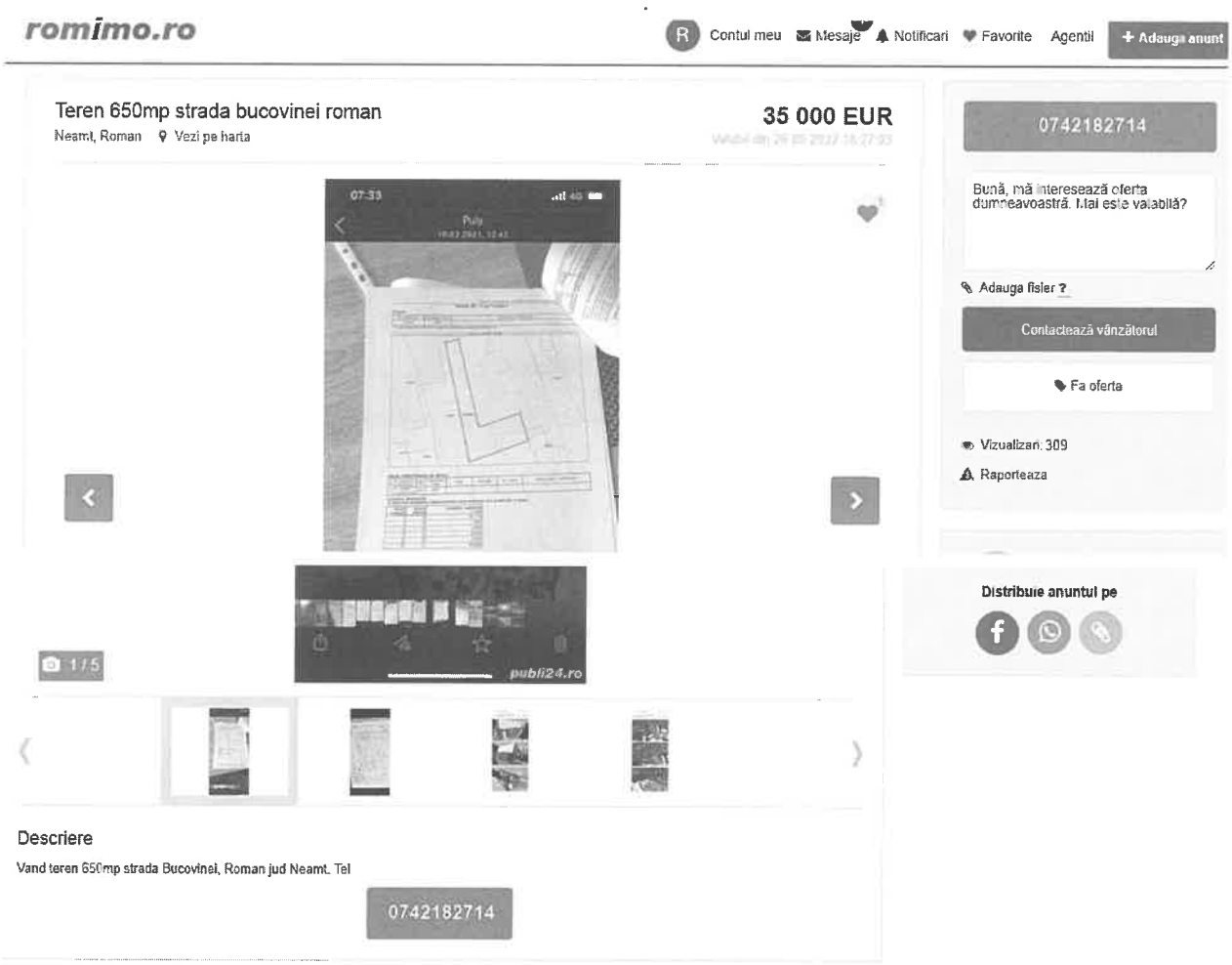
COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

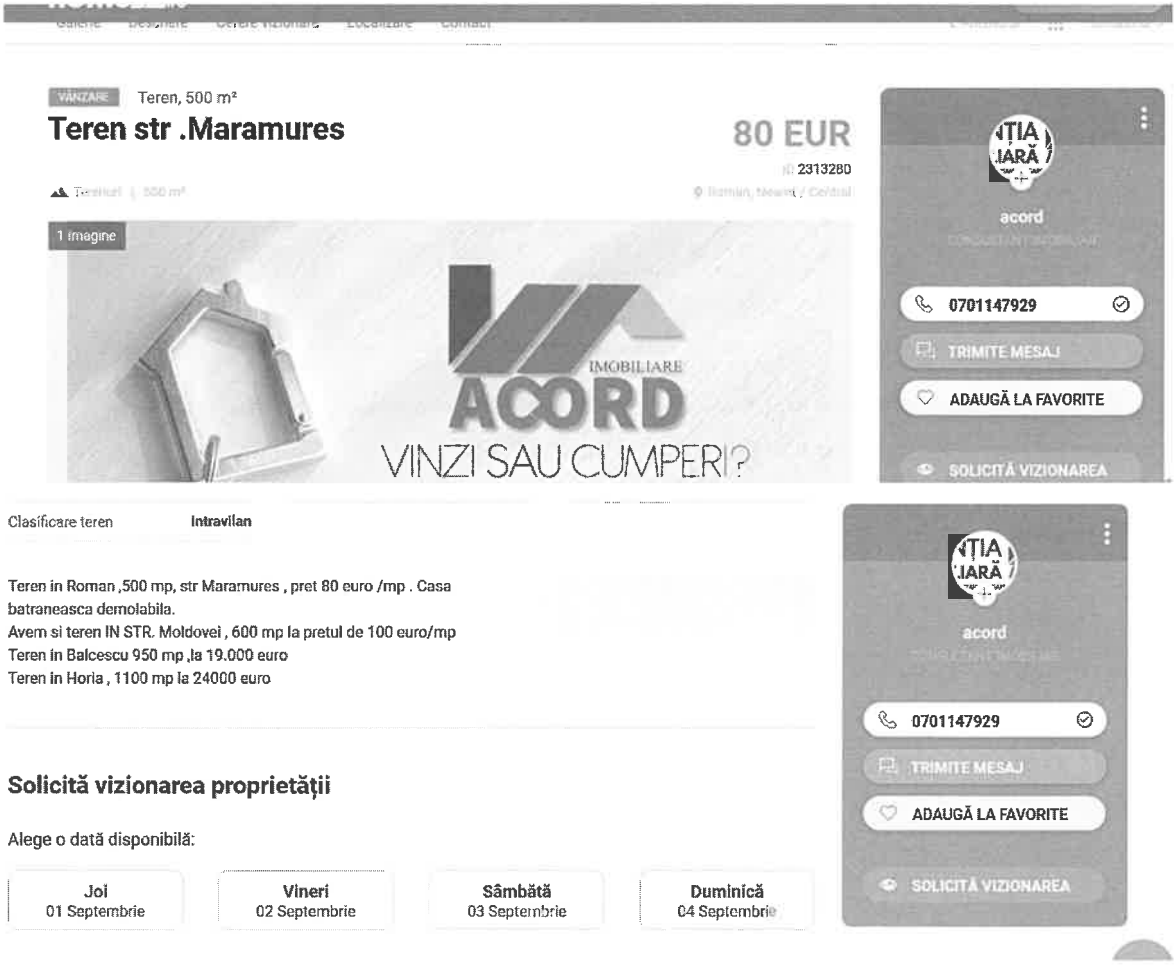


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

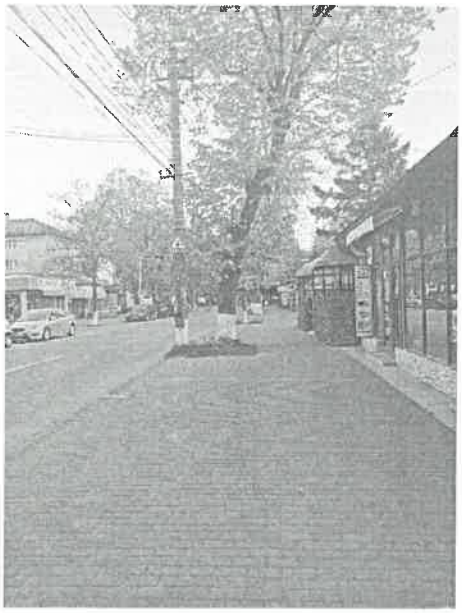
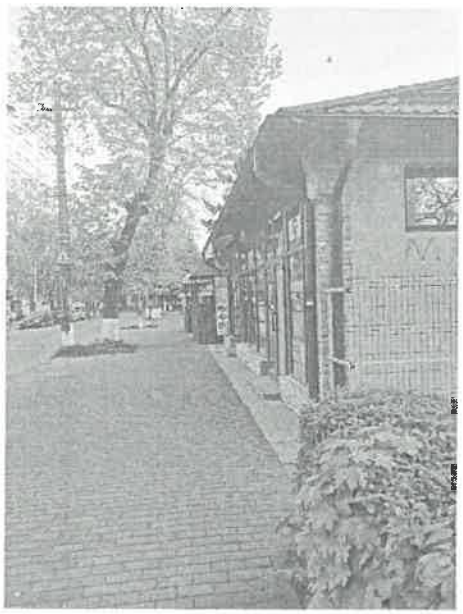
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

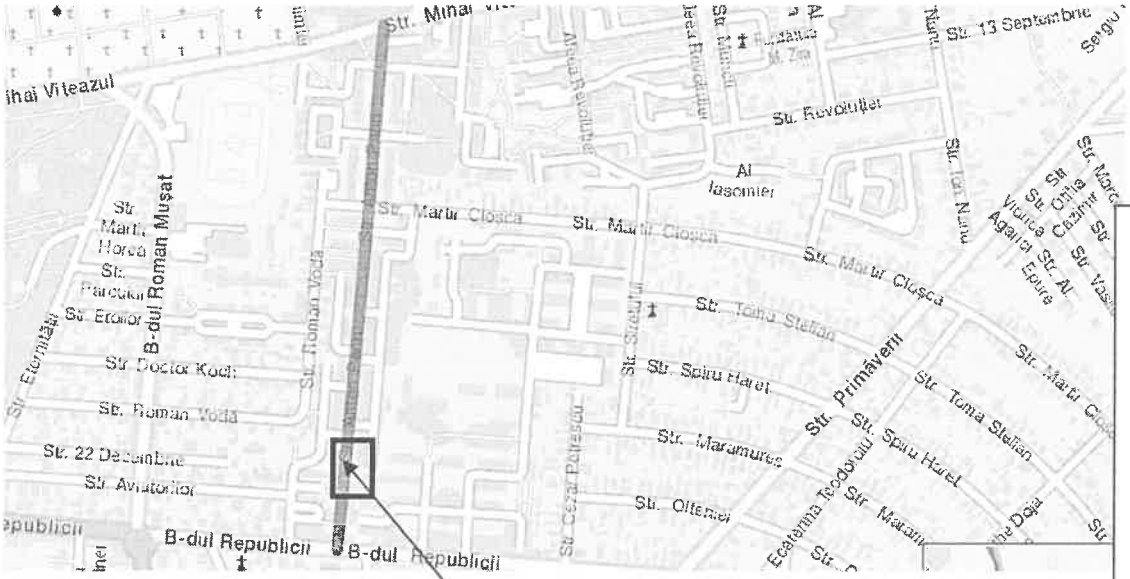


[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
SFIJAR RĂMNICA
Evaluator autorizat
Legitimația Nr. 16[illegible]
Specializarea [illegible]
Valabil 20[illegible]

ANEXA

HARTA –



Proprietatea evaluata

Proprietateevaluata

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR DOMICA
Legitimație Nr. 10347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

DORTI IMPEX ANTON PANTI

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 8140 / 04-03-2019

INCHEIERE Nr. 8140

Registrator: SIMONA MAFTEI **Asistent:** IOAN NICOLAE GRIGORAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 79/16-07-2010 emis de Consiliul Local al MUNICIPIULUI ROMAN;
-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării Construcţiei nr. 3893/26-02-2019 emis de MUNICIPIUL ROMAN;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.1263358/04-03-2019 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59412
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. DORTI IMPEX S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 59412 UAT Roman;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 59412 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:
DRIMBOI CONSTANTIN
MUNICIPIUL ROMAN ŞI S.C. DORTI IMPEX SRL PRIN EXECUTANT DRÎMBOI CONSTANTIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,

20-03-2019

[redacted]

(pa[redacted])

[redacted]

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. [redacted] ulamentul de avi[redacted]ere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
GRIGORAŞ IOAN NICOLAE
Asistent Registrator

138

S.C. DORTI IMPEX S.R.L.

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 3686 din 19.02.2014

Privind lucrarea: *Extindere spaţiu comercial*
Executata in cadrul contractului nr: 12/01.06.2013
Încheiat între executant: S.C. TECH ED RICH CONSTRUCT S.R.L.
Şi investitor: S.C. DORTI IMPEX S.R.L.
Pentru lucrările: – Extindere spaţiu comercial, – str. Anton Pann, nr.7
În valoare de 91 259 lei

1. Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de construire nr. 33 din 15.03.2011, eliberată de Municipiul Roman, cu valabilitate până la data de 15.03.2014

2. Comisia de receptie şi-a desfăşurat activitatea in intervalul: 19.02.2014
fiind formata din urmatorii membri:

Investitor (proprietar) (S.C. DORTI IMPEX S.R.L.)	d-l. Grumăzescu Dorel
Delegat al Administratiei Publice Locale	ing. Toader Vasile
Specialistii: ing. Puiu Ionel	specialist în construcţii
sing. Cotianu Gheorghe	- //-
ing. Oana Irina Mazăre	- // -

3. Au mai participat la receptie ca invitati urmatorii specialisti:
arh. Cristina Iacobescu — proiectant

4. Constatarile comisiei de receptie:
4.1 Din documentaţia scrisă şi desenată necesară a fi prezentată, au lipsit sau sunt incomplete următoarele piese:
Nu este cazul
4.2 Următoarele cantităţi de lucrări nu au fost executate:
Nu este cazul
4.3 Următoarele lucrări nu respectă prevederile proiectului:
Nu este cazul
4.4 Valoarea declarata a investitiei este de: 91 259 lei

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, [illegible]

ADMITE RECEPŢIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:

- *Lucrările au fost executate cu respectarea documentaţie tehnice Nr. 50/2010 elaborată de S.C. ABV Total Proiect S.R.L. – arh. Cristina Iacobescu.*
- *Executantul şi-a îndeplinit obligaţiile în conformitate cu prevederile contractului, ale documentaţiei de execuţie şi cu respectarea normativelor şi standardelor în vigoare.*
- *Examinarea s-a făcut prin cercetarea vizuală a construcţiei şi analizarea documentelor din Cartea tehnică.*

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

Nu este cazul

8. Prezentul proces-verbal, continand 2 file şi anexe (nu este cazul) a fost încheiat astastăzi 19.02.2014 la obiectiv, în 2 exemplare originale.

Comisia de receptie:

Presedinte: (investititor) d-l. GRUMĂZESCU DOREL ..... [redacted] ....
(S.C. DORTI IMPEX S.R.L.)

Delegat al Adm. Pub. Locale. ing. Toader Vasile ..... [redacted] ..

Membri:

ing. Puiu Ionel ..... [redacted] .....

ing. Cctianu Gheorghe .....

ing. Oana Irina Mazăre ..... [redacted] ....

Invitaţi:

arh. Iacobescu Cristina .....

ROMÂNIA
Judeţul Neamţ
Municipiul ROMAN
Nr. 5407 din 2011

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE
Nr. 33 din 15.03.2011

Ca urmare a cererii adresate de __GRUMĂZESCU DOREL___, reprezentant al **ORTI IMPEX S.R.L.** cu sediul în judeţul ____, municipiul/oraşul/comuna Roman, _, sectorul ___, cod poştal _611000_, str. Ion Creangă nr.__, bl. _12_, sc. _, _31_, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 5407 din 09.03.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor instrucţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru: EXTINDERE SPA OMERCIAL în următoarele condiţii:

- lucrările de construire se vor executa în baza proiectului tehnic din care s-a extras .T.A.C., cu respectarea condiţiilor înscrise în certificatul de urbanism nr. 33 25.08.2010 , în conformitate cu avizele şi acordurile favorabile care fac parte integrant rezenta autorizaţie, cu respectarea soluţiilor din expertiza tehnică întocmită de exp hnic atestat dr. ing. Mihai Constantin, din referatul de verificare întocmit de verif hnic atestat dr. ing. Mihai Constantin, a condiţiilor înscrise în Acordul de modificar AM / 176/26.11.2011 emis de Inspectoratul Judeţean în construcţii Neamţ.

caracteristici tehnice:

lucrări propuse a se executa constau în realizarea unei extinderi prin executarea mdaţii continui de beton simplu şi a unei elevaţii din beton armat, recompartime paţiului comercial existent şi realizarea unui grup sanitar; între fundaţiile const existente şi fundaţiile noi se va realiza un rost seismic şi de tasare de min 3 cm;

extinderea spaţiului comercial în suprafaţă de 30,0 mp va fi de tip provizoriu şi se va din materiale uşoare, demontabile.

funcţional: 2 spaţii de vânzare, 2 spaţii de depozitare, spaţiu de aprovizionare ş sanitar;

Categoria de importanţă a lucrării: „D" clasa a IV a;

Lucrările se vor realiza cu personal de specialitate autorizat, respectându-se norm securitate a muncii.

Construcţia va avea caracter provizoriu pe durata existenţei contractului de concesiune

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -,situat în judeţul__Neamţ____, municipiul/oraşul/ __Roman___, satul __, sectorul ____, cod poştal 611000, str. Anton Pann nr. _7__bl. _, et._____, ap. ___,Cartea funciară nr.52414

Fişa bunului imobil _____sau nr. cadastral provizoriu __477/2__

- lucrări în valoare de____138.774 lei

- în baza documentaţiei tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (+ D.T.O.E.), nr.__ din __2010___, a fost elaborată de_S.C. ABV Total Proiect S.R.L.__, cu

județul _Iași__, municipiul/orașul/comuna _Iași_, sectorul/satul__, cod poștal __,st Arbore_nr._40 ,bl._521_, sc.__, et.__, ap._2_, respectiv de_Cristina Iacobescu_-arhitect cu semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 5247, în conformitate cu prevede [illegible] privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în Filialei teritoriale __Iași__ a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, integrantă din prezenta autorizație.

Documentația tehnică a documentației - D.T. - vizată spre neschimbare (inclusiv avizele și acordurile obținute) constituie integrantă din prezentul act, în baza prevederilor art. [illegible] alin. (1), [illegible] art. [illegible] alin. (1) din [illegible] nr. [illegible] privind [illegible] lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile [illegible] alin. (15) - (15^1) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilit autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună achitării cotei legale de 0.1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehn (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de con legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la Rampa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de .... zile de la terminarea efectivă a lucrăril
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilit cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inc de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucr
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";

şi_, sectorul/satul_, co
respectiv de_Cristina Iaco
cţilor cu nr. 5247, în confo
a profesiei de arhitect, re
lor din România.

RII LUCRĂRILOR SE F
ÁRI:
D.T.A.D.) - vizată spre neschi
al autorităţii competente pen

data [illegible] (
conservă[illegible], după caz,
alin. ( ) din Legea
ţii, [illegible] alineat.

( ) din Legea n
Dir. civei consiliul
oli şi private asup
lor şi numai în peri
temă privind lucrări
ii acestora, titular

ea înştiinţării conform
ale emitentă a autoriza
ea înştiinţării conform
deţului/municipiului
de construcţii [illegible]
a înştiinţării conform
eţului/municipiului B
a de [illegible] uire şi
va [illegible] la cerere
[illegible] ii arheo
convertar mone
at emitentul au
ublic, precum
u valorifica
rminarea efec
ticare a invest
tiţiei":
ite prelungir
nstruire/des
ţiei la term
rminarea lu
u":

cizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată
i, ca urmare a realizării investiţiei;
construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare terite
ubordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data exp
labilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

de execuţie a lucrărilor este de 12 luni, calculată de la data începerii efectiv
nunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei
ntreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.
enul de valabilitate a autorizaţiei este de 12 luni de la data emiterii, interval
e trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

PRIMAR,
ENŢIU DAN LEOREANU
[redacted]

SECRETAR,
GHEORGHE CARNARIU
[redacted]

ARHITECT-ŞEF
ANA MARIA ALEXE
[redacted]

autorizare în valoare de__1120,0 lei__ a fost achitată conform citanţei nr. 0406-191 din 09.03.20
autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct/prin poştă la data de ..... însoţită de ..... (.....) exemplar(e
entaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

onformitate cu prevederile Legii nr. [illegible]/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constru
ublicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Autorizaţiei de construire/desfiinţare
de la data de [illegible], până la data de [illegible]

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând obţină, în condiţiile legii, o altă autorizaţie de construire/desfiinţare.

PRIMAR,

L.S. [illegible]

SECRETAR,

ARHITECT-ŞEF [redacted]

Data prelungirii valabilităţii: [illegible]
Achitat taxa de [illegible] lei, conform Chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poştă.

întocmit,
ing. Liliana Condurescu
[redacted]

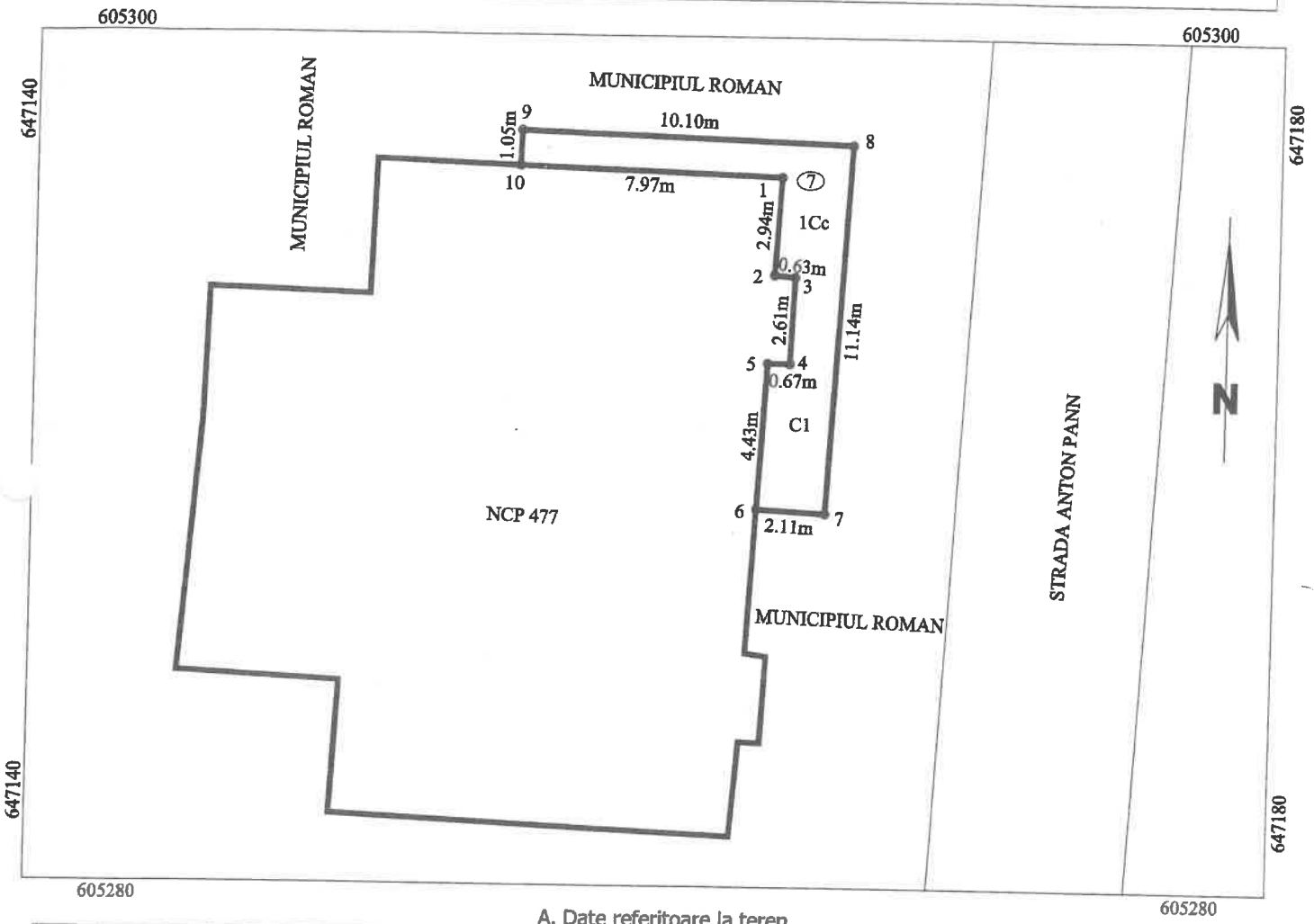
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 1.35

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59412	30 mp	Str. Anton Pann, Nr. 7, Mun. Roman, Jud. Neamt

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	ROMAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	30	Teren imprejmuit total cu limita constructie.
Total		30	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	30	Spatiu comercial - cu suprafata construita desfasurata = 30 mp, construit in anul 2011, din caramida si acoperit cu tabla.
Total		30	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 30 mp

Suprafata din act = 30 mp

Executant DRIMBOI C. Constantin	Insp[redacted]
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului [redacted] integrata si atribuirea numarulu[redacted]
Semnatura si stan[redacted]	Semnatura si parafa
Data - Februarie 2[redacted]	Data 06. MAR. 2019
	Stampila BCPI

AP

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/8- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. C. A. Rosetti , nr. 16

S teren – 60 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - MAZARE DOINA

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347

[redacted]

	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

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

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 60 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. C.A.Rosetti mun.nr. 16, Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**17 800 RON**	**4 000 EUR**

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

MAZARE DOINA

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii –extinderi gospodaresti

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 60 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

Curs valutar –17.04.2023- 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

4 000 EURO ; 17 800 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 standard[redacted] internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei anexe gospodaresti- garaj auto

S teren – 60 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este MAZARE DOINA

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat STEJAR ROMICA [redacted] Legitimația Nr. 16347 Valabil 2023 Specializarea: EPI, EDM ANEVAR

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.04,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(RON)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

MAZARE DOINA

- Contract concesiune nr.71729-02.10.2006
- Doc. cadastrala

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – anexa gospodareasca – garaj auto

a) S teren 1 –60 mp;

- Intravilan
- construit –60 mp
- teren are forma dreptunghilara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- garaj auto
- an PIF -2011
- 1) SC – 60 mp,

Utilitati -

- apa- canal

- c. el

Obs – teren situat in incinta curtii concesionarului

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – MAZARE DOINA

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 , [redacted] cat si in mici afaceri familiale .

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SFEMAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EB1
ANEVAR

- 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 , amenjarea - reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

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

<u>Aşezare geografică</u>

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 [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ROMÂNI
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16317
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EP4
ANEVAR

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 bogăţie

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 - C.A.Rosetti – semicentrala -

Arhitectura -locuinte unifamiliare tip P,P+1 , blocuri de locuinte P+4,zona rezidentiala-comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidential-comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	60	60	60
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	300	300
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.600	3.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	3.600	3.600
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		2 400	2 400
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		20 000	20 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	43	43	43
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	20.000	20.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	250	250
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	15.000	15.000
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	5.000	5.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala – utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

[redacted]

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate

şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii,

subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;

◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIi DIRECTE	**17 800 RON**	**4 000 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 <u>abordarii prin comparatii directe.</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EDM
ANEVAR

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.04.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. C. A. Rosetti , nr. 16, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**19 700**	**RON**
	4 000	**EUR**

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

Data evaluarii:17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- Contract concesiune nr.71729-02.10.2006

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- harta

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

Proprietate imobiliara – teren – str. C. A. Rosetti
MAZARE DOINA

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	**deplin**	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	**fara restrictii**	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	urau	**prezent**	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	**Roman CA Rosetti**	Roman, str.Viitorului	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	**60**	550	650	824
b	Forma, raport front / adancime:	**regulata**	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	**12**	21	16	37
d	Raport front / adancime:	**2,4**	0,8	0,39	1,66
e	Topografie:	**plan**	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	**da / da/ da / da / nu / nu**	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	**comercial-rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	**comercial rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		47.000	35.000	49.440
	Pret / mp (EUR)		85,5	53,8	60,00

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. C. A. Rosetti
MAZARE DOINA

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Roman CA Rosetti	Roman, str.Viitorului	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	60,00	550,00	650,00	824,00
PREȚ VÂNZARE EUR		47.000	35.000	49.440
Pretul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 85,45	€ 53,85	€ 60,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-4,27	-2,69	-3,00
Pret de vanzare corectat		81,18	51,16	57,00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
LOCALIZARE				
Localizare	Roman CA Rosetti	Roman, str.Viitorului	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata	60,00	550	650	824
Corectia unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Corectie totala pentru dimensiuni		€ 4,06	€ 2,56	€ 2,85
Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front la strada; raport front / adancime	Front: 12 ml; raport front/adancime: 2,4	Front. 21 ml; raport front/adancime: 0,8	Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,39	Front: 37 ml; raport front/adancime: 1,66
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 85,24	€ 53,72	€ 59,85
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da/ da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,80	€ 0,80	€ 0,60
Preț corectat (EUR/mp)		€ 86,14	€ 54,52	€ 60,45
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 86,14	€ 54,52	€ 60,45
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 86,14	€ 54,52	€ 60,45
Preț corectat (Eur/mp)		€ 86,1	€ 54,5	€ 60,5
Corecție totală netă	(absolut)	€ 4,96	€ 3,36	€ 3,45
	(procentual)	6%	7%	6%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 4,96	€ 3,36	€ 3,45
	(procentual)	6,1%	6,6%	6,1%

Suprafata	60,00	mp
OPINIE (rotunjit)	€ 60,5	eur/mp
	3.600	eur
	296,7	ron / mp
	17.800	ron

Curs Eur/Ron	4,9372
Data	17.apr.23

Obs

Terenuri cu suprafete asemanatoare in zona nu sunt ofertate sau tranzactionate , dar evaluatorul a luat in vedere marimea suprafetei - ca si corectie .

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- corectii drept de proprietate- 0%
- conditii de finantare-credit bancar-0%
- conditii de vanzare – un curs stabil al Euro fata de leu-0%; o scadere de pana la 5-10-30%- ofertare – conform piata agentii .
- conditii de piata- licitatii-0%
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii- 0%
- conditii de localizare- zona mediana – plan secund - prin compararea chiriilor - rezidentiale-comerciale- comp 1,2,3- 0%
- conditii de pozitionare - front -0%
- conditii – oferta – tranzactii 5-30% - marja negociere- terenurile libere – terenuri in Evaluatorul considera corectiile pentru o singura constructie , in logica corectiilor pentru marimea suprafetei de teren

Corectiile fiind realizate pentru comparabilele ce sunt foarte putine pe piata -in zona - prin raritatea lor .

- conditii fizice- deschidere- buna - 0%
- utilitati – conform tabel

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	**1.000,00**	**1.000,00**	**1.000,00**
Suprafata	550	650	824
Cost unitar utilitati	1,8	1,5	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	**0,90**	**0,80**	**0,60**

-

-

- marimea suprafetei - comp 1,2,3-5%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza – suprafatele mai mari se tranzactioneaza cu valori unitare mai mici- piata
- planeitate- 0 %
- Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1, corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1:

Valoarea terenului va fi de :

66,2 EURO/mp x 60 mp = 4000 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

4 000 EURO; 19 700 RON

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

romimo.ro

Contul meu

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 76

Raporteaza

Bogdan Savin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmaresti

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp . tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Valabil din 20.02.2023 15:31:08

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**
- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**

COMPARABILE

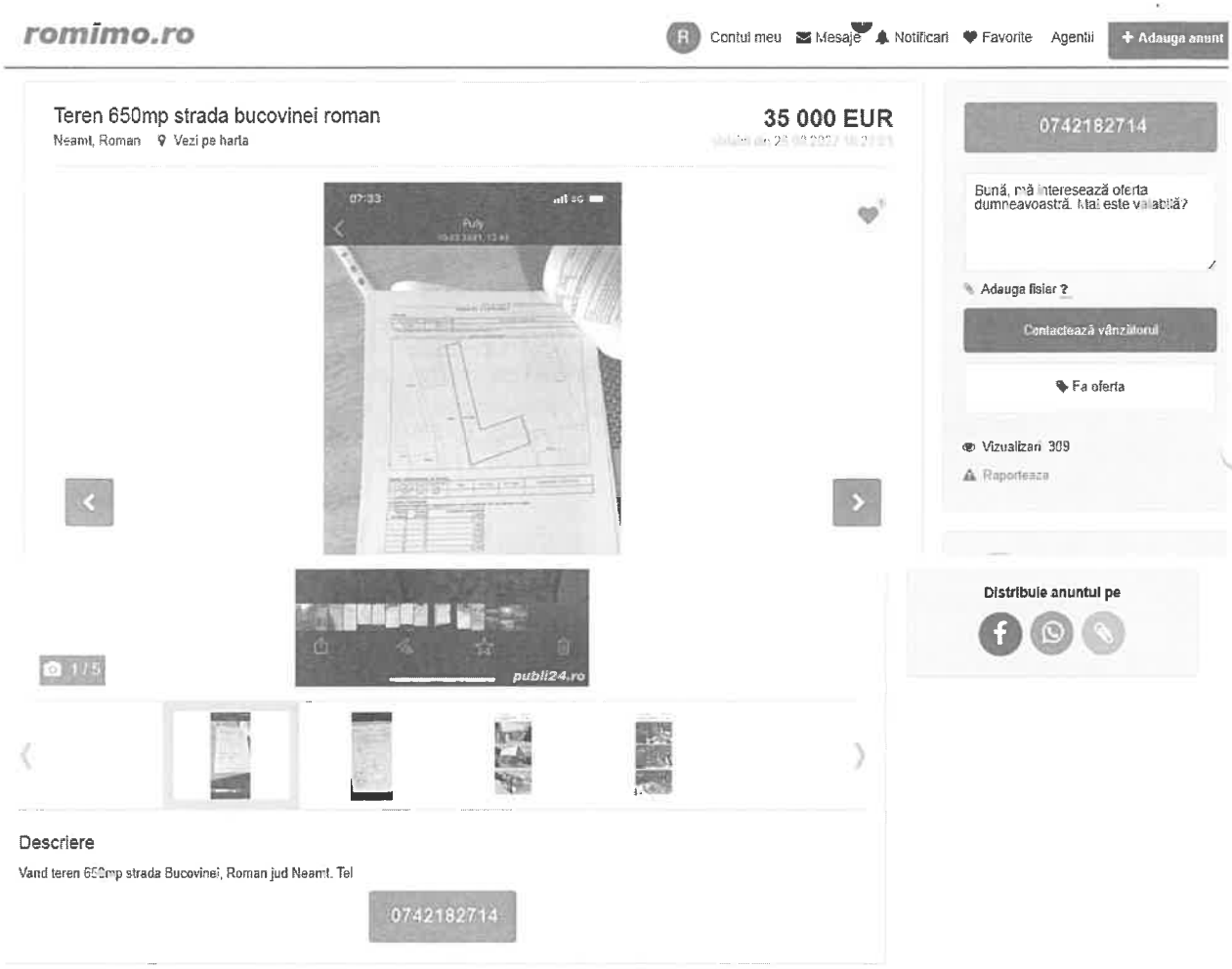
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
STEJAR MONICA
Legitimația nr. 15017
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EPM
ANEVAR

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

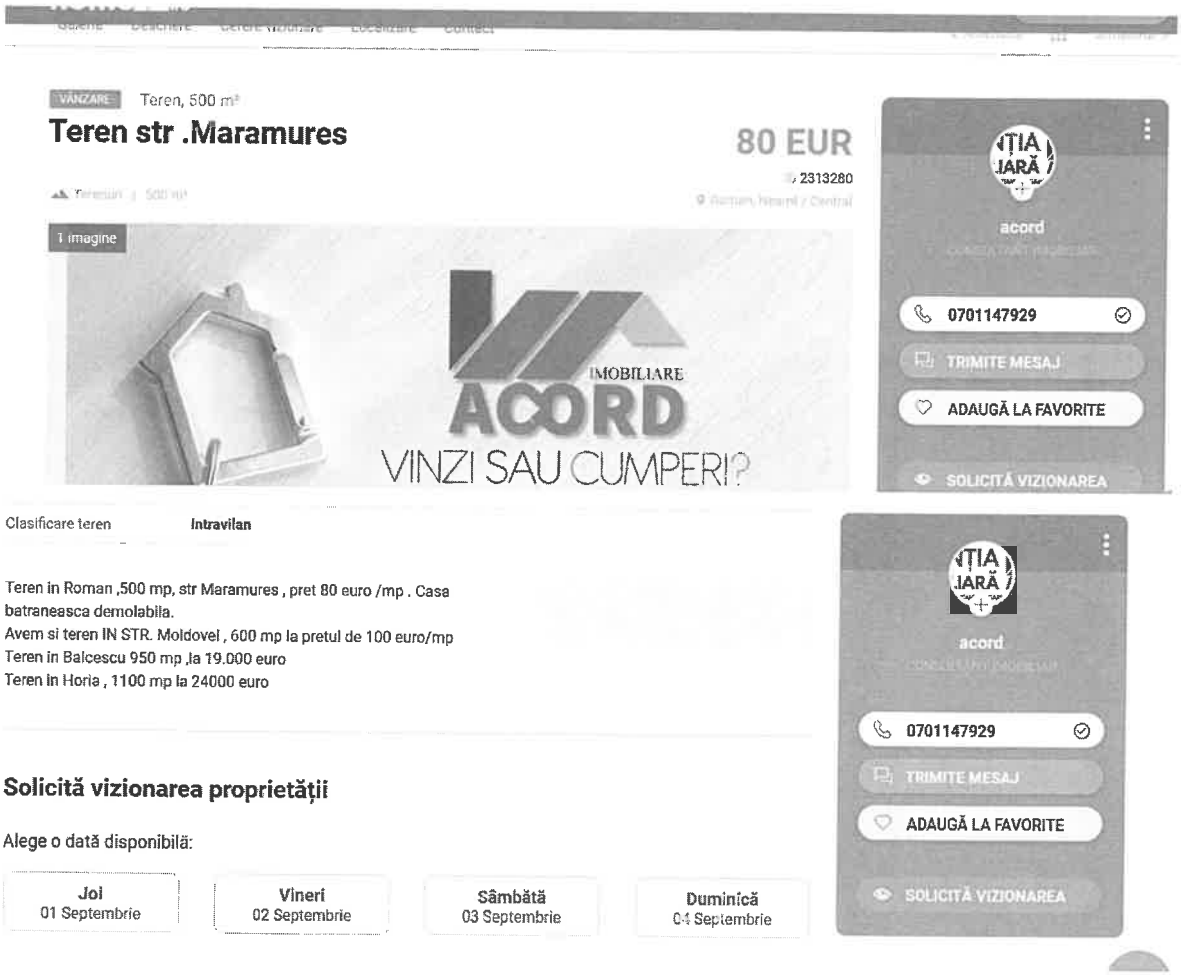


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

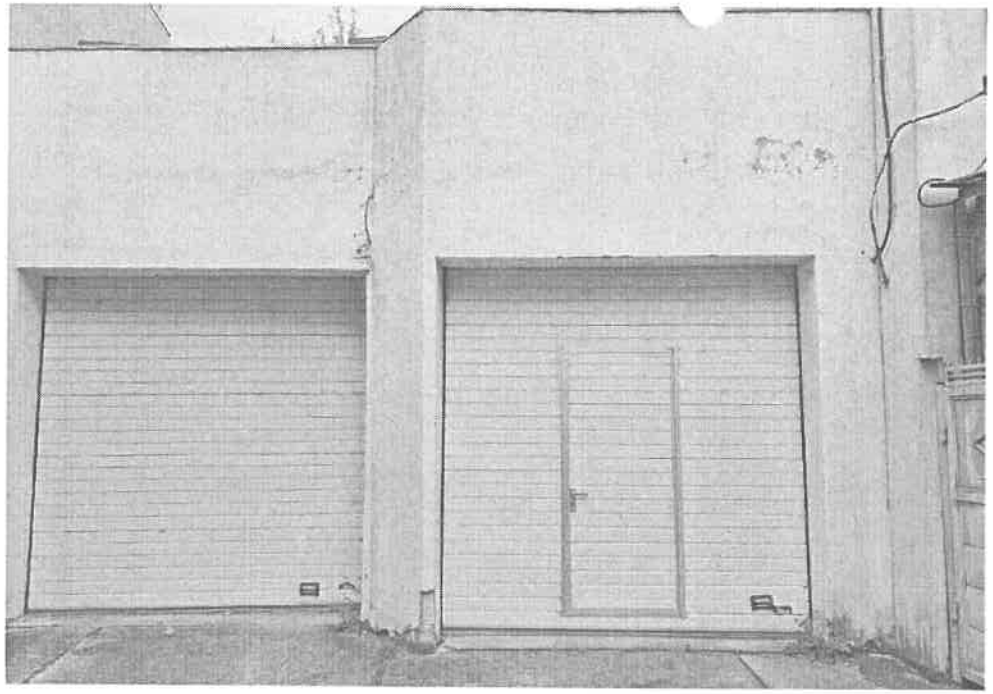
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

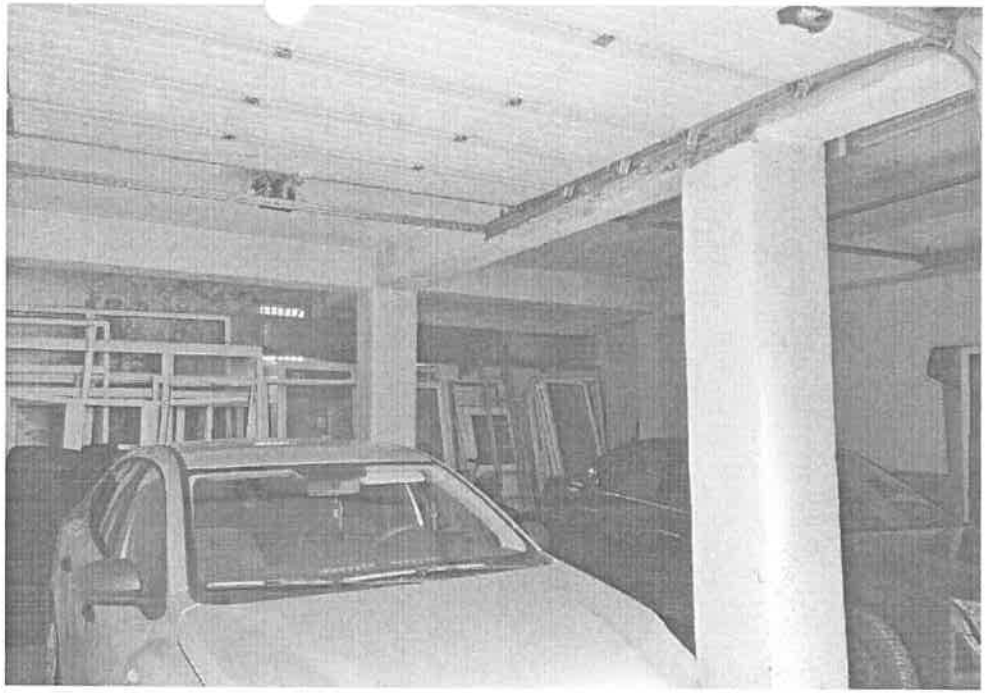
COMPARABILA

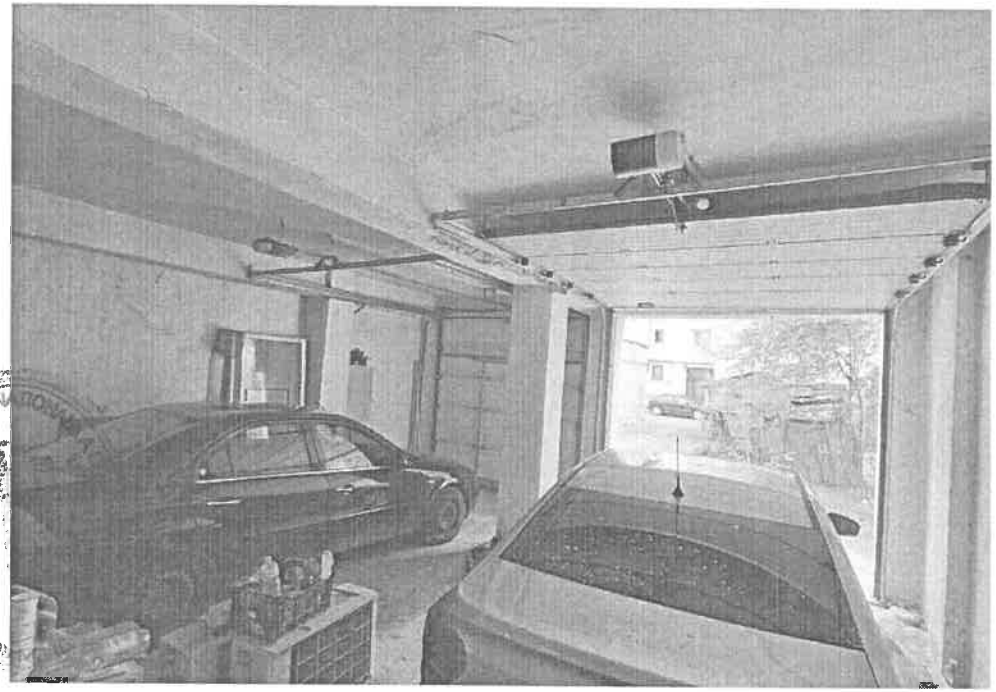
https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate



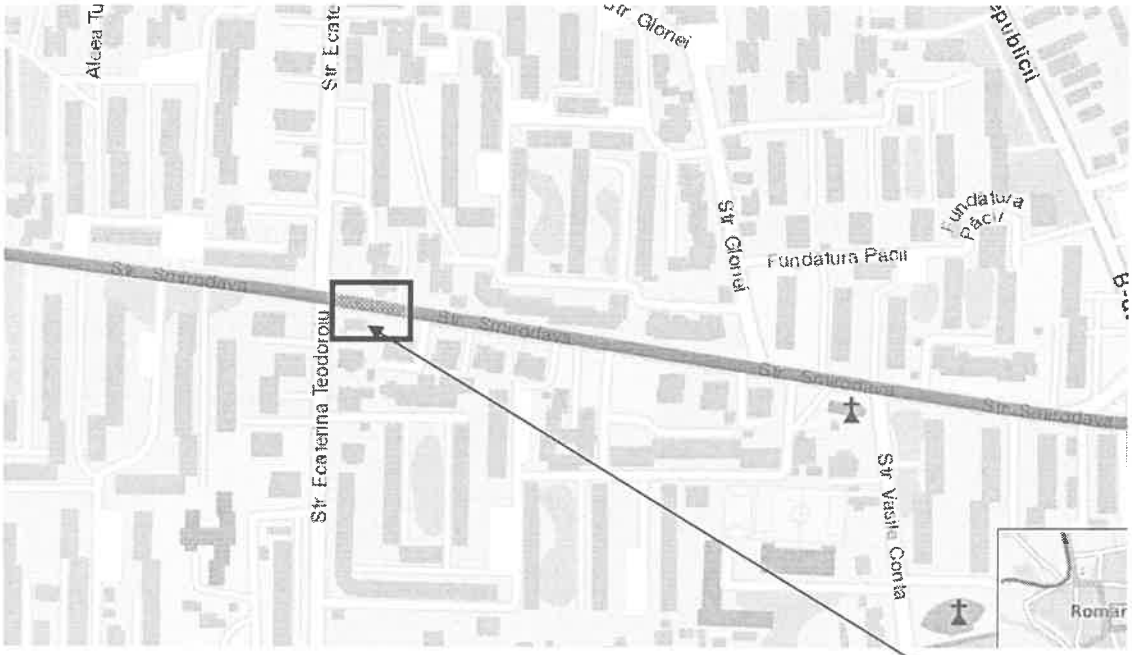





"VANDAL"

ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

ANCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara NEAMT
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman
Loc. Roman, Pta Piata Roman Voda Nr. 1 Cod Postal: 611022 Tel: 0233742343

Referat nr. 813/ 19.05.2011
La cererea 9737 / 13.05.2011

Domnul/Doamnei Loghin Gavri
Domiciliul Bucuresti

Analizând cererea dumneavoastră pentru recepţia documentaţiei cadastrale-tehnice a imobilului situat în unitatea administrativ - teritorială Roman şi înscrierea în cartea funciară este necesar ca în maxim de 10 zile de la data comunicării, să prezentaţi la BCPI Roman, Biroul de Relaţii cu Publicul pentru completarea cererii cu următoarele note:

I Cadastru
IA Note de completare:

- consultati baza de date -art 22 (2) Ordin 634/2006 pentru preluarea limitei de la n c.53227.

[redacted]

Inspector Cadastru,
DASCALESCU DOREL
Parafă / Semnătură

P 23.05
T 02.06

[redacted]

[redacted]

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

Teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	604667.383	647411.055	7.571
2	604668.051	647403.514	3.593
3	604664.474	647403.179	0.749
4	604664.228	647402.472	3.699
5	604660.543	647402.146	8.270
6	604659.824	647410.385	7.589
S=60.00mp			

Constructie

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	604667.383	647411.055	7.571
2	604668.051	647403.514	3.593
3	604664.474	647403.179	0.749
4	604664.228	647402.472	3.699
5	604660.543	647402.146	8.270
6	604659.824	647410.385	7.589
S=60.00mp			

573 149

813 384

CERTIFICAT [redacted]

Executant,

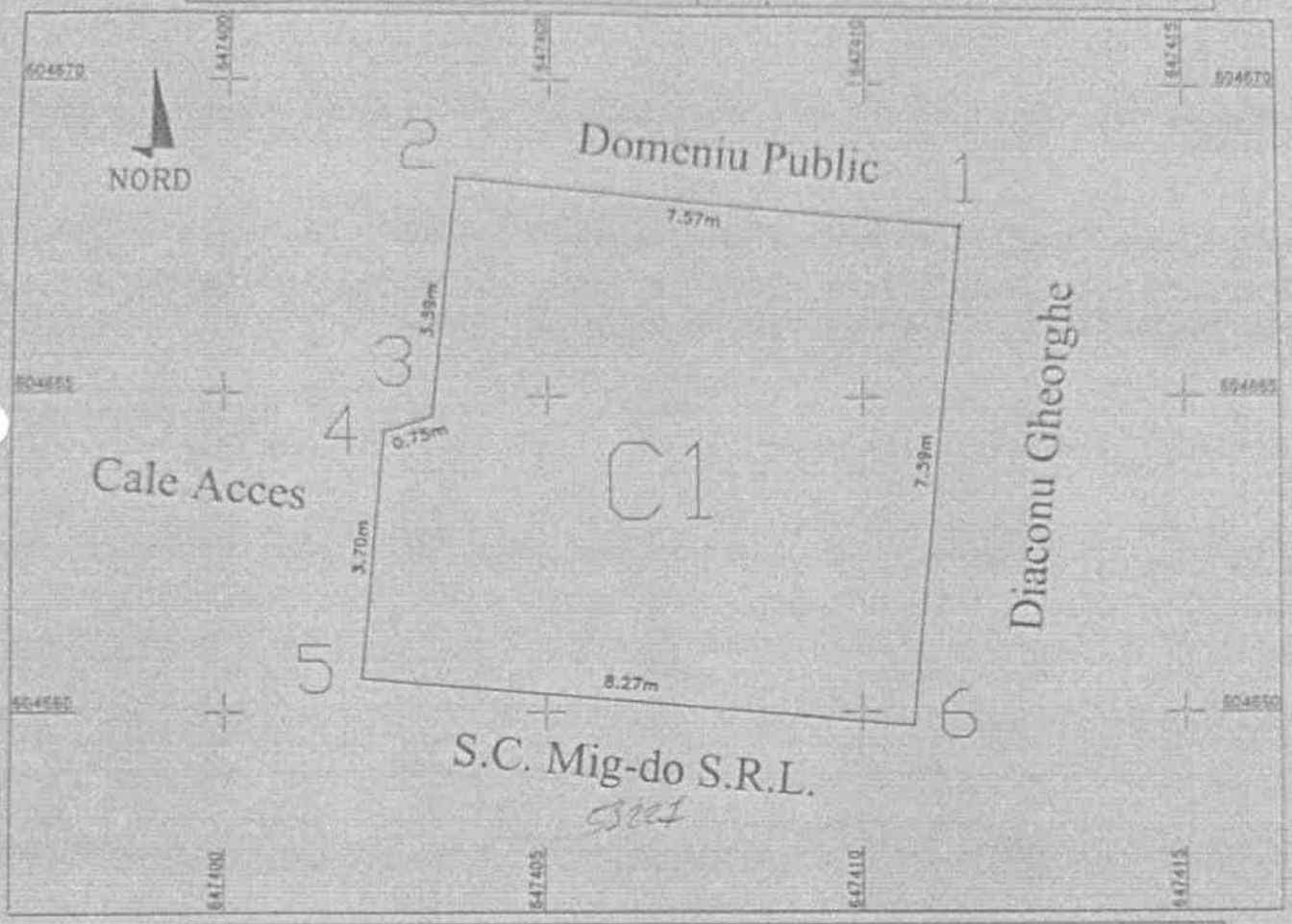
ing.Loghin Gavril

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

scara 1/100

Anexa 11
la regulament

Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
	60 mp	Strada C. A. Rosetti nr. 16, Roman, Judetul Neamt	
Carte Funciara nr.		UAT	Roman



A. Date referioare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	60		Imobil imprejmuit cu limita conventionala
Total		60		

B. Date referioare la constructii			
Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	60	16841.16	Suprafata construita desfasurata =60 mp
Total	60	16841.16	

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECTIE "STEREO 70"

Teren

Nr. PCL	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(1,1+1)
1	604667.583	647411.055	7.571
2	604668.051	647403.514	3.593
3	604664.474	647403.179	0.749
4	604664.228	647402.472	3.699
5	604660.543	647402.146	8.270
6	604659.824	647410.365	7.589
S=60.00mp			

Suprafata totala masurata = 60 mp
Suprafata din act = 60 mp

Executant
ing. [redacted]
Semnatura
Data: Aprilie 2011

Se confirma supra[redacted]ratori si
Introducerea [redacted] date

Semnatura si data
Stampila BCPI

CERTIFICAT

NU MAZARE DOINA

8

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 71729 din 02.10. 2006

1. Părtile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar ing. Dan Ioan Cărpuşor şi secretar Carnariu Gheorghe, cu sediul în Roman, Piaţa Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent şi numită în continuare partea întâia, pe de o parte şi MAZĂRE DOINA, cu domiciliul în municipiul Roman str. C.A.Rosetti nr.16 jud. Neamţ, posesor al C.I. seria NT nr. 000390, eliberat de Poliţia municipiului Roman, CNP 2570207272644 având calitatea de concesionar şi numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 82 din 28.09.2006 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul adiacent locuinţei situat în Roman, str. C.A.Rosetti nr.16 în vederea extinderii anexei aferentă locuinţei, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului adiacent locuinţei situat în Roman, str. C.A.Rosetti nr.16 în suprafaţă de 60,0 m.p. aşa cum rezultă din planul de situaţie anexat, în vederea extinderii anexei gospodăreşti .

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare primire, în vederea realizării obiectivului de investiţii prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinaţia de anexă gospodărească. Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data semnării contractului iar durata de execuţie este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

3 . Termenul contractului

Art. 3. Durata concesiunii este de 49 de ani, în condiţiile stipulate în prezentul contract.

Art. 4. Partea întâi (concedentul) va comunica părţii a doua (concesionarul) cu 30 zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Preţul concesiunii

Art. 5. Preţul concesiunii este contravaloarea în lei a 1,20 €/mp/an prin Hotărârea Consiliului Local nr. 82 din 28.09.2006.

Vizat Birou [redacted]

Beneficiar, [redacted]

Concesiunea se retrage şi contractul se reziliază unilateral, de drept şi fără somaţie în situaţia în care concesionarul nu respectă oricare dintre obligaţiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10 d. Încetarea concesiunii prin retragere.

10 d.1. Concesiunea se **retrage** şi contractul se consideră reziliat prin acordul ambelor părţi şi în cazul în care concesionarul nu a început execuţia lucrărilor în termen de un an de la data concesionării.

10 d.2. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenţiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

10 e. Încetarea concesiunii prin renunţare

10 e.1 Concesionarul poate renunţa la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate fac imposibilă realizarea investiţiei sau exploatarea ei după punerea în funcţiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanţii concedentului , şi care împreună cu reprezentanţii concesionarului vor hotărî asupra continuării contractului.

7. Obligatiile părţilor

Art. 11. Partea întâi are obligaţia :

11.1. De a acorda sprijin părţii a doua, în obţinerea avizelor şi acordurilor legale pentru realizarea investiţiei;

11.2. Partea întâi are dreptul ca împuterniciţii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcţii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calităţii şi stabilităţii construcţiei şi încadrarea în termenul de punere în funcţiune stabilit prin prezentul contract.

11.3. Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcţiune sau în cazul în care nu se respectă orice clauze contractuale conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Art. 12. Partea a doua are obligaţia:

12. 1. Să respecte întocmai prevederile planului urbanistic de detaliu .

12. 2. Să realizeze lucrările de investiţii în conformitate cu planul urbanistic şi **numai pe baza autorizaţiei de construcţie** eliberată de cei în drept, precum şi a altor acorduri şi avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 - republicată.

12. 3. Să obţină toate avizele şi acordurile legale pentru realizarea construcţiei şi exploatarea obiectivului după punerea în funcţiune. Elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluţii aprobate.

12.4. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare din zonă şi să obţină acordul deţinătorilor. Eventualele soluţii alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, surse de încălzire, sistematizare verticală) se execută pe cheltuiala exclusivă a părţii a doua.

Vizat Birou [redacted] c,

[redacted]

8. Dispozitii finale

Art.16. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părţilor.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesionare privind concesionarea terenului din Roman str. C.A.Rosettinr.16 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte şi cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT,
PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN

Primar
ING. DAN IOAN CĂRPUŞOR
[redacted]

JR. GHEORGHE ARNARIU
[redacted]

Direcţia Impozite şi taxe [redacted]
Director
EC. GABRI[redacted]ISICĂ
[redacted]

Arhitect şef
ARH. ANA-MARIA ALEXE
[redacted]

CONCESIONAR,

MAZĂRE DOINA
[redacted]

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu
[redacted]

Vizat Birou [redacted],

Beneficiar,
[redacted]

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/10- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Cuza Voda ,bl.4

S teren1 – 19 mp; Steren 2-28 mp

S total – 47 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - TUDOSE CAMELIA NARCIS

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA [redacted]
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347

	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC DORTI IMPEX SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren S teren 1- 19 mp , S teren 2 – 28 mp Steren total - 47 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Cuza Voda , bl. 4, Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**25 090 RON**	**5 100 EUR**

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

TUDOSE CAMELIA NARCIS

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii –extinderi gospodaresti

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren 1- 19 mp , S teren 2 – 28 mp

Steren total - 47 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

Curs valutar –17.04.2023- 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

5 100 EURO ; 25 090 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 stan[redacted] internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei extinderi a unui spatiu comercial (provenit dintr-un ap situat la parterul bloc locuinte P+4)

S teren 1- 19 mp , S teren 2 – 28 mp

Steren total - 47 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

[redacted]

Destinatarul acestei lucrari este TUDOSE CAMELIA NARCIS
Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.04,2023
Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO
Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(RON)
1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este
Drept de proprietate deplin :
Teren
MUNICIPIUL ROMAN
drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren
TUDOSE CAMELIA NARCIS

- Autorizatie de construire – nr. 340-06.10.2004
- Extras de CF- nr. cerere – 212246-19.05.2021
- Extras de CF- nr. cerere – 21247-19.05.2021
- PV receptia lucrarilor – 17388-06.04.2005
- Contract de concesiune 17397-05.10.2010
- Plan amplasament

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – extideri ale unui spatiu comercial

a) S teren 1 –19 mp;

- Intravilan
- construit –10 mp
- teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- extindere sp. comercial
- an PIF -2004

- 1) SC – 10 mp,

Utilitati - a intregului sp. comercial

- apa- canal
- c. el
- gaz metan
- CT

b) S teren 1 –28 mp;

- Intravilan
- construit –28 mp
- teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- extindere sp. comercial
- an PIF -2004
- 1) SC – 28 mp,

Utilitati - a intregului sp. comercial

- apa- canal
- c. el
- gaz metan
- CT

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – TUDOSE CAMELIA NARCIS

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

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

2.2.1.Analiza cererii

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

[redacted]

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 , amenjarea - reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

[redacted]

- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 150 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

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

Aşezare 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 bogăţie

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 - str. Cuza Voda centrala -

Arhitectura -locuinte unifamiliare tip P,P+1 , blocuri de locuinte P+4 ,Posta Centrala,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidential-comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	10	10
Suprafata de inchiriat (mpAu)	47	47	47
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	470	470
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	5,640	5,640
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	5,640	5,640
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		3 760	3 760
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		31 300	31 300
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	82	82	82
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	31 300	31 300
Costuri unitare demolare/conversie/reparatii/imbunatatiri necesare - euro / mp Au		0	0
Total costuri conversie/reparatii/imbunatatiri necesare - euro		0	0
TOTAL VALOARE PROPRIETATE		31 300	31 300
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala – utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ*

determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicţie;

- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIi DIRECTE	**25 090 RON**	**5 100 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 <u>abordarii prin capitalizarea rentei.</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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, valoarile obtinute a fost:

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.04.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman Str. Cuza Voda , bl.4, este de:**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA • ANEVAR •
STEFAN ROMICA
Evaluator autorizat
Legitimația Nr. 10347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**25 090**	**RON**
	5 100	**EUR**

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

Data evaluarii:17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii

- Autorizatie de construire – nr. 340-06.10.2004
- Extras de CF- nr. cerere – 212246-19.05.2021
- Extras de CF- nr. cerere – 21247-19.05.2021
- PV receptia lucrarilor – 17388-06.04.2005
- Contract de concesiune 17397-05.10.2010
- Plan 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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

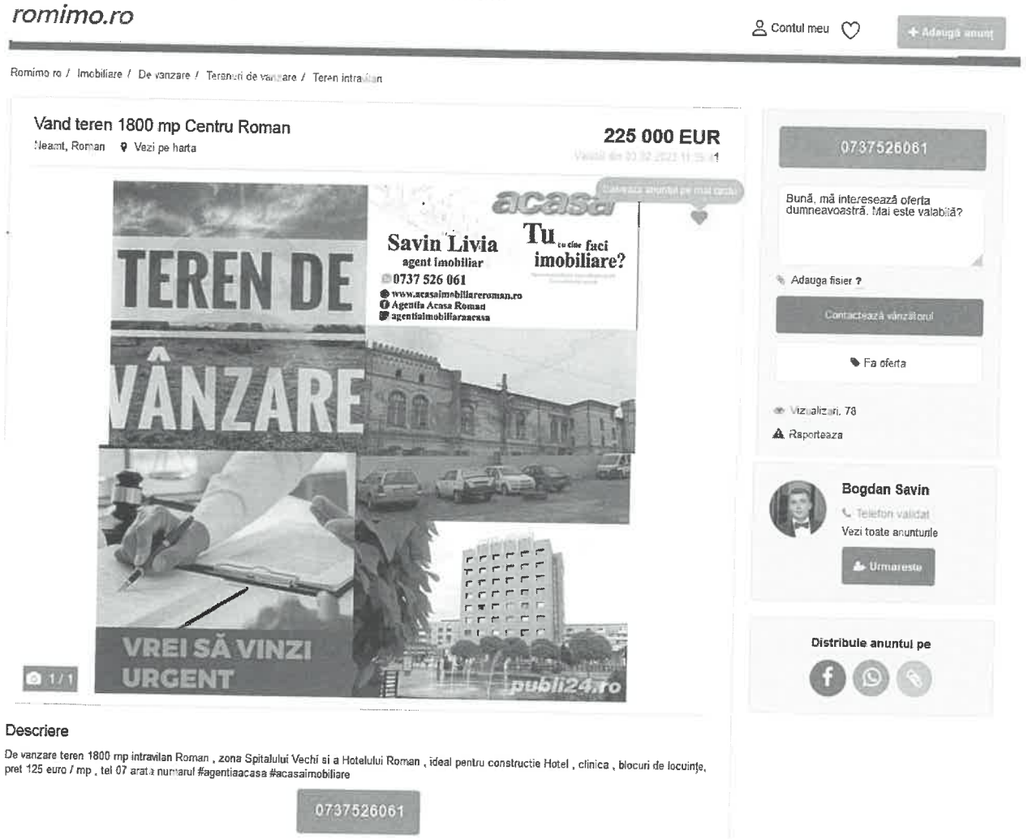
- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare si capital
- **metoda capitalizarii rentei funciare** - renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere / arendare a terenului.

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- 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 = $(1- (1/ (1+a)^n)) / a$
- 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

- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html



-
-
- **COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-
VASILICA – 0735-436474

Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut
Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut
5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta
5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)
Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)
Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut
Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta
Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C

-

-
-

a) Teren – 19 mp + 28 mp= 47 mp

Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

	Centru-Hotel	bd. Republicii	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	561	700
Oferta	225000	49929	84000
Val 1 mp euro/mp	125	89	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	22500	4992,9	8400
Valoare ramasa	202500	44936,1	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	3708,21	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	3090	3856
Rata capitalizare	4,90%	6,88%	5,10%
Rata cap medie	5,62%		
Rata cap aleasa	5,62%		

Suprafata teren (mp)	47	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	5,62%	0,056
Rata actualizare teren (%)	5,62%	0,056
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	16,5620	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	310,67	
Venit net (euro/an)	301,3	
FVPA*VNE(euro)	4990,95	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	7,62%	0,076
Factor actualizare	0,0273	
Valoare capitalizare an 49(euro)	3952	
Valoare actualizata an 49 (euro)	107,95	
Valoare finala (euro)	**5100,00**	
Valoare 1 mp(euro/mp)	**108,51**	
Valoare finala (ron)	**25090**	

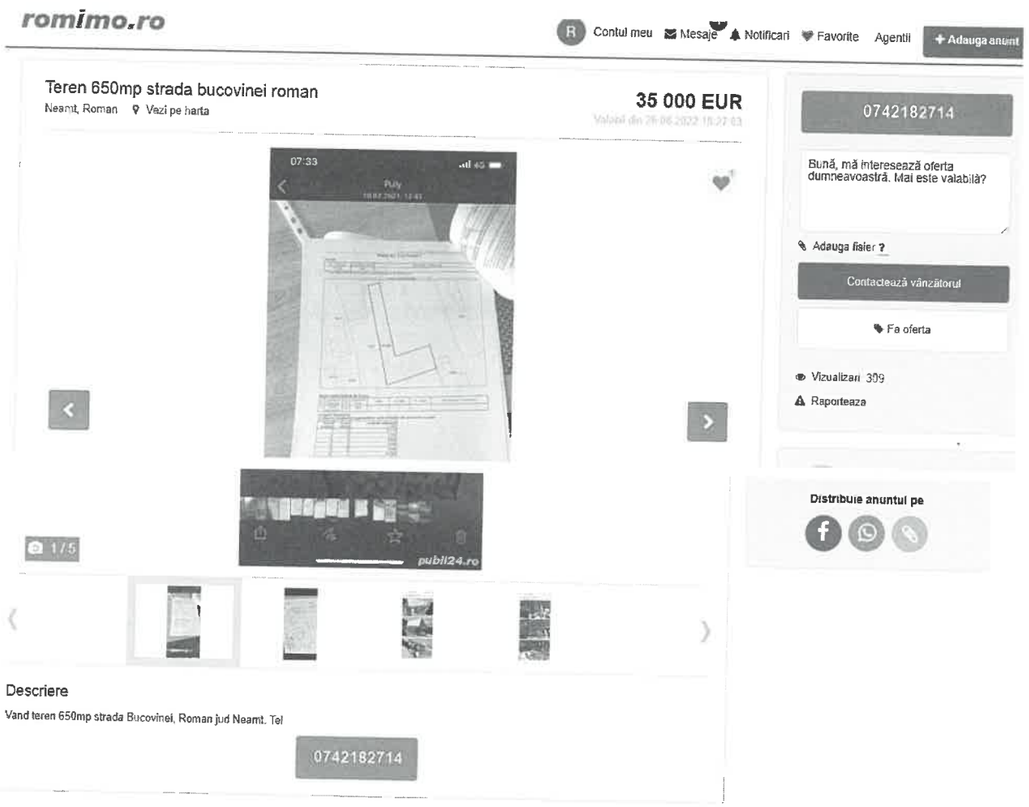
COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

VÂNZARE Teren, 500 m²

Teren str .Maramures

80 EUR

ID 2313280

Teren/curti | 500 m²

Roman, Nearest / Central

1 imagine

acord

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Clasificare teren **Intravilan**

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

acord

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

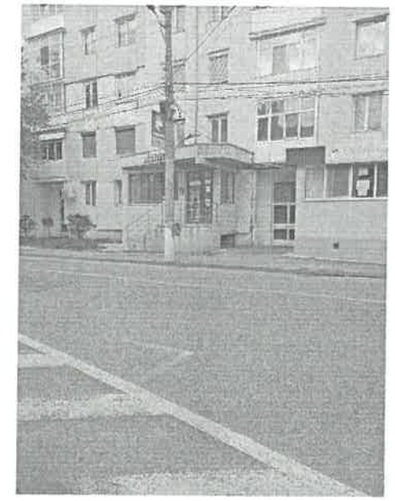
SOLICITĂ VIZIONAREA

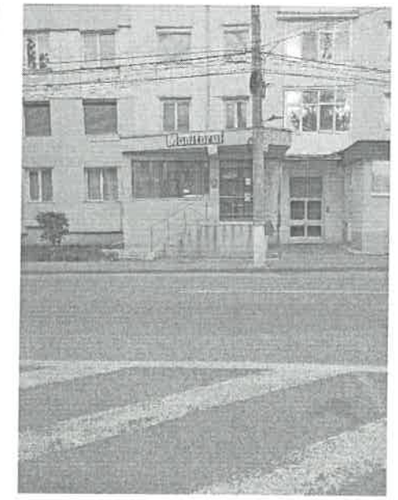
Solicită vizionarea proprietății

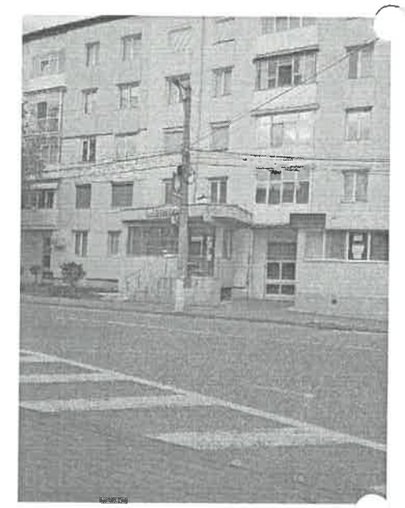
Alege o dată disponibilă:

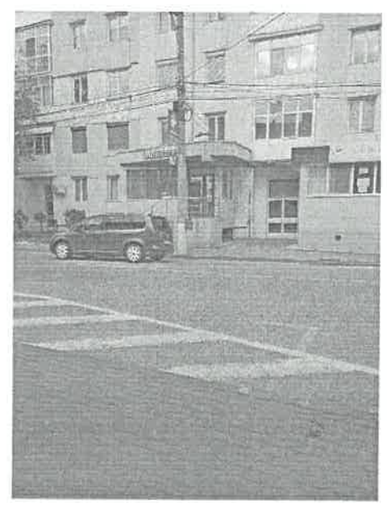
Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie

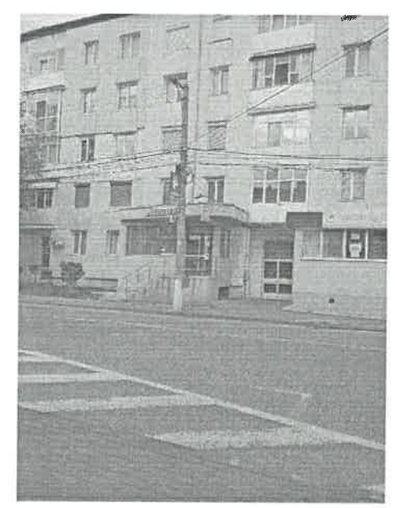
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

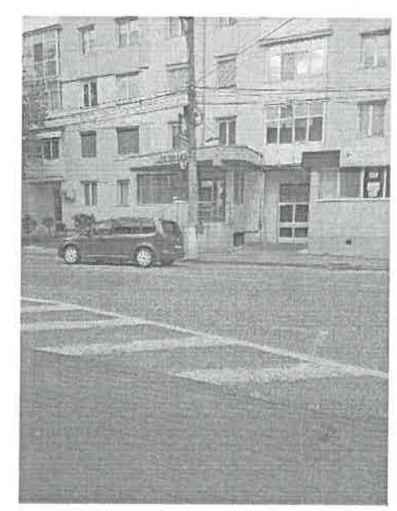






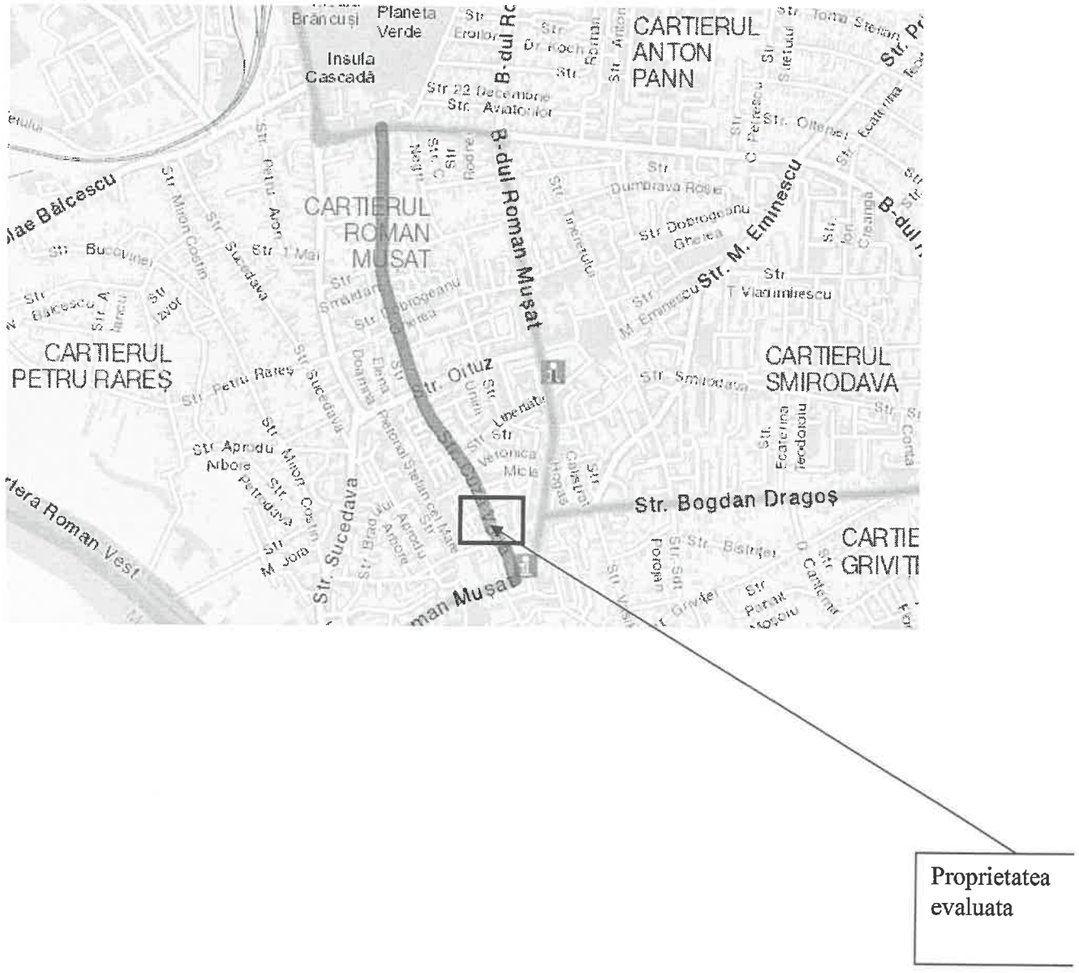






ANEXA

HARTA



TUDOSE CATELIN
Stanciuc Vodă

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN

Primar
Nr __60164__ din _2004__

[redacted]

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 340 din 06.10.2004

Urmare cererii adresate de __TUDOSE CAMELIA NARCIS__ cu domiciliul în județul Neamț_____ municipiul/orașul/comuna ___Piatra Neamț_____ satul _____sectorul ____cod poștal _____ strada __Orhei__ nr. _7_ bl. ___T2__ sc. ___A__ et. __II__ ap. __47__ telefon/fax 228836__ e-mail _____, înregistrată la nr. _60164_ din _05.10.2004_,

În conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare*, se

AUTORIZEAZĂ:

1. EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru: **SCHIMBARE DESTINAȚIE APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ, EXTINDERE ȘI CONSTRUIRE ACCESE SEPARATE**, în următoarele condiții:

Lucrările de construire se vor executa în baza proiectului tehnic din care s-a extras P.A.C., cu respectarea condițiilor din referatul de verificare nr.129 din 30.09.2004 întocmit de verificator tehnic atestat ing. Florean Constantin, a concluziilor raportului de expertiză tehnică nr. 149/septembrie 2004 întocmit de expert tehnic atestat ing. Gafta Dan, a condițiilor înscrise în certificatul de urbanism nr. 542 din 13.08.2004, acordului de modificare COD 366/RAM/3640/06.10.2004 emis de Inspectoratul județean în construcții, , Roman precum și din avizele care însoțesc Acordul unic nr.330 din 05.10.2004.

Date constructive: - corpul 1 va asigura accesul principal în sediu prin intermediul unei scări precum și unei platforme de acces, iar corpul 2 va rezolva necesarul de birouri aferente unei bune funcționări.

Intrările exterioare se realizează prin dezafectarea parapeților de sub ferestre;

Caracteristici tehnice ale spațiilor noi construite: regim de înălțime P, H max = 2,35 m, Sc= 65,00 mp, Sd= 94,00 mp;

Funcțional: sală așteptare, secretariat, sas, 3 birouri, oficiu, 2 grupuri sanitare, spațiu centrală termică;

Sistem constructiv: fundații continue cu talpă de fundare și cuzinet din beton armat monolit, stîlpi, centuri și planșee din beton armat monolit, zidărie portantă din cărămidă tip GV de 30 cm grosime, acoperiș terasă necirculabilă;

Categoria de importanță „C", clasa a III a

Se va respecta obligațiile prevăzute la punctul „D" din prezenta.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Roman, cod poștal 5550, str. *Cuza Vodă___ nr.__ bl. __4___ sc. ___B__ et. _parter___ ap. __12__*
Cartea funciară _____7270/N/S_____
Numărul cadastral al imobilului
Valoare de ___325 680 000_____lei_____
Baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)nr.2007/2004 elaborat de _ societatea de proiectare și design Proiect M 113__ cu sediul în județul ____Neamț_____
Municipiul/orașul/comuna _____Piatra Neamț_____ sectorul/satul _____ cod poștal
strada _____ nr.___bl.___sc._____et.____ ap. __

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAŢIA TEHNICĂ PAC - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ŞI ACORDURILE OBŢINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAŢIE.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) - constituie contravenţie - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAŢIEI este de _12__ luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

C. DURATA DE EXECUŢIE A LUCRĂRILOR este de _6__ luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAŢIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administraţiei publice locale emitente a autorizaţiei.
2. Să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcţii, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe şantier - în perfectă stare - autorizaţia de construire şi documentaţia vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi Direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu cultural naţional.
5. Să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale.
6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii.
7. Să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de ____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei".
9. La finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei".
10. În situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor)
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce-i revin, potrivit legii, în urmare a realizării investiţiei.
12. Toate construcţiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

PR[redacted]
ing.. DAN IO[redacted]RPUŞOR
L.S.

SECRETAR,
jr. GHEORGHE CARNARIU
[redacted]

ARHITECT SEF
ing ELENA BLAGA
[redacted]

Taxa de autorizare în valoare de _3256 800_ lei a fost achitată conform chitanţei nr.042-024 din04.06.2004.

[redacted]

[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	**21246**
Ziua	**19**
Luna	**05**
Anul	**2021**

Cod verificare
100104405246

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52523 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Cuza Voda, Jud. Neamt, Lipit de bl. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	52523	28	Constructia C1 inscrisa in CF 52523-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13319 / 03/09/2010		
Act Administrativ nr. 29, din 11/03/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN (act administrativ nr. 12965/28-07-2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:Statul roman	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
5441 / 24/03/2011		
Act Administrativ nr. 17397, din 05/10/2010 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata de 44 de ani	A1
	1) **VÂRVARA ADRIAN**	

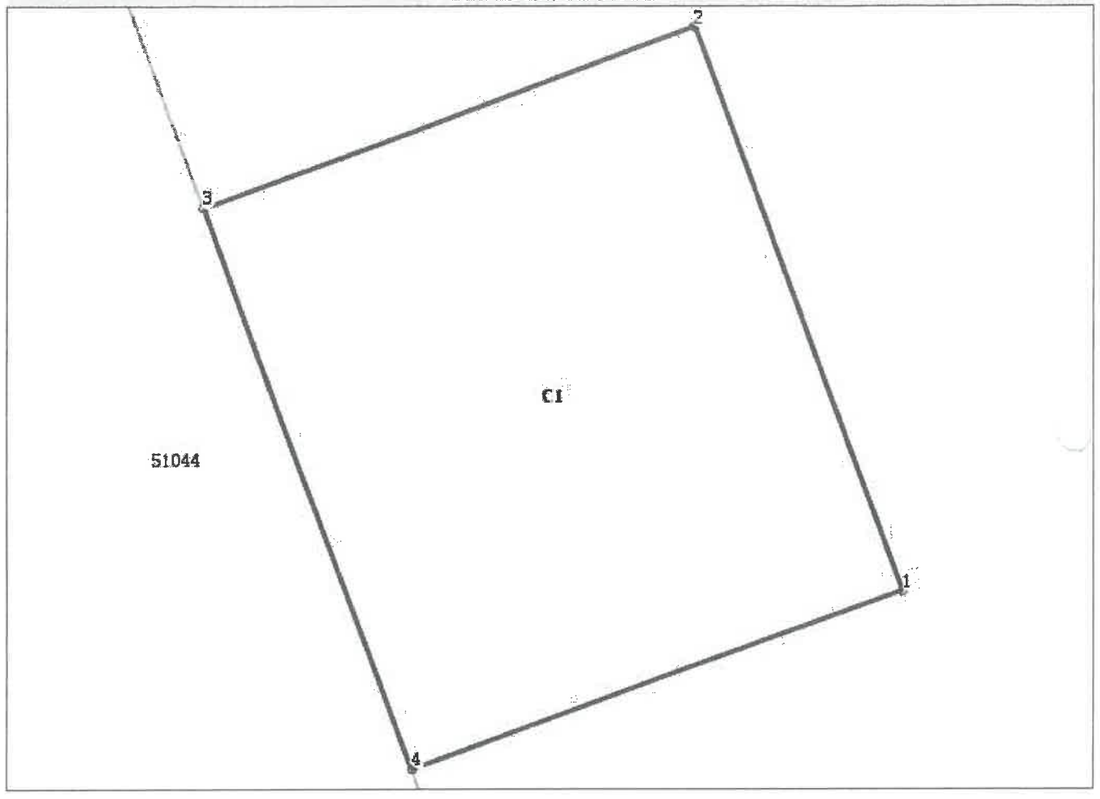
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
52523	28	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	28	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	5.713
2	3	4.956
3	4	5.713
4	1	4.956

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	**21246**
Ziua	**19**
Luna	**05**
Anul	**2021**

Cod verificare
100104405246

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52523-C1 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	52523-C1	Loc. Roman, Str Cuza Voda, Jud. Neamt, Lipit de bl. 4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; EXTINDERE SEDIU FIRMA – CONSTRUITA DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIP TERASA NECIRCULABILA, COMPUSA DINTR-UN HOL SI UN BIROU.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13319 / 03/09/2010		
Act Administrativ nr. 340, din 06/10/2004 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN (act administrativ nr. 17388/06-04-2005 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun propriu, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **TUDOSE CAMELIA-NARCIS**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	52523-C1	constructii industriale si edilitare	28	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:28 mp; EXTINDERE SEDIU FIRMA - CONSTRUITA DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIP TERASA NECIRCULABILA, COMPUSA DINTR-UN HOL SI UN BIROU.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/05/2021, 11:58

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
AMARIEI TEREZA
Referent
[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	21247
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104404998

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52520 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Cuza Voda, Jud. Neamt, Lipit de bl.4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	52520	Din acte: 18,55 Masurata: 19	Constructia C1 inscrisa in CF 52520-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13318 / 03/09/2010		
Act Administrativ nr. 42, din 26/03/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN (Anexa nr. 1 la HCL Roman nr. 42 din 26.03.2010, Adeverinţa nr. 12965 din 28.07.2010, Autorizaţie de Construire nr. 340 din 06.10.2004, Proces Verbal la Terminarea Lucrărilor nr. 17388 din 06.04.2005 eliberate de Primăria Municipiului Roman, Contract de Concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 încheiat între Primăria Municipiului Roman şi Tudose Camelia Narcis);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:Statul roman, -DOMENIU PRIVAT-	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
13318 / 03/09/2010		
Act Administrativ nr. 42, din 26/03/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN (Anexa nr. 1 la HCL Roman nr. 42 din 26.03.2010, Adeverinţa nr. 12965 din 28.07.2010, Autorizaţie de Construire nr. 340 din 06.10.2004, Proces Verbal la Terminarea Lucrărilor nr. 17388 din 06.04.2005 eliberate de Primăria Municipiului Roman, Contract de Concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 încheiat între Primăria Municipiului Roman şi Tudose Camelia Narcis);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata existenţei construcţiei	A1
	1) **TUDOSE CAMELIA-NARCIS**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
52520	Din acte: 18,55 Masurata: 19	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	19	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	1.446
2	3	0.969
3	4	5.306
4	5	1.437
5	6	1.265
6	7	0.534

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	21247
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104404998

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52520-C1 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	52520-C1	Loc. Roman, Str Cuza Voda, Jud. Neamt, Lipit de bl.4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; EXTINDERE SEDIU FIRMA – CONSTRUITA DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIP TERASA NECIRCULABILA, COMPUSA DINTR-O SALA DE ASTEPTARE.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13318 / 03/09/2010		
Act Administrativ nr. 42, din 26/03/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN (Anexa nr. 1 la HCL Roman nr. 42 din 26.03.2010, Adeverinţa nr. 12965 din 28.07.2010, Autorizaţie de Construire nr. 340 din 06.10.2004, Proces Verbal la Terminarea Lucrărilor nr. 17388 din 06.04.2005 eliberate de Primăria Municipiului Roman, Contract de Concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 încheiat între Primăria Municipiului Roman şi Tudose Camelia Narcis);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **TUDOSE CAMELIA-NARCIS**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	52520-C1	constructii industriale si edilitare	10	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:10 mp; EXTINDERE SEDIU FIRMA – CONSTRUITA DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIP TERASA NECIRCULABILA, COMPUSA DINTR-O SALA DE ASTEPTARE.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/05/2021, 11:54

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
AMARIEI TEREZA
Referent

[redacted]

PROCES VERBAL LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr...17388...din.....06.04.2005.....

Privind lucrarea.....SCHIMBARE DESTINAȚIE APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ, EXTINDERE ȘI CONSTRUIRE ACCESE SEPARATE.....

Executata în strada ...str.Cuza Vodă...bl...4, sc.B, ap.12.....

De către.....TUDOSE CAMELIA NARCIS.....

în.....REGIE PROPRIE.....

în valoare finală de.....325.680.000 LEI.....

1.Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr.....340.....

eliberate de PRIMARIA ROMAN la ...06.10.2004...**cu valabilitate pana la** 06.04.2005

2.Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea în intervalul...aptilie / 2005..**fiind formata din :**

Investitor(proprietar) : TUDOSE CAMELIA NARCIS.....
.....

Delegat al administratiei publice locale :...Ing. BLAGA ELENA LUCIA.....

3.Au mai participat la receptie :

....

....

4. Comisia de recepție constată că lucrările sunt finalizate în conformitate/neconform cu proiectul nr...2007/2004...elaborat de ...Asociația de proiectare și design Proiect M113.....

Comisia de receptie

Investitor(proprietar) : TUDOSE CAMELIA NARCIS.....[redacted]

Delegat al administratiei publice locale : Ing. BLAGA ELENA LU[redacted]
...

MUNICIPIUL ROMAN
ARHITECT ŞEF
Conform cu originalul,

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 17397 din 05.10.2010

2607

1. Părțile contractante

Între municipiul Roman reprezentată prin primar – prof. Laurențiu Dan Leoreanu şi secretar jr. Gheorghe Carnariu, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent şi numită în continuare partea întâia, pe de o parte şi VÂRVARA ADRIAN, cu domiciliul în Tîrgu Neamț, str. Decebal nr.18 jud. Neamț, identificat cu CI seria NT nr. 070099, CNP 1310709274787, având calitatea de concesionar şi numită în continuare partea a doua.

În temeiul art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată prin preluarea prin preluarea cu contract de vânzare - cumpărare nr. 3317 din 25.11.2004 şi a Sentinței civile nr.2934 din 24.11.2009 a construcției situată în Roman, str. Cuza Vodă bl.4 ap.12 realizată pe terenul concesionat de către TUDOSE CAMELIA NARCIS conform contractului de concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 şi a contractului de concesiune nr.43006 din 02.08.2004 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției – extinderi la sediul de firmă situat în Roman, str. Cuza Vodă bl.4 ap.12 în suprafață de 46,87 (18,55 + 28,32) mp aşa cum rezultă din planul de situație .

3 . Termenul contractului

Art. 2. Durata concesiunii este de 44 ani, în condițiile stipulate în prezentul contract .

Art. 3. Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul) cu 30 de zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Prețul concesiunii

Art. 4. Prețul concesiunii este contravaloarea în lei a 3,0 $/mp/an - stabilit prin contractele de concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 şi 43006 din 02.08.2004 şi HCL 51 din 26.06.2003 şi 63 din 29.07.2004.

Vizat Serviciul juridic,
[redacted]

Beneficiar,
[redacted]

Art. 5. Preţul concesiunii prevăzut la art. 4 reprezintă contravaloarea în lei la data plăţii.

5 . Modalitatea de plată

Art. 6. Sumele prevăzute la art.4. se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părţii întâi nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman.

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 4 se plătesc în două rate până la data de 31 martie respectiv 30 septembrie a anului în curs, la cursul euro din ziua achitării taxei.

Art. 8. Pentru neplata taxelor la termen se percep dobânzi şi penalităţi de întârziere pentru suma datorată conform legislaţiei în vigoare, urmând ca după 30 de zile de întârziere să se procedeze la încasarea silită.

6 . Încetarea concesiunii

Art. 9. Concesiunea poate înceta prin:

9 a . - renunţare ;
9 b . - răscumpărare;
9 c . - reziliere ;
9 d. – desfiinţarea construcţiei;

9 a . Încetarea concesiunii prin renunţare;

9 a 1. Renunţarea la concesiune se poate face în cazul înstrăinării construcţiei - caz în care se va încheia un nou contract cu dobânditorul construcţiei.

9 b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

9 b 1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiţiei, care trebuie să fie promptă, adecvată şi efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

9 b 2. Dacă părţile nu se înţeleg asupra preţului răscumpărării, urmează a se adresa instanţei de judecată.

9 c. Încetarea concesiunii prin reziliere;

9 c 1 . Contractul de concesiune **se reziliază de drept şi fără somaţie** în cazul în care concesionarul nu-şi achită obligaţiile contractuale, caz în care se va impune şi desfiinţarea construcţiei.

7. Litigii

Art. 10. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluţionate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Vizat Serviciul juridic,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

Art. 11. Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) şi partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

8. Dispoziții finale

Art.12. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.13. *Concesionarul are obligația de a declara, în vederea impunerii şi deschiderii de rol fiscal, obiectul concesiunii, în termenul prevăzut de Codul Fiscal (30 de zile de la data încheierii contractului).*

Art.14. Contractul de concesionare privind concesionarea terenului din Roman, str. Cuza Vodă bl.4 ap.12 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte şi cuprinde 3 pagini.

La data încheierii prezentului se anulează contractele de concesiune nr. 43006 din 02.08.2004 şi 47902 din 04.08.2004 încheiate cu TUDOSE CAMELIA NARCIS .

CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN

CONCESIONAR,

Primar
Prof. LAURENȚIU DAN LEOREANU
[redacted]

VÂRVARA ADRIAN
[redacted]

Secretar
Jr. GHEORGHE CARNARIU
[redacted]

Director execu[redacted].L.
Ec. GABRIEL[redacted]Ă

Arhitect şef,
Arh. ANA [redacted]EXE
[redacted]

Serviciul juridic,
Jr. CAMELIA RUSU
[redacted]

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu
[redacted]

Vizat Serviciul juridic,
[redacted]

Beneficiar,
[redacted]

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/05/2021, 11:58

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
AMARIEI TEREZA
Referent
[redacted]

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/05/2021, 11:58

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
AMARIEI TEREZA
Referent
[redacted]

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	5.44
8	9	0.881
9	10	0.919
10	1	0.841

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
19/05/2021, 11:53

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMŢ
AMARIEI TEREZA
Referent

[redacted]

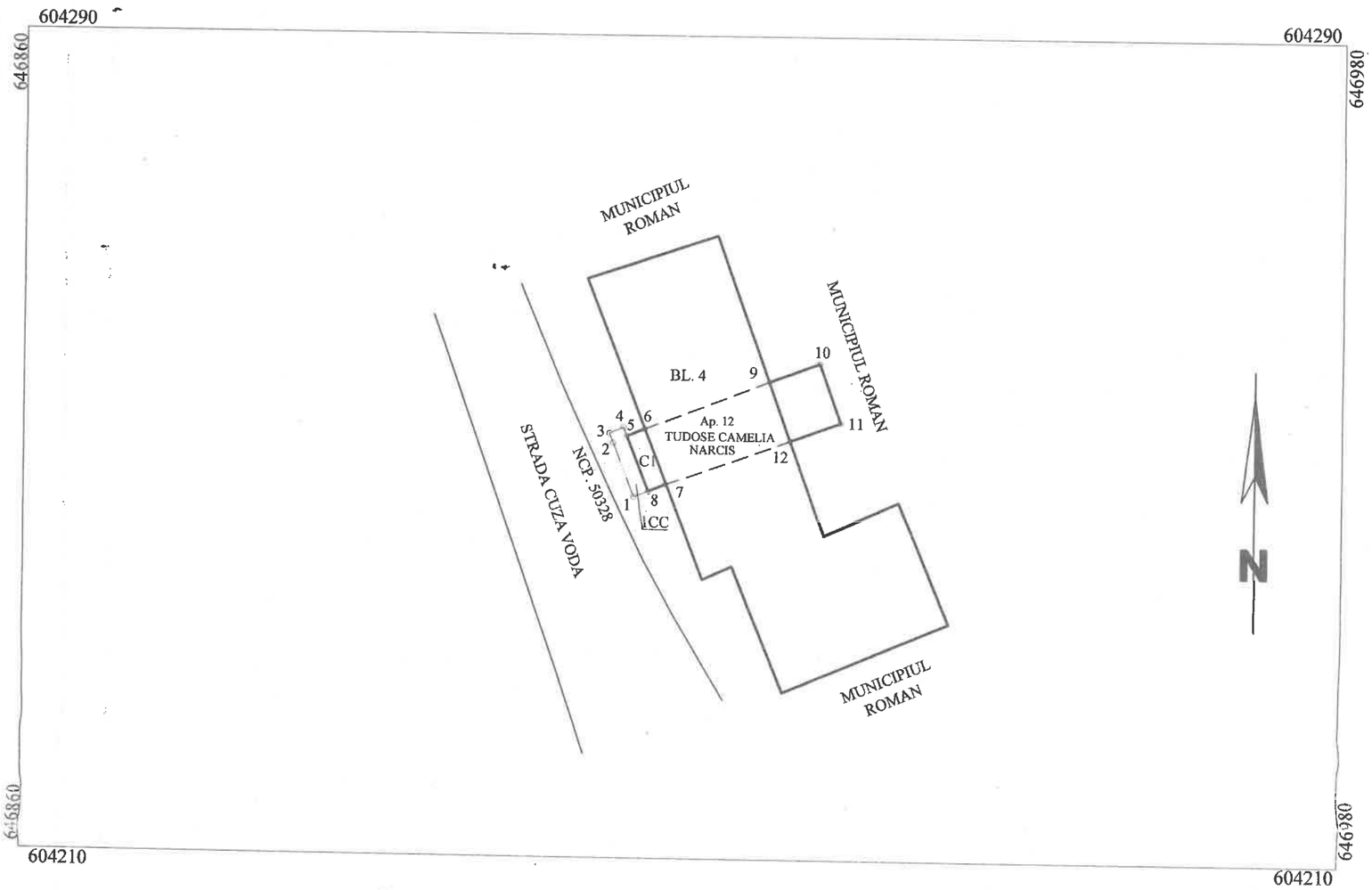
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA 11

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
52520	19 mp	Str. Cuza Voda, lipit de Bl.4, Mun. Roman, Jud. Neamt

Cartea Funciara nr.		UAT	ROMAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	CC	19	-	Imprejmuit partial - limita constructie.
Total		19	-	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	10	33088	Extindere sediu firma - cu suprafata construita desfasurata = 10 mp.
Total	10	33088	-

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
6	604249.6462	646915.2353	1.800
5	604248.9802	646913.5630	0.840
4	604249.7606	646913.2523	1.445
3	604249.2211	646911.9113	0.969
2	604248.3320	646912.2970	5.306
1	604243.3947	646914.2409	1.437
8	604243.9262	646915.5759	1.800
7	604244.5922	646917.2480	5.440
Suprafata = 19 mp			

Suprafata totala masurata = 19 mp
Suprafata din act = 18.55 mp
Plus fata de act = 0.45 mp

Executant

[redacted]

August 2010
CIP

MINISTERUL ADMINISTRAȚIE ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.2300 Cat. A DRÎMBOI CONSTANTIN
ONCGC

Se confirma suprafata [redacted]
introducerea imobilulu [redacted]
Oficiul de Cadastru ș [redacted] eamț
Nume și prenume [redacted] RIEL

10 SEP 2010
Roman
2 [redacted]

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ - OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ

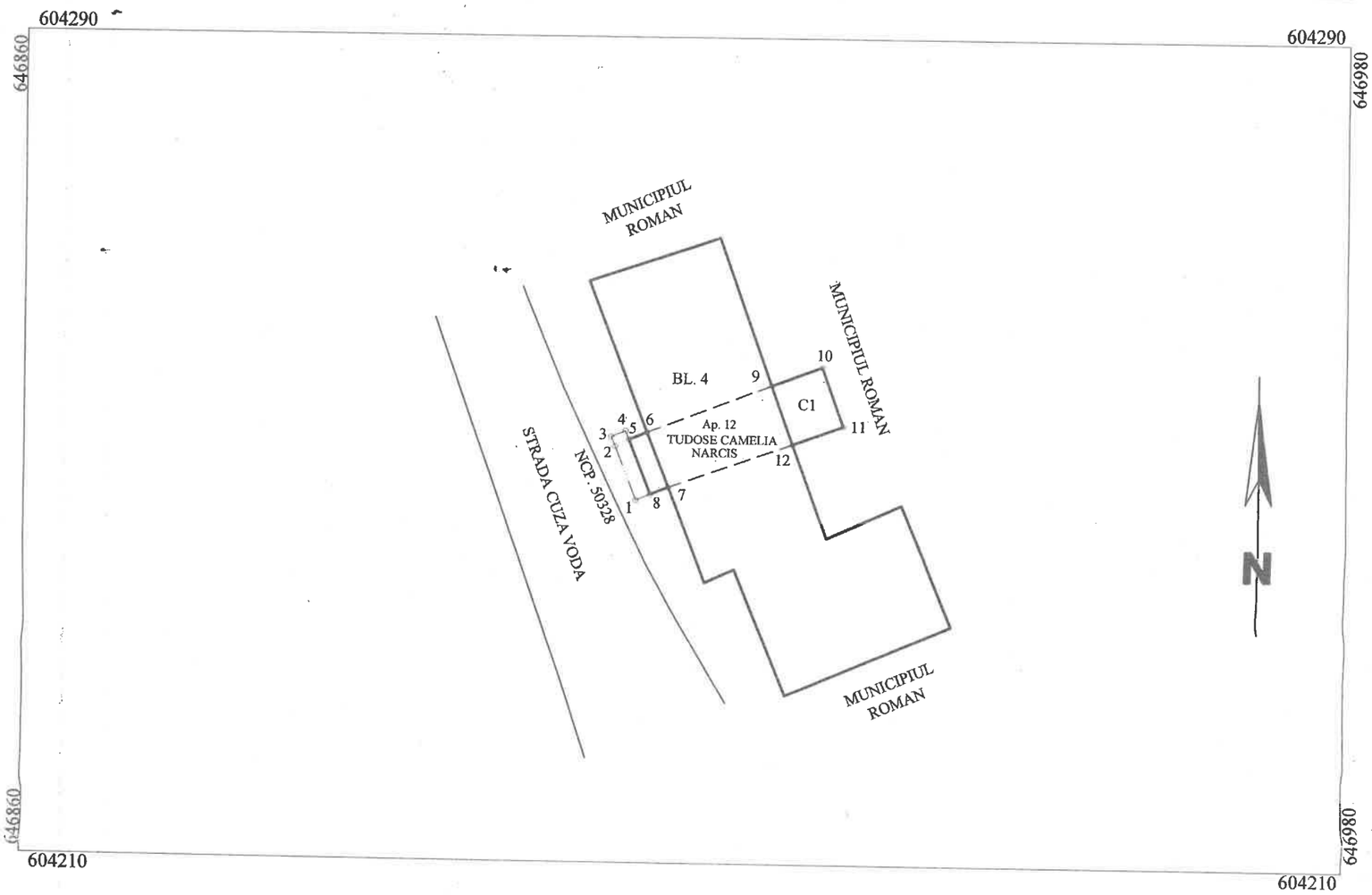
ANEXA 11

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
52523	28 mp	Str. Cuza Voda, lipit de Bl.4, Mun. Roman, Jud. Neamt

Cartea Funciara nr.		UAT	ROMAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	CC	28	-	Imprejmuit total - limita constructie.
Total		28	-	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	28	92648	Extindere sediu firma - cu suprafata construita desfasurata = 28 mp.
Total	28	92648	-

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
9	604254.0273	646926.7558	4.956
10	604255.7362	646931.4080	5.714
11	604250.3726	646933.3783	4.956
12	604248.6637	646928.7260	5.714
Suprafata = 28 mp			

Suprafata totala masurata = 28 mp
Suprafata din act = 28.32 mp
Minus fata de act = 0.32 mp

Executant

[redacted]

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.2300 Cat. A DRÎMBOI CONSTANTIN

ONCGC

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt

Nume si [redacted] ESU CRISTIAN

SILIER

13. SEP. 2010

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/3- 17.05.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str.Ecaterina Teodoriu ,FN

S teren – 55mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - GHIDARCIA CORNELIU IONUT

Ing. STEJAR ROMICA [redacted]

Proprietate imobiliara – teren – str. Ecaterina Teodoroiu
GHIDARCEA CORNELIU

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	Ghidarcia Corneliu Ionut

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total 55 mp Nr. Cad- 59318-=C1 constructie); CF59318) Steren- 52 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Ecaterina Teodoroiu , FN ,mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
CAPITALIZAREA RENTEI	**32 150 RON**	**6 480 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren – str. Ecaterina Teodoroiu
GHIDARCEA CORNELIU

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

BURA ADRIAN IOAN

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale- industriale

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 55 mp

Data inspectiei - 01.05.2023

Data evaluarii - 17.05.2023

Curs valutar –17.05.2023- 1 EURO = 4,9610 RON

1 USD = 4,5816 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

6 480 EURO ; 32 150 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

CUPRINS

[redacted]

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial- servicii –

S teren – 55 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este GHIDARCIA CORNELIU IONUT

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.05,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.05.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.05.2023 - 1EURO = 4.9610(RON)

1 USD = 4,5816 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

GHIDARCIA CORNELIU IONUT

Contract de concesiune nr. 21844-28,11,2918

Autorizatie de construire nr. 318-12.11.2010

PV receptie – nr. 11591-27.06.2011

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59318-c1, nr, cerere 2097-16.01.2023

[redacted]

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – spatiu comrcial

a) S teren 1 – 55 mp;

- Intravilan
- construit –SC -52 mp

Teren CC-

- S teren total – 55 mp
- Intravilan
- Dimensiuni – aprox 5,7 m x 9,71 m
- Construit -
- Ingradit - panouri metalice ;front stradal- 5,7m
- - poarta pietonala
- Destinatia terenului – CC

Constructie - SC -52 mp

- - tip P
- - structura - portanta – metalica
- - Plansee - panouri sandwich
- - inchideri – panouri sandwich
- - vitrini largi – PVC + geam termopan
- - acoperis- ferme metalice
- - invelitoare – panouri sandwich
- - finisari- pereti tencuiti, var lavabil
- - pardoseli- gresie
- - tamplarie - PVC + geam termopan
- - compartimentata
- - parter - o camera, magazie,sp. WC,
- - Utilitati
- - apa- canal
- - gaz metan
- - c. el- monofazat
- - CT + instalatie termica

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia Contract de concesiune nr. 21844-28,11,2918

Autorizatie de construire nr. 318-12.11.2010

PV receptie – nr. 11591-27.06.2011

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59318-c1, nr, cerere 2097-16.01.2023

- GHIDARCIA CORNELIU IONUT

2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

[redacted]

- **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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 (proven[redacted] din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o fraactare din [redacted]

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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) exista

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

[redacted]

- 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

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

<u>Aşezare geografică</u>

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 [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
CRISTAR RONICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Suprafaţă

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

Populaţie

Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăţie

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 - zona - semicentrala – Piata mica – Smirodava -

Utilitati in zona , arhitectura - locuinte unifamiliare tip P , P+1 - o zona rezidentiala-comerciala in special.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROuri depozitare
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	4	4
Suprafata de inchiriat (mpAu)	55	55	55
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	220	220
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	2.640	2.640
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	2.640	2.640
Grad de ocupare %		66.7%	66.7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		1.760	1.760
Rata de capitalizare aferenta VBE	12.00%	12.00%	12.00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		50 000	50 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	15	15	15
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	50.000	50.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	100	100
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	5.500	5.500
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	44.500	44.500
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-rezdentialai.
Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4
Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4
Industrial - 1 –da;2- da; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute

înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**32 150 RON**	**6 480 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 <u>abordarii prin capitalizarea rentei</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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 – dar avand in vedere si suprafata terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare nu 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 sunt
- suficiente date privind tranzactiile , cat si suprafata a terenului.
-

Sinteza rezultatelor:
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarile obtinute a fost:

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.05.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Ecaterina Teodoroiu , FN , este de:

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIA ROMILA
Legitimație Nr. 16247
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii FARA TVA	**32 150**	**RON**
	6 480	**EUR**

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

Data evaluarii:17.05.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9610 RON; 1 USD = 4,5816 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatie Nr. 15307
Valabil 2027
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta

Contract de concesiune nr. 21844-28,11,2918

Autorizatie de construire nr. 318-12.11.2010

PV receptie – nr. 11591-27.06.2011

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59318-c1, nr, cerere 2097-16.01.2023

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 - 25 ani din 2010

- 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 = $(1- (1/ (1+a)^n)) / a$
- 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
- Mica Publicitate
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6 euro/mp – in ipoteza concesionarii -pentru venituri maxime – 6 euro/mp- pentru a nu denatura datele de piata - comparabile

	5 Drumuri	5 Drumuri	Spiru Haret
Suprafata(mp)	700	700	824
Oferta	84000	60900	47000
Val 1 mp euro/mp	120	87	60
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	8400	6090	4700
Valoare ramasa	75600	54810	42300
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	4627	4627	5446,64
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	3856	3856	4539
Rata capitalizare	5,10%	7,40%	10,73%
Rata cap medie	7,74%		
Rata cap aleasa	5,10%		

Suprafata teren (mp)	55		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	5,10%	0,051	
Rata actualizare teren (%)	5,10%	0,051	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	17,8935		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	363,55		
Venit net (euro/an)	352,6		
FVPA*VNE(euro)	6310,01		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	7,10%	0,071	
Factor actualizare	0,0347		
Valoare capitalizare an 49(euro)	4967		
Valoare actualizata an 49 (euro)	172,31		
Valoare finala (euro)	**6480,00**		
Valoare 1 mp(euro/mp)	**117,82**		
Valoare finala (ron)	**32150**		

5

	5 Drumuri	5 Drumuri	Spiru Haret

- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16047
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. Ecaterina Teodoroiu
GHIDARCEA CORNELIU

romimo.ro

Contul meu

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman · Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Raportează

Bogdan Savin

Urmăreste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

Neamt, Roman · Vezi pe harta

37 000 EUR negociabil

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile,liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

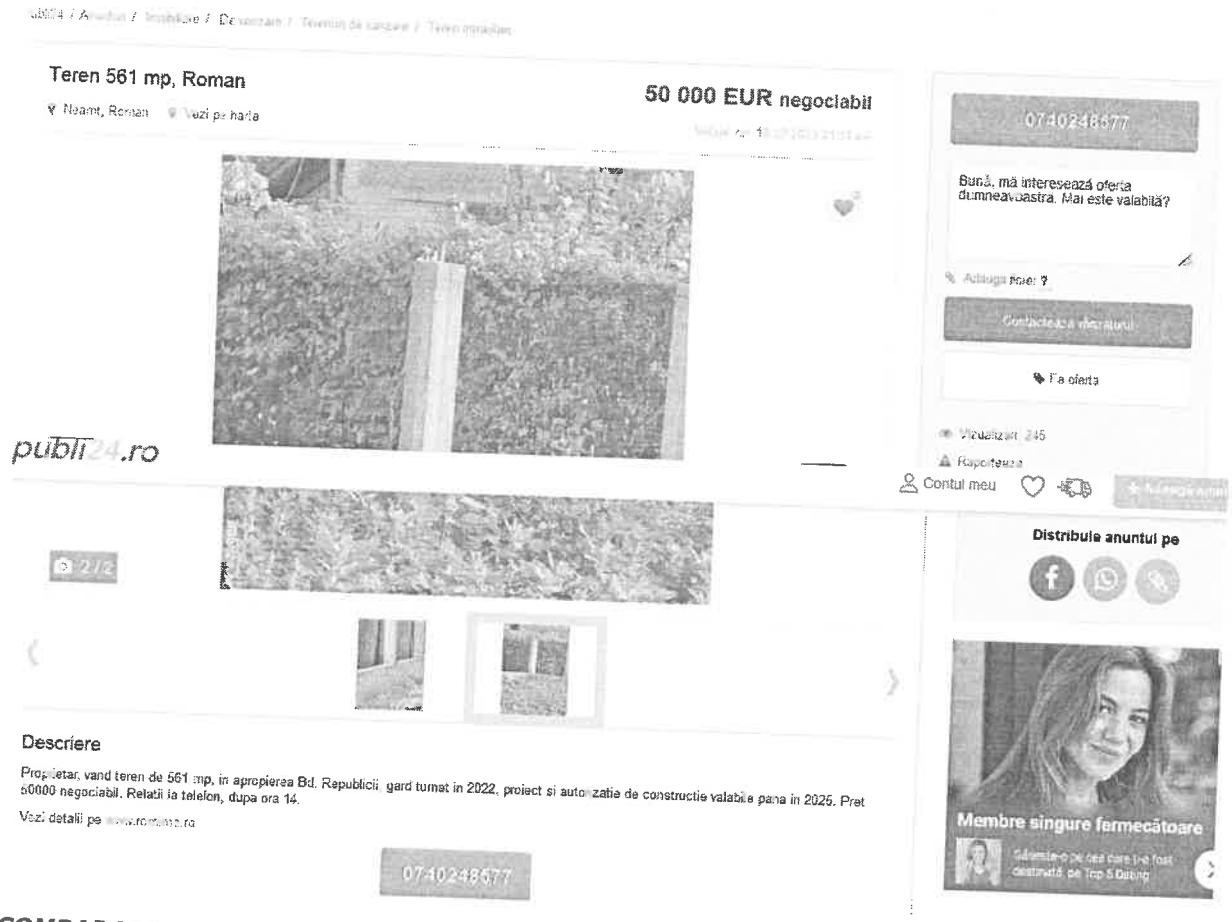
Contactează vânzătorul

Fă oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

Proprietate imobiliara – teren – str. Ecaterina Teodoroiu
GHIDARCEA CORNELIU



- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**
- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**

COMPARABILE

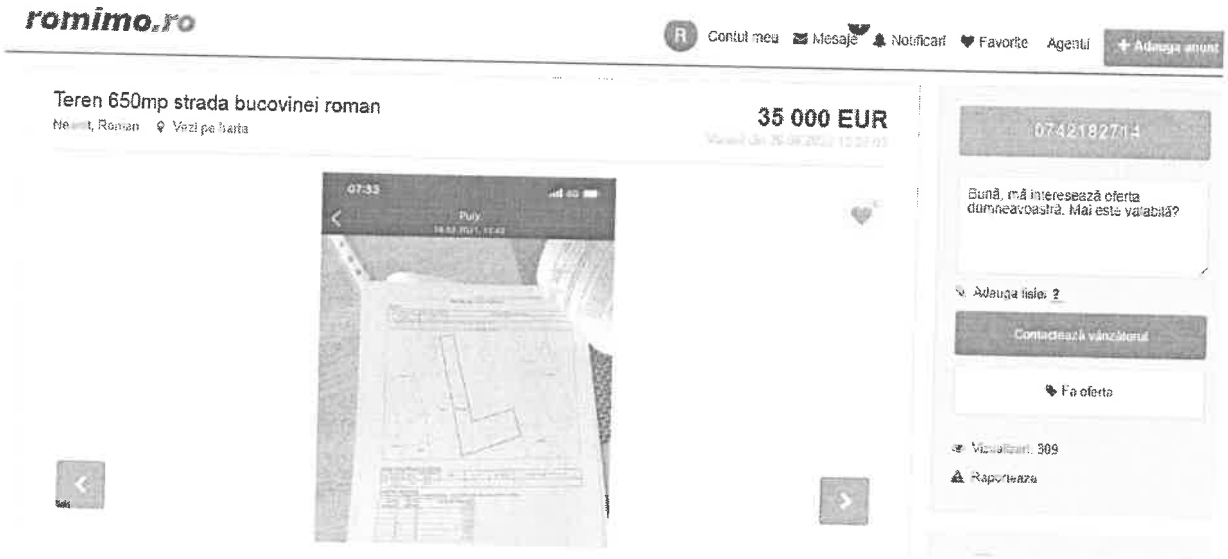
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator asociat
STEJAR RAMONA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EBM
ANEVAR

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

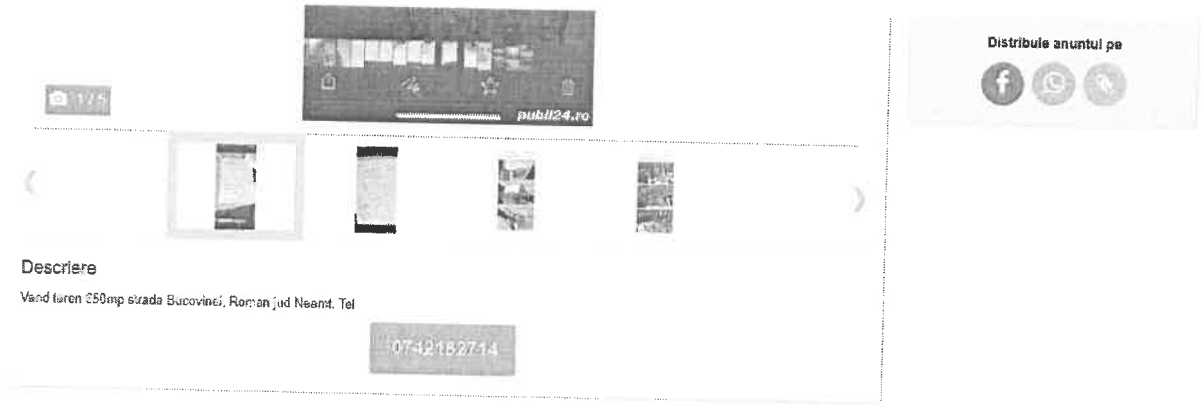
COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html



ASOCIAȚIA NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR RODICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

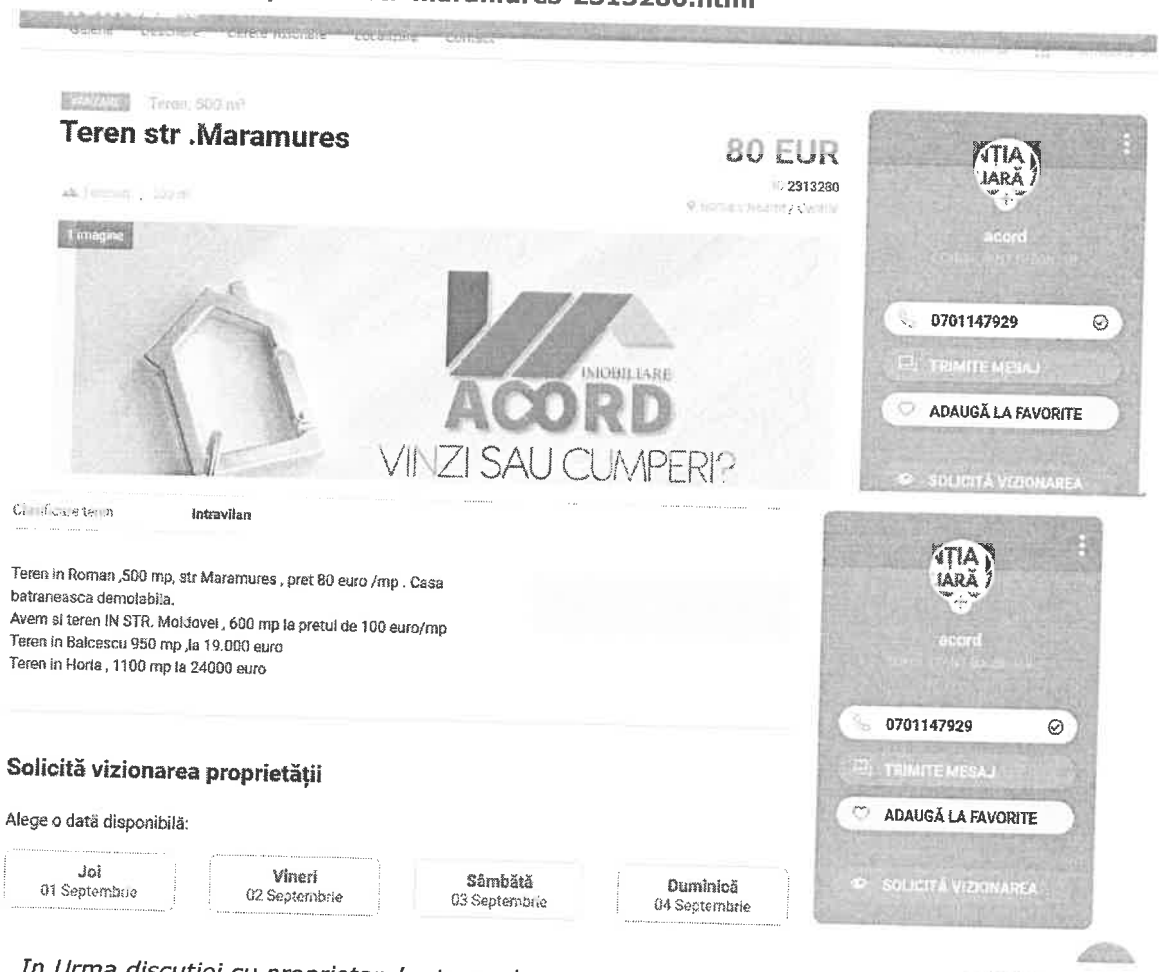
Proprietate imobiliara – teren – str. Ecaterina Teodoroiu
GHIDARCEA CORNELIU



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



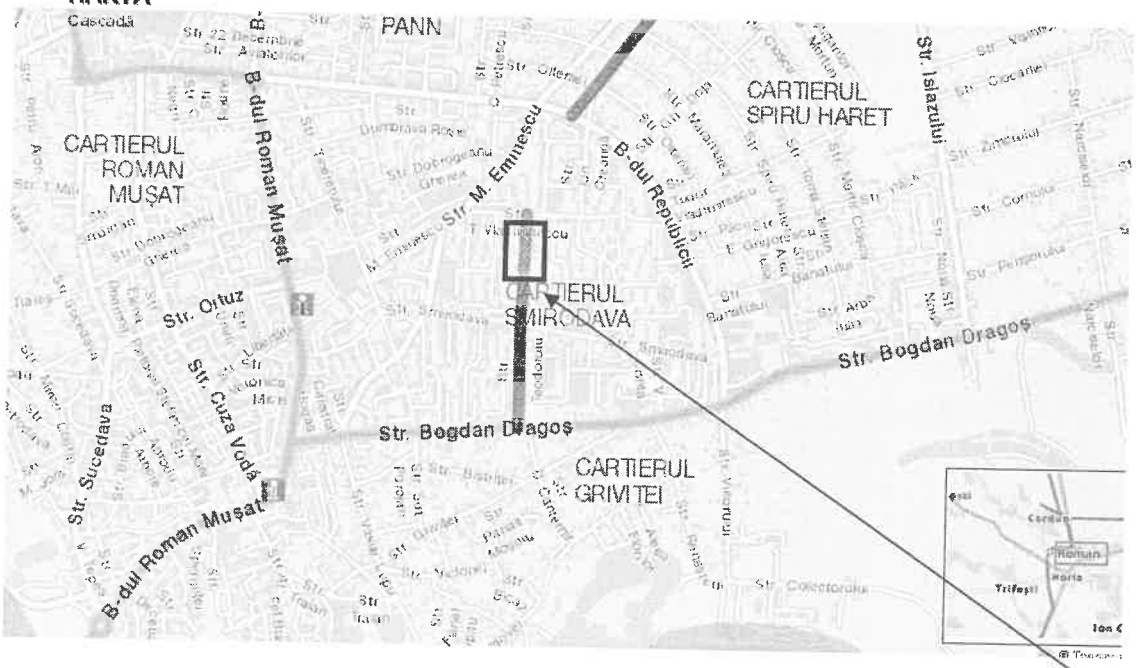
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
STEJAR RODICA
Evaluator autorizat
Legitimația Nr. 16347
Specializarea: EPI, EBM
Valabil 2023
ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȘTEFAN RONICĂ
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EB4
ANEVAR

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/03- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Matei Millo, nr. 11

S teren – 54 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - CHIRIAC OVIDIU DANIEL

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347

[redacted]

	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	CHIRIAC DANIEL OVIDIU

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 54 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Bd. Republicii, nr. 52 ; mun. Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**18 300 RON**	**3 700 EUR**

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

CHIRIAC DANIEL OVIDIU

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unei anexe gospodaresti - garaj

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 54 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

Curs valutar –17.04.2023- 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

EURO ; 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 [redacted] internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei anexe gospodaresti - garaj .

S teren – 54 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranza[redacted] schimb

Destinatarul acestei lucrari este CHIRIAC DANIEL LIVIU

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ROMÂNI
Evaluator autoriz[redacted]
STEJAR ROMI[redacted]
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.04,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(RON)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

CHIRIAC OVIDIU DANIEL

- Aut de construire nr. 129-07.07.2020
- Contract de concesiune nr.16642-27.09.2019
- Extras de CF – nr. cerere 43203-31.10.2019
- Incheiere nr. 43203-31.10.2019
- Plan amplasament
- Plan amplasament (a intregii prop)

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – anexa gospodaresti- garaj auto

a) S teren 1 –54 mp;

- Intravilan
- construit –6 mp
- teren are forma aprox dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu – anexa gospodareasca
- an PIF -2020
- 1) SC – 6 mp,

Utilitati - in vecinatate
- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – anexa gospodareasca

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 , [redacted]

- 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 , amenjarea - reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

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; [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI ROMÂNI
Evaluator
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • ROMÂNIA

Aşezare 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 bogăţie

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 - str. Matei Millo – semicentrala -

Arhitectura -locuinte unifamiliare tip P,P+1 ,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidential-comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	54	54	54
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	270	270
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.240	3.240
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	3.240	3.240
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		2.700	2.700
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		22.500	22 500
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	22.500	22.500
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	1.350	1.350
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	21.150	21.150
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala – utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate

şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În este condiţii,

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;

◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIi DIRECTE	**18 300 RON**	**3 700 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 <u>abordarii prin comparatii directe.</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. [illegible]47
Valabil 2023
Specializarea: EPL, EBM
ANEVAR

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.04.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman Str. Matei Millo, nr. 11 , este de:**

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**18 300**	**RON**
	3 700	**EUR**

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

Data evaluarii:17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 (IVȘ 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Aut de construire nr. 129-07.07.2020
- Contract de concesiune nr.16642-27.09.2019
- Extras de CF – nr. cerere 43203-31.10.2019
- Incheiere nr. 43203-31.10.2019
- Plan amplasament

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RODICA
Legitimația Nr. 10347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

- Plan amplasament (a intregii prop)

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	**deplin**	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	**fara restrictii**	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	urau	**prezent**	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	**Roman,Bd. Republicii**	Bd. Republicii	Bdf. Republicii	Bd. Republicii
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	**50**	520	531	561
b	Forma, raport front / adancime:	**regulata**	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	**8**	16	16	22
d	Raport front / adancime:	**1,28**	0,49	0,48	0,86
e	Topografie:	**plan**	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	**da / da/ da / da / nu / nu**	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	**comercial-rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	**comercial rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		35.880	47.790	60.000
	Pret / mp (EUR)		69,0	90,0	106,95

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, IZD
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman Matei Millo	Roman ,5 Drumuri	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
prezent	prezent	prezent	prezent
54,00	800,00	500,00	824,00
	69.600	35.000	49.440
	€ 87,00	€ 74,00	€ 60,00
	oferta	oferta	oferta
	-10%	-10%	-10%
	-8,70	-7,40	-6,00
	78,30	66,60	54,00
deplin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
prezent	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
Roman Matei Millo	Roman ,5 Drumuri	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
	0,0%	0,0%	20,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 10,80
	€ 78,30	€ 66,60	€ 64,80
54,00	800	500	824
	5%	5%	5%
	€ 3,92	€ 3,33	€ 3,24
regulata Front: 3 ml; raport front/adancime: 0,17	regulata Front: 20 ml; raport front/adancime: 0,5	regulata Front: 15 ml; raport front/adancime: 0,45	regulata Front: 37 ml; raport front/adancime: 1,66
	-5%	-5%	-5%
	-€ 3,92	-€ 3,33	-€ 3,24
plan	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 64,80
da / da/ da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,60	€ 1,00	€ 0,60
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
	€ 78,9	€ 67,6	€ 65,4
(absolut)	€ 0,60	€ 1,00	€ 11,40
(procentual)	1%	2%	21%
(absolut)	€ 8,43	€ 7,66	€ 17,88
(procentual)	10,8%	11,5%	33,1%

54,00	mp
€ 67,6	eur/mp
3.700	eur
338,9	ron / mp
18.300	ron

Curs Eur/Ron	4,9372
Data	17.apr.23

Obs

Terenuri cu suprafete asemanatoare in zona nu sunt ofertate sau tranzactionate , dar evaluatorul a luat in vedere marimea suprafetei - ca si corectie .

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- corectii drept de proprietate- 0%
- conditii de finantare-credit bancar-0%
- conditii de vanzare – un curs stabil al Euro fata de leu-0%; o scadere de pana la 5-10-30%- ofertare – conform piata agentii .
- conditii de piata- licitatii-0%
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii- 0%
- conditii de localizare- zona mediana – plan secund - prin compararea chiriilor - rezidentiale-comerciale- comp 1,2,3- 0%
- conditii de pozitionare - front -0%
- conditii – oferta – tranzactii 5-30% - marja negociere- terenurile libere – terenuri in Evaluatorul considera corectiile pentru o singura constructie , in logica corectiilor pentru marimea suprafetei de teren

Corectiile fiind realizate pentru comparabilele ce sunt foarte putine pe piata -in zona - prin raritatea lor .

- conditii fizice- deschidere- buna - 0%
- utilitati – conform tabel

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	**1.000,00**	**1.000,00**	**1.000,00**
Suprafata	800	500	824
Cost unitar utilitati	1,3	2,0	1,2
recuncastere piata	50%	50%	50%
corectie	**0,60**	**1,00**	**0,60**

-
-
-
- marimea suprafetei - comp 1,2,3-5%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza – suprafatele mai mari se tranzactioneaza cu valori unitare mai mici- piata
- planeitate- 0 %
- Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1, corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1:

Valoarea terenului va fi de :

EURO/mp x 54 mp = 3 700 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

3 700 EURO; 18 300 RON

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

romimo.ro

Contul meu

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman Vezi pe harta

225 000 EUR

1 / 1

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 70

Raporteaza

Bogdan Savin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

- **COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Valabil din 20.02.2023 15:21:19

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

- **COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**
- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**

COMPARABILE

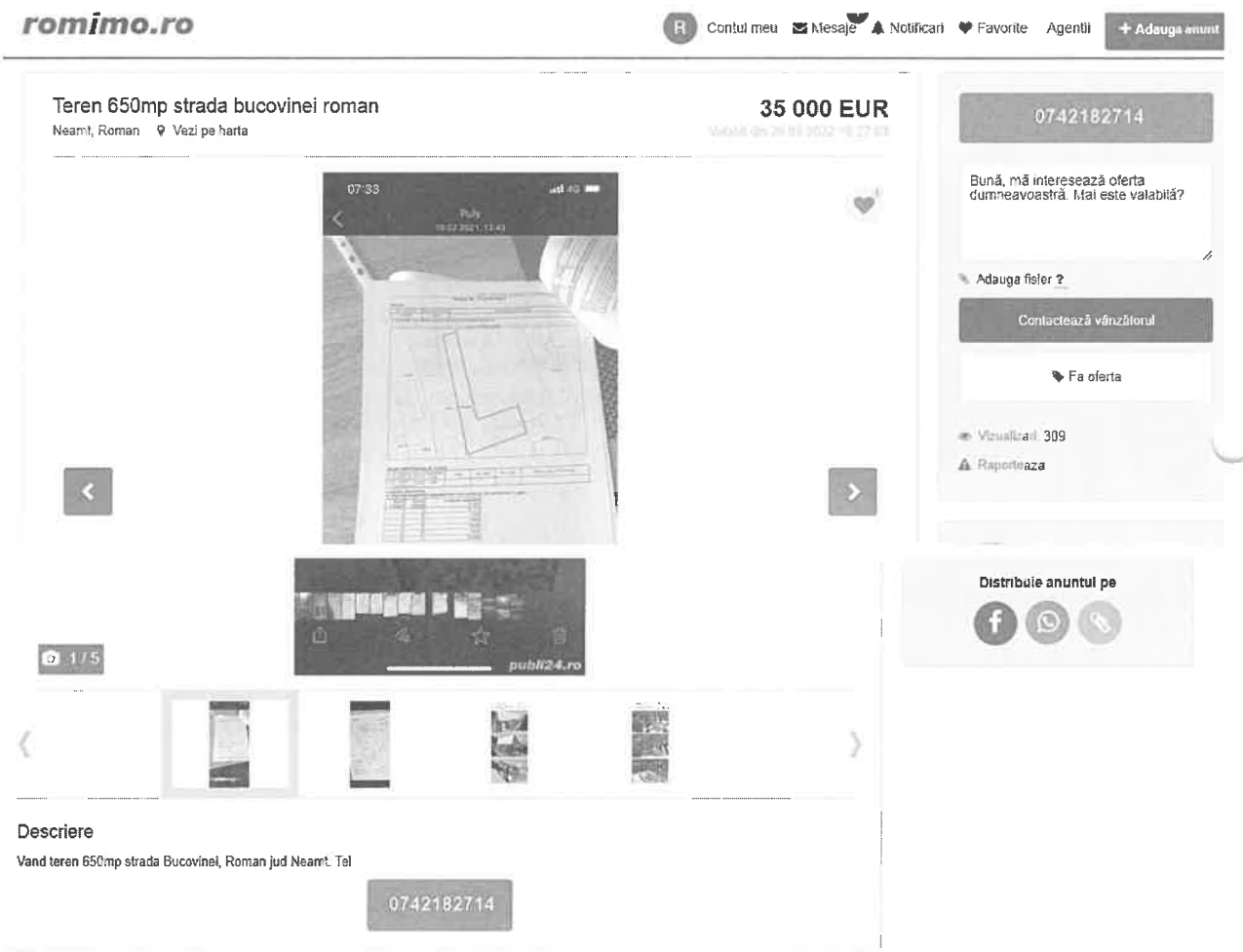
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

VÂNZARE Teren, 500 m²

Teren str .Maramures

80 EUR

ID 2313280

1 imagine

IMOBILIARE ACORD
VINZI SAU CUMPERI?

acord
0701147929
TRIMITE MESAJ
ADAUGĂ LA FAVORITE
SOLICITĂ VIZIONAREA

Clasificare teren **Intravilan**

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

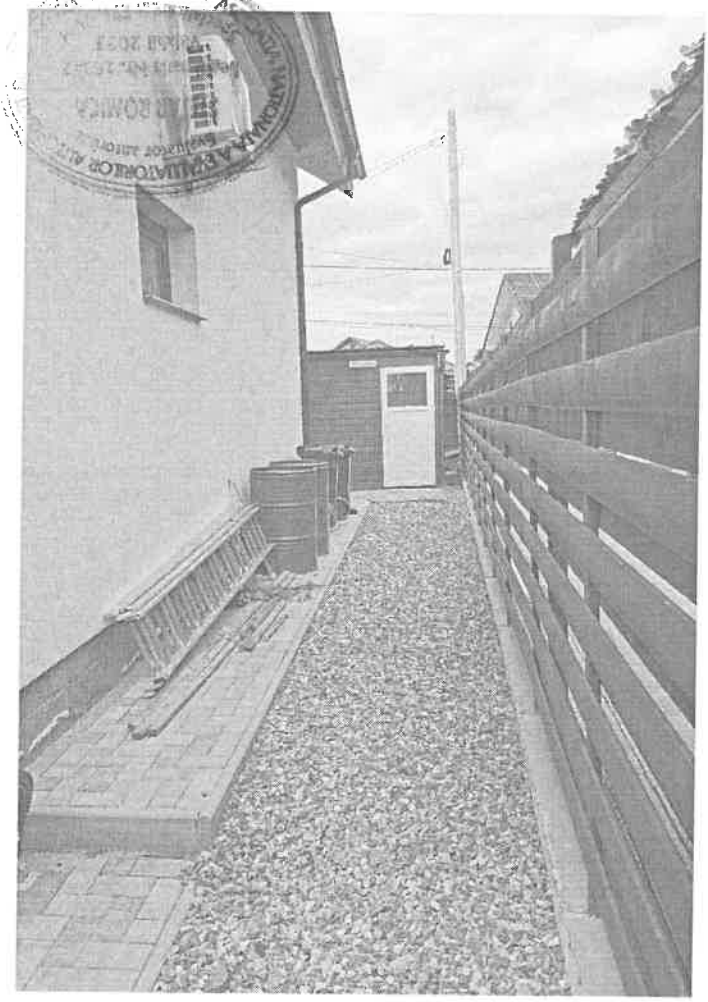
Solicită vizionarea proprietății

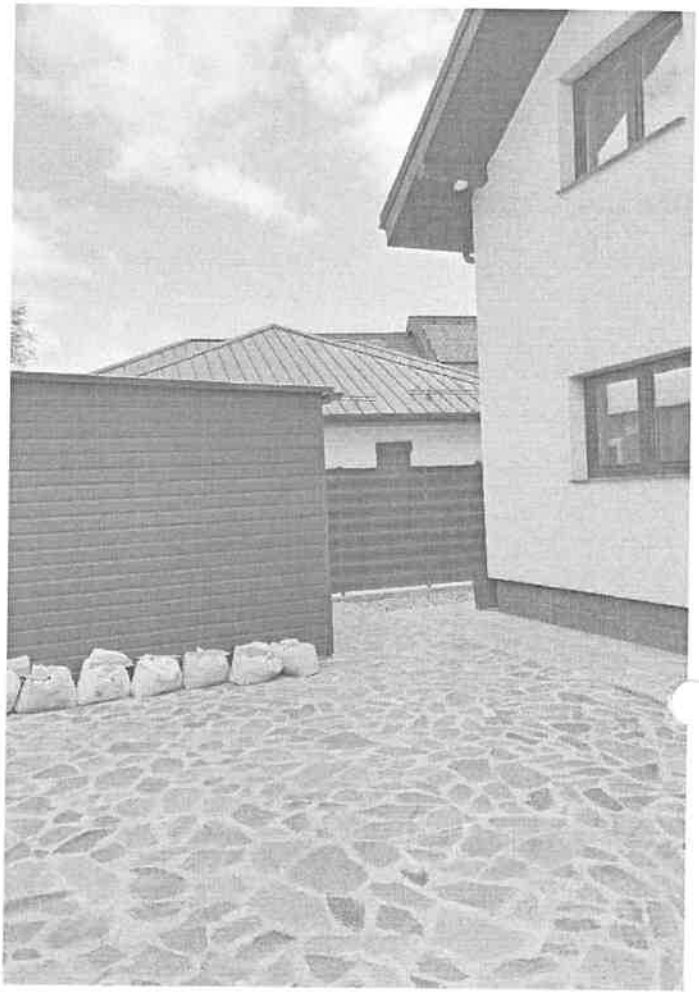
Alege o dată disponibilă:

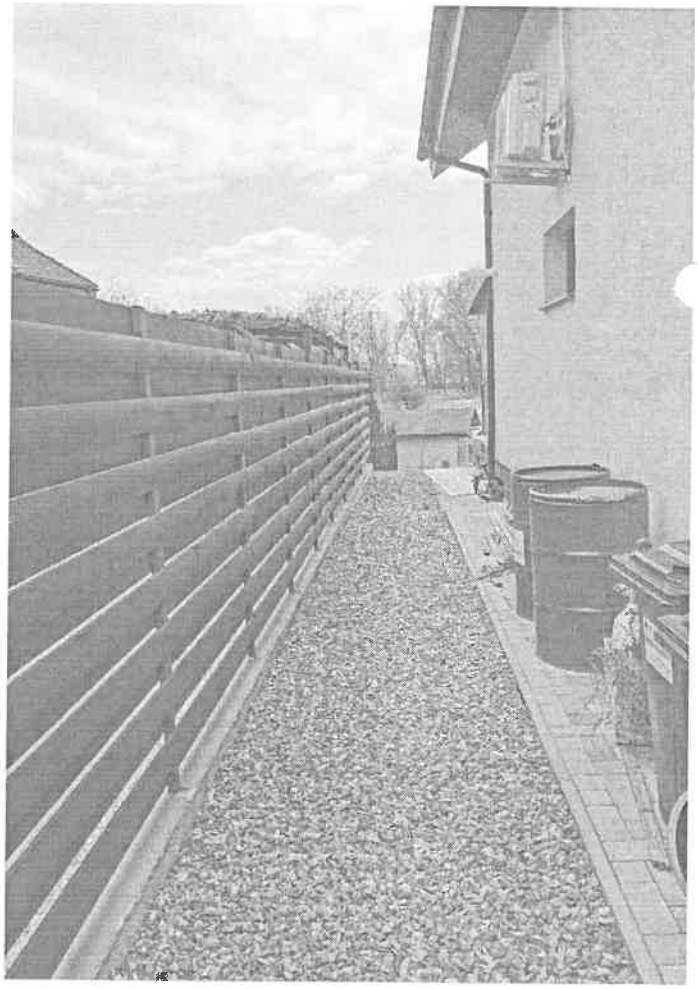
Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 18347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EB1

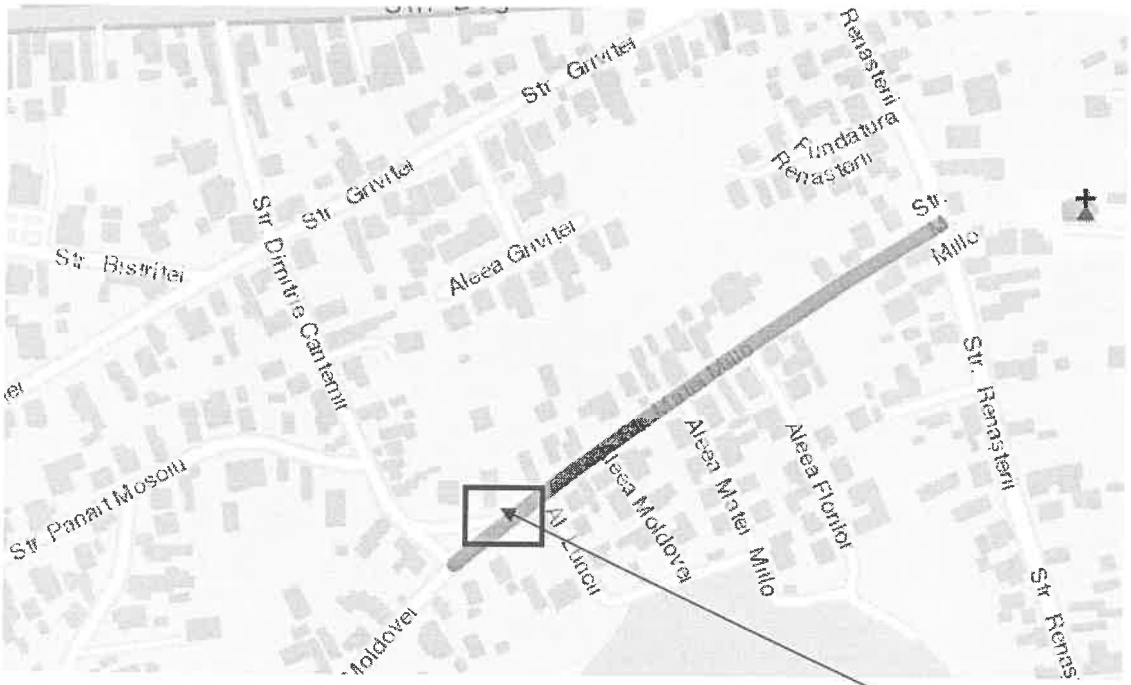






ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICĂ
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CHIRIAC OVIDIU
str. Rotii Mici

3

ROMÂNIA
Judeţul Neamţ
Municipiul ROMAN
Nr. 12276 din 2020

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE
Nr. 129 din 07.07.2020

Urmare cererii adresate de **CHIRIAC OVIDIU-DANIEL şi CHIRIAC CARMEN**, cu domiciliul în judeţul ___Neamţ____municipiul__Roman_, cod poştal _611000_, Bld. _Roman Muşat_, bl. 32, sc. C, et. 2, ap. 38, telefon/fax _0746200342_, e-mail _-_, înregistrată la nr. _12276_ din _26.06.2020_,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru: GARAJ (PARTER),

în următoarele condiţii :

- cele prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 59 din 04.02.2020 şi în avizele favorabile care fac parte integrantă din prezenta;
- lucrările de construire se vor efectua în baza D.T.A.C. şi verificată la cerinţa A1, de ing. Macovei H. Antoanela (certificat atestare MLPTL nr. 06041), conform referatului de verificare nr. 142 din 09.06.2020;

Date tehnice: regim de înălţime: Parter (P); suprafaţă construită = suprafaţă desfăşurată = 13,90 mp, suprafaţă utilă = 13,28 mp; înălţimea la streaşină + 2,40 m, înălţimea maximă +2,80 m;

- funcţional: spaţiu garaj;
- sistem constructiv: fundaţii continui sub ziduri, structură metalic, acoperiş structură metalică, învelitoare şi închideri perimetrale din panouri sandwich.
- finisaje interioare: pardoseală din beton amprentat;
- finisaje exterioare: tâmplărie din PVC cu geam termoizolat culoare gri antracit RAL 7016, uşă metalică gri antracit RAL 7016, învelitoare panouri sandwich de 4 cm grosime culoare gri antracit RAL 7016 şi închideri perimetrale panouri sandwich culoare albă RAL 9002;
- construcţia se va racorda la reţeaua electrică;
- categoria de importanţă D; clasa de importanţă IV;

Pe tot parcursul lucrărilor se va asigura verificarea execuţiei corecte a lucrărilor de construcţii prin diriginţi de specialitate sau operatori economici de consultanţă specializaţi. Se vor respecta normele generale şi cele specifice de T.S.M. şi P.S.I.

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Neamţ, municipiul Roman, cod poştal 611000, str. Matei Millo, nr. 11,

- lucrări în valoare de 13 900 lei

Cartea funciară ..53696, 59748.....
Fişa bunului imobil
sau nr. cadastral ....53696, 59748.....

- în baza documentaţiei tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.), nr....58... din .....2020.., a fost elaborată de ...S.C. S.R.G. HOE CONCEPT S.R.L...., cu sediul în judeţul ...Neamţ.., localitatea Sagna, str. Păcii, nr. 6, respectiv de Daniel-Laurenţiu VASILIU – arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. 8389, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respective ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15^1) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situaţia în care în timpul executării lucrărilor şi numai în perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. Titularul autorizaţiei este obligat:

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.17) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei;
2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;
3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie;
4. să păstreze pe şantier - în perfectă stare - autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;
6. să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale;
7. să transporte la **locurile special amenajate pentru colectarea deşeurilor** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii;
8. să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de ..2.. zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei";
11. în situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei;

15. să declare construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

C. Durata de execuţie a lucrărilor este de 6 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizaţiei este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

PRIMAR,
LUCIAN OVIDIU MICU

[redacted]

SECRETAR GENERAL,
Jr. GHEORGHE CARNARIU

[redacted]

ARHITECT – ŞEF,
Arh. IULIAN SEBASTIAN NEGRU

[redacted]

Taxa de autorizare în valoare de _70_ lei_ a fost achitată conform chitanţei nr._481780012_din _26.0.2020__.
Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct la data de .....2020, însoţită de ..1.... (..un....) exemplar din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

Întocmit,
Ing. Oana Irina MAZĂRE

[redacted]

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Autorizaţiei de construire
de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, o altă autorizaţie de construire.

PRIMAR, **SECRETAR,**

ARHITECT – ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct.

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 16642 din 27.09.2019

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Roman reprezentat prin Primar – Lucian Ovidiu MICU şi Secretar general - Gheorghe CARNARIU, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă, nr. 1, în calitate de ***concedent***, pe de o parte

şi

CHIRIAC OVIDIU DANIEL, cu domiciliul în mun. Roman, bld. Roman Muşat bl.32, sc.C, et.2, ap.38, jud. Neamț, identificat cu CI seria NT nr.582085/2011, CNP 1580217272646,căsatorit cu CHIRIAC CARMEN, CNP 2630908272621, în calitate de ***concesionari,*** pe de altă parte.

La sediul concedentului din municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr.1, în temeiul Legii nr.50/1991-republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție şi HCL nr. 214 din 26.09.2019 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. Matei Millo, nr.11, în vederea construirii unei anexe gospodăreşti, s-a încheiat prezentul ***contract de concesiune***.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.(1) Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției situat în mun. Roman, str. Matei Millo, nr.11, în suprafață de 54,0 mp aşa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea construirii unei anexe gospodăreşti.

(2) Terenul precizat la alin.1 se predă de către concedent, către concesionar pe bază de proces verbal în scopul – construire anexă gospodărească.

(3) În derularea contractului de concesiune, ***concesionarul*** va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de 54,0 mp

b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului şi au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

(4) Obiectivele concedentului sunt:

a) să încaseze redevența conform contractului de concesiune;

b) să realizeze obiectivul de investiție prevăzut în planurile urbanistice zonale;

c) să înceapă lucrările în termen de 12 luni de la data semnării contractului, iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Vizat D.J.A.P. [redacted]

Beneficiar. [redacted]

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 ani în condițiile stipulate în prezentul contract .

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența este de 5,0 €/mp/an, stabilită prin HCL nr. 214 din 26.09.2019 care se plătește semestrial, conform codului fiscal, în tranșe egale. Pentru fiecare zi de întârziere se percep de către ***concedent,*** conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

(2) Revedența prevăzută la art. 3 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4. (1) Plata redevenței se face prin ordin de plată în contul ***concedentului*** nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman sau direct la casie D.I.T.L. a Primăriei Roman.

(2) Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi şi penalități de întârziere la suma datorată conform legialației în vigoare.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile *concesionarului:*

Art. 5. ***Concesionarul*** are următoarele drepturi:

(a) de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

(b) să cumpere terenul concesionat, după finalizarea investiției, înscrierea acesteia în CF şi numai prin HCL în baza unui raport de evaluare a terenului, întocmit de către o persoană autorizată.

Drepturile *concedentului:*

Art. 6. Concedentul are urmatoarele drepturi:

a) să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum şi respectarea obligațiilor asumate de ***concesionar*** prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia;

b) să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune cu notificare prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

c) să retragă concesiunea fără nici o despăgubire dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile *cesionarului:*

Art. 7. ***Concesionarul*** are următoarele obligații :

a) să respecte întocmai prevederile planului urbanisti de detaliu;

b) să realizeze lucrările de constrcții în conformitate cu planul urbanistic şi numai pe baza autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum şi a altor acorduri şi avize conform Legii nr. 50-1991-republicată;

c) să obțină toate avizele şi acordurile legale pentru realizarea construcției; elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate;

d) să nu subconcensioneze sau să subînchirieze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;

e) să plătească redevența conform prevederilor contractuale;

f) să restituie ***concedentului***, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini;

g) să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zona şi să obțină acordul deținătorilor.

h) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția vinderii terenului către ***concesionar***, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului;

i) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe teren, la Direcția de Impozite şi Taxe Locale - Roman.

j) să preia, iar la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

- să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publica(protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.).

k) să plătească impozitele şi alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul concesionat conform legislatiei fiscale .

Obligațiile *concedentului:*

Art. 8. ***Concedentul*** are următoarele obligații:

a) să nu îl tulbure pe ***concesionar*** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

b) să notifice ***concesionarului*** apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor ***concesionarului*** şi să depună în limitele competențelor sale legale,diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;

c) să urmărească prin împuterniciții săi mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

d) să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat.

e) să predea,iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9. (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris,

prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către ***concesionar***, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri, reprezentand redeventa pe 3 luni, în sarcina ***concesionarului***;

c) în cazul neachitării redevenței în termen de 3 luni de la expirarea perioadei de plată, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere şi fără orice altă formalitate, cu plata unei despăgubiri reprezentând redevența pe 12 luni;

d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;

e) renuntarea concesionarului la dreptul sau , situatie in care acesta este obligat să anunțe concedentului intenția sa cu cel putin 30 de zile înainte.

f) în cazul vânzării terenului către ***concesionar***, în condițiile legislatiei în vigoare la data vânzării.

g) retragerea concesiunii la inițiativa concedentului în cazul în care se constată nerespectarea destinației pentru care a fost concesionat bunul; constatarea nerespectarii destinației concesionării se face de către reprezentanții concedentului prin proces-verbal contrasemnat de martori neutri; în urma dresarii procesului –verbal concedentul va soma în scris pe concesionar, în sensul respectării destinației concesiunii; dacă în termen de 15 zile de la primirea somației, concesionarul nu se conformează, contractul de concesiune va fi socotit reziliat de la data întocmirii procesului verbal de nerespectare a destinației;

h) în cazul în care concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat sau în cazul în care nu respectă oferta ce a stat la baza adjudecării licitației.

(2) La încetarea contractului de concesiune în condițiile alin.(1), cu excepția vânzării terenului către ***concesionar***, bunurile ce au fost utilizate de ***concesionar,*** în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur : terenul revine de drept ***concedentului***, liber de orice sarcini;

b) bunuri proprii: revin de drept ***concesionarului***.

IX. CLAUZELE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 10. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul de urbanism; aceasta nu exclude obligația permanentă a ***concesionarului,*** de a lua toate măsurile necesare şi obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare şi în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI LITIGII

Art. 12. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, se vor solutiona potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile ulterioare.

Vizat D.J.A.P., [redacted]

Beneficiar, [redacted]

XII. ALTE CLAUZE

Art. 13 Prezentul contract se completează cu condiţiile impuse prin Caietul de sarcini şi prin Regulamentul de urbanism.

Art.14. Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin acte adiţionale semnate de părţi.

Art. 15. Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării de către ambele părţi .

Art. 16. (1) Toate notificările şi comunicările adresate unei părţi, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai sus la datele de identificare a părţilor, sau la altă adresă comunicată din timp.

(2)În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată pe confirmare de oficiul poştal primitor.

(3)Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4)Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părţi, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalităţile prevăzute la aliniatele precedente.

XIII. DEFINIŢII

Art. 17. (1) Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

(2) Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen şi/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parţială – a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorepunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră.

(3) Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părţile au dreptul să-şi notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XIV. DISPOZIŢII FINALE

Art.18. Prezentul contract poate fi modificat şi adaptat cu legislaţia în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părţilor.

Art.19. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adiţional încheiat între părţile contractante.

Art.20. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor.

Vizat D.J.A.P. [redacted]

Beneficiar, [redacted]

Prezentul contract privind concesionarea terenului situat în Roman, str. Matei Millo, nr.11, a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 exemplar pentru ***concedent*** şi 1 exemplar pentru ***concesionar*** şi cuprinde 6 pagini.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN

Primar
LUCIAN OVIDIU MICU
[redacted]

Secretar general
JR. GHEORGHE CARNARIU
[redacted]

Director Executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA FISICĂ
[redacted]

Arhitect şef
ARH. IULIAN SEBASTIAN NEGRU
[redacted]

D.J.A.P.
CONS. JR. CAMELIA RUSU
[redacted]

CONCESIONAR,

CHIRIAC OVIDIU DANIEL
[redacted]

CHIRIAC CARMEN
[redacted]

Întocmit,
Ing. Amăriuţei Daniela Mioara
[redacted]

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,
[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	39221
Ziua	30
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089558523

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59748 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59748	54	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	59748-C1	Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
43203 / 31/10/2019		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 213, din 26/09/2019 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, - domeniu privat -	
39221 / 30/10/2020		
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcţiei nr. 20114, din 15/10/2020 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **CHIRIAC CARMEN**	
	2) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
43203 / 31/10/2019		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 16642, din 27/09/2019 emis de Municipiul Roman - Chiriac Ovidiu Daniel, Chiriac Carmen;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al ambelor părţi pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială	A1
	1) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL**	
	2) **CHIRIAC CARMEN**, - soţi -	

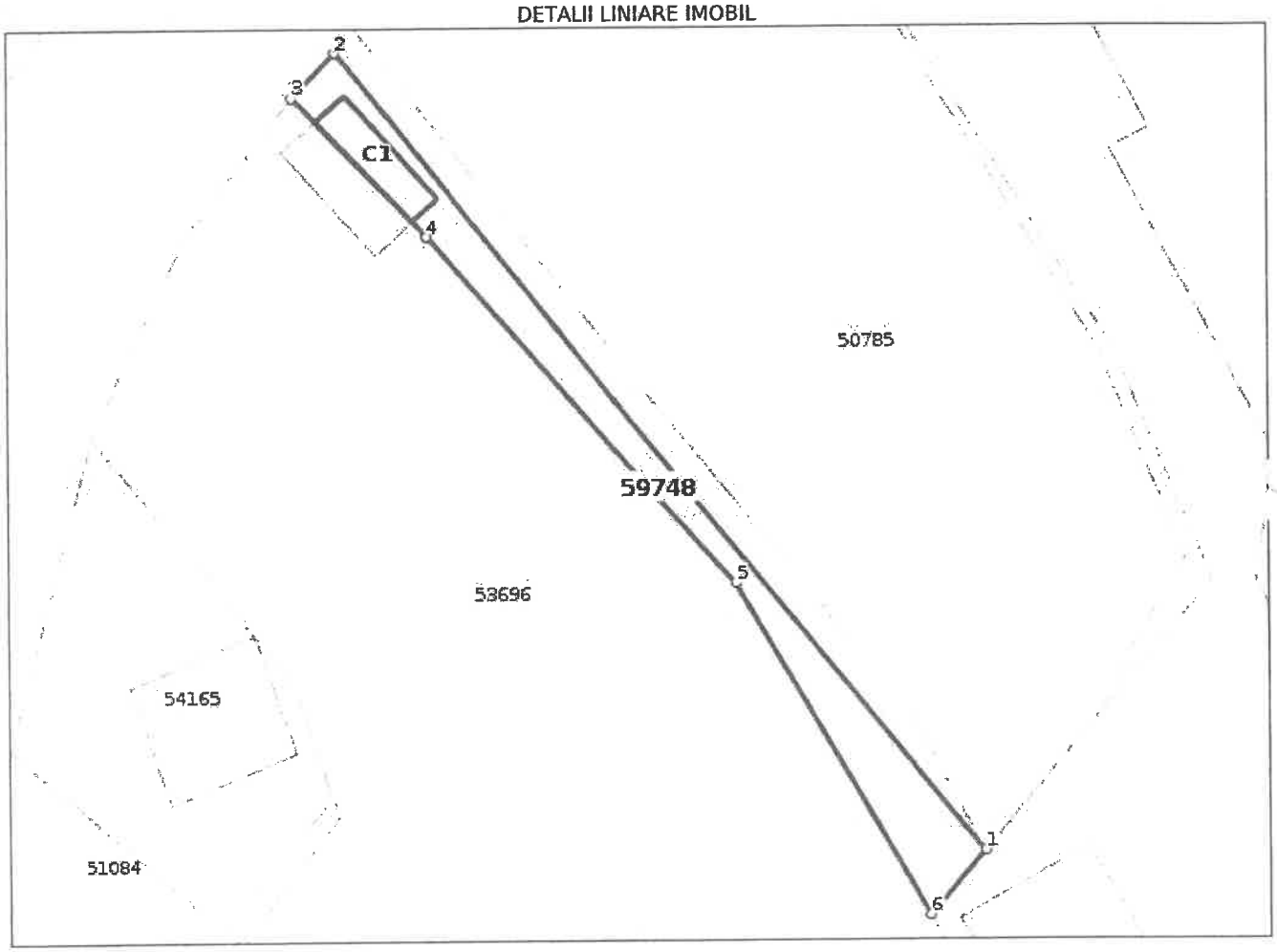
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59748	54	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	54	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	59748-C1	constructii anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	35.703
2	3	2.116
3	4	6.667

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere 39223
Ziua 30 Luna 10 Anul 2020
Issuer: certSIGN Qualified CA
Provided by : Test String
Physician Name : Gheorghe-Gabriel Ba
Signature timestamp: 2020.11.2020
Cod verificare
100089559074

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53696 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53696	Din acte: 1.000 Masurata: 900	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.2	53696-C2	Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 8 mp, construita in anul 2020

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30050 / 30/08/2017		
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 444, din 29/08/2017 emis de N.P. Burghelea Alina Elena;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL** 2) **CHIRIAC CARMEN**, soţi	
39223 / 30/10/2020		
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcţiei Nr. 20144, din 15/10/2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului;		
B9	se actualizează informaţiile tehnice ale imobilului în sensul schimbării categoriei de folosinţă a terenului din curţi construcţii în curţi construcţii şi arabil	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.2
	1) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL** 2) **CHIRIAC CARMEN**, - soţi -	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

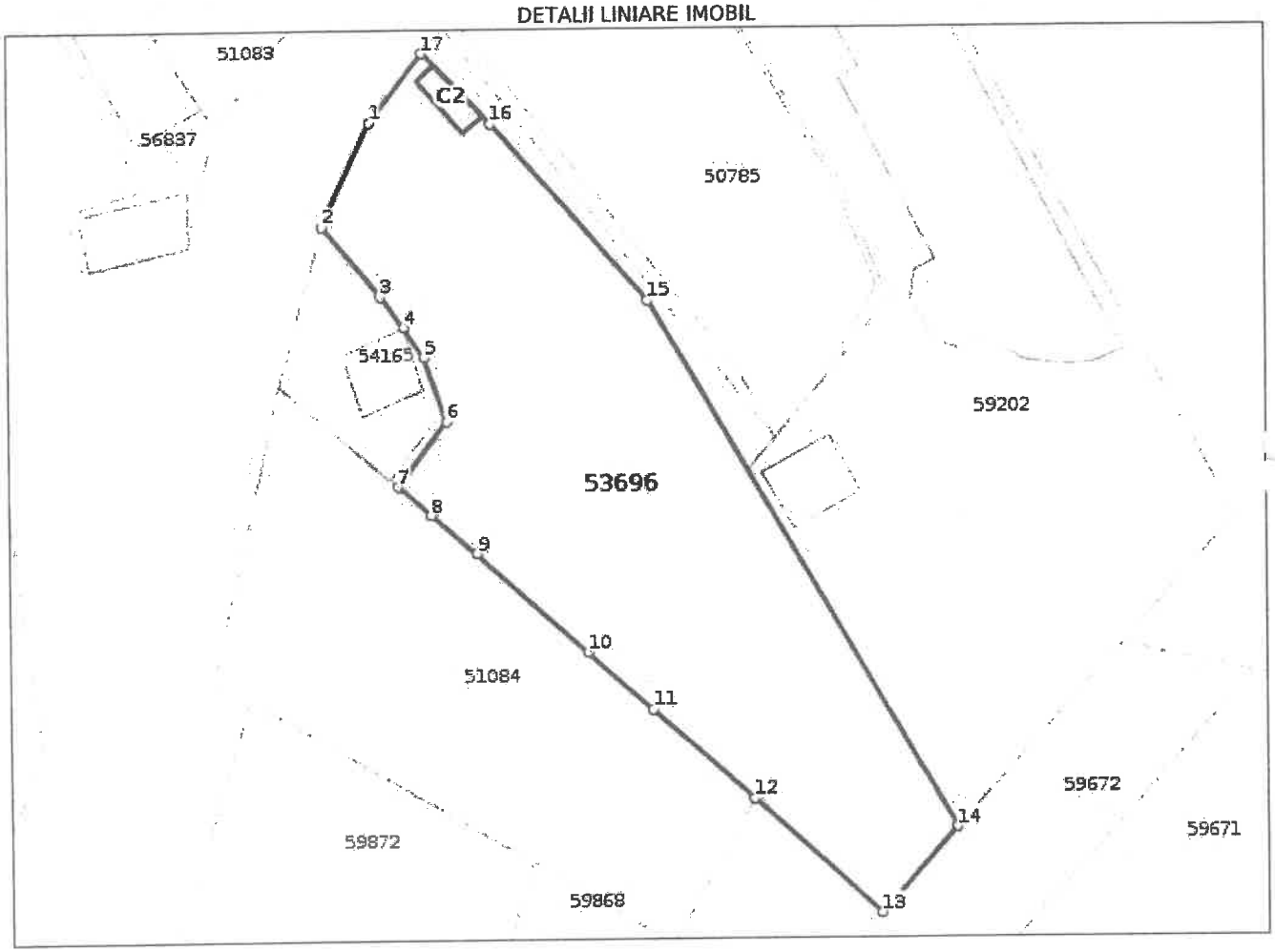
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53696	Din acte: 1.000 Masurata: 900	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	271	65	6/1	-	
2	arabil	DA	629	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
~~A1.1~~	~~53696-C1~~	~~constructii de locuinte~~	67	~~Cu acte~~	~~S. construita la sol:67 mp; Casa din chirpici si caramida construita in 1970. Nu detine certificat de performanta energetica si lift. Casa de locuit din chirpici si caramida , fundatie de beton si acoperita cu tabla avand patru camere , hol .~~
A1.2	53696-C2	constructii anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 8 mp, construita in anul 2020

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	43203
Ziua	31
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare
100076054352

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59748 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59748	54	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
43203 / 31/10/2019		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 213, din 26/09/2019 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, - domeniu privat -	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
43203 / 31/10/2019		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 16642, din 27/09/2019 emis de Municipiul Roman - Chiriac Ovidiu Daniel, Chiriac Carmen;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al ambelor părţi pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială	A1
	1) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL** 2) **CHIRIAC CARMEN**, - soţi -	

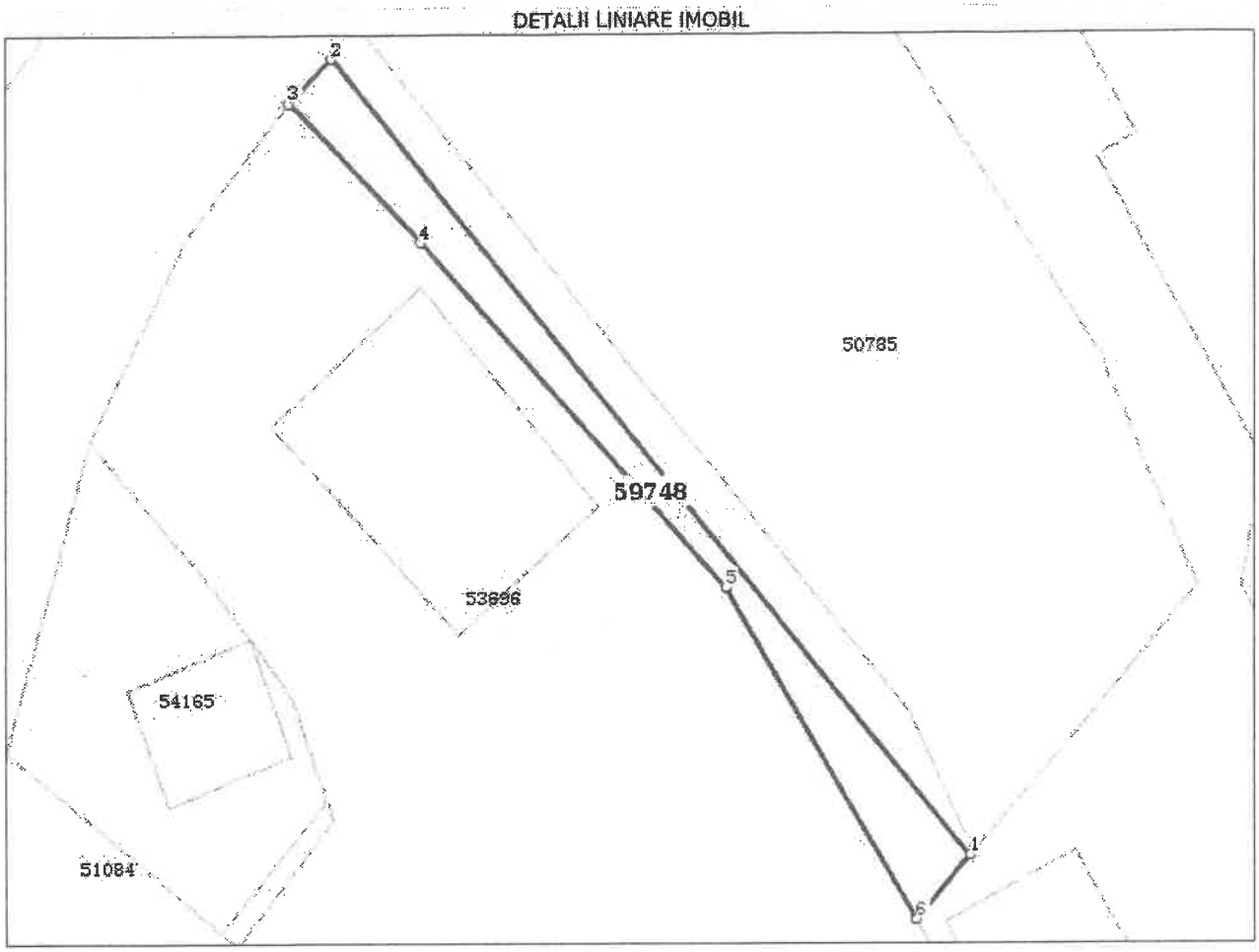
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59748	54	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	54	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	35.703
2	3	2.116
3	4	6.667
4	5	16.124
5	6	13.429
6	1	2.936

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 43203 / 31-10-2019

INCHEIERE Nr. 43203

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT **Asistent:** GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotărâre Nr. 213/26-09-2019 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;
-Act Administrativ nr.Contract De Concesiune Nr. 16642/27-09-2019 emis de Municipiul Roman - Chiriac Ovidiu Daniel, Chiriac Carmen;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.1269701/31-10-2019 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59748
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al ambelor părţi pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială asupra A.1 in favoarea CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN, - soţi -, sub C.1 din cartea funciara 59748 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat -, sub B.1 din cartea funciara 59748 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:
REPREZENTANŢILOR LEGALI AI MUNICIPIULUI ROMAN PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ DRÎMBOI CONSTANTIN
CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ DRÎMBOI CONSTANTIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roma[redacted] in cartea funciara si se [redacted] catre registratorul-sef

Data soluţionării, Re[redacted] Asist[redacted]

07-11-2019 AGNES IU[redacted]ERT [redacted]. NEAMŢ [redacted]BRIEL

(parafa [redacted] Asistent Registrator

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 [redacted] Regulamentul de av[redacted]pţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, apr[redacted] Nr. 700/2014.*

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMŢ
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

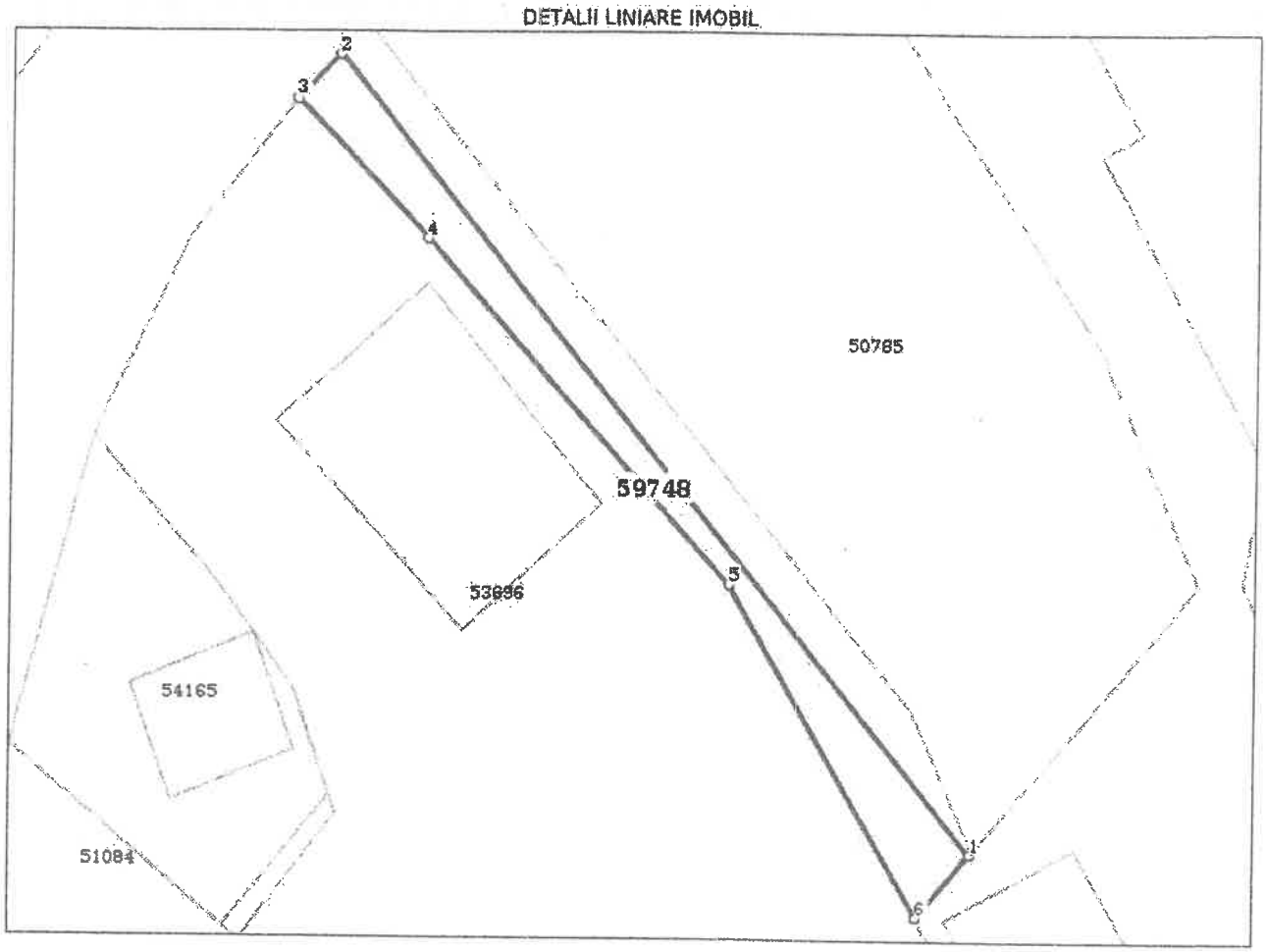
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59748	54	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	54	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	35.703
2	3	2.116
3	4	6.667
4	5	16.124
5	6	13.429
6	1	2.936

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in c[redacted]
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitan[redacted]19 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
07-11-2019
Data eliberării,
__/__/____

1 8. NOV. 2019

[redacted]

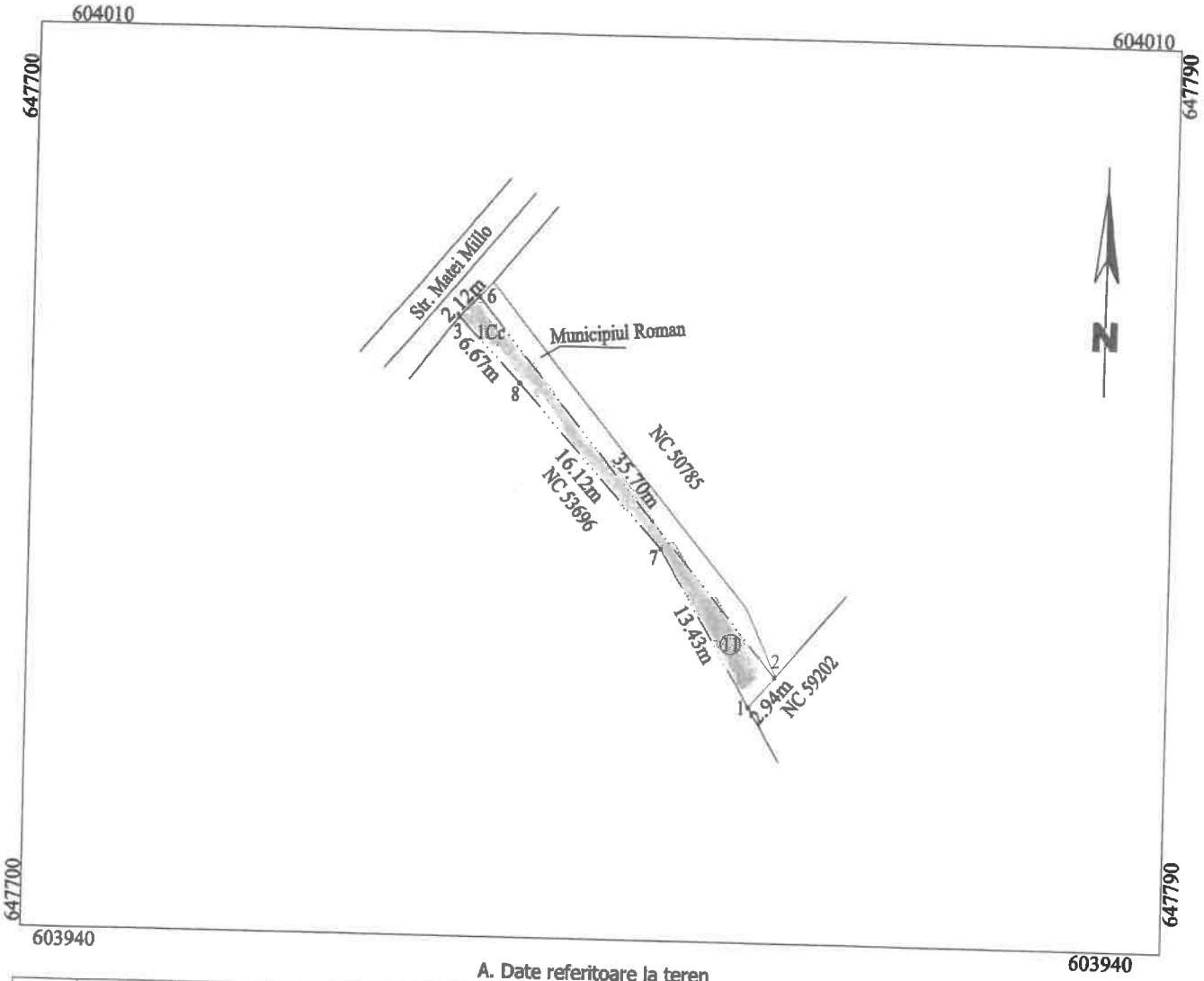
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35 la regulament

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59748	54 mp	Str. Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud. Neamt'

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	54	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa si lemn
Total		54	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 54 mp

Suprafata din act = 54 mp

Executant DRIMBOI C. Constantin	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si stampila	Semnatura si parafa
Data - Octombrie 2019	Data.....
	Stampila BCPI 06. NOV. 2019

Persoana fizica autorizata de ANCPI pentru lucrari cadastrale CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0[redacted] DRÎMBOI[redacted] CONSTANT[redacted] Categoria A

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt Nume si p[redacted] CRISTIAN Fu[redacted]IER

BL

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 39223 / 30-10-2020

INCHEIERE Nr. 39223

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT
Asistent: GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de CHIRIAC OVIDIU DANIEL domiciliat in Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Bl. 32, Sc. C, Et. II, Ap. 38, Jud. Neamt privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Autorizație De Desființare Nr. 54/10-04-2018 emis de Municipiul Roman;
-Act Administrativ nr.Proces-Verbal De Recepție La Terminarea Lucrărilor Nr. 7727/25-04-2018 emis de Municipiul Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat de Ateștare a Edificării Construcției Nr. 20144/15-10-2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 243 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.412/30-10-2020 in suma de 243
pentru serviciul avand codul 261, 263, 262
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 53696, inscris in cartea funciara 53696 UAT Roman avand proprietarii: CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN in cota de 1/1 de sub B.7, CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN in cota de 1/1 de sub B.8;
- se actualizează informațiile tehnice ale imobilului în sensul schimbării categoriei de folosință a terenului din curți construcții în curți construcții și arabil asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 53696 UAT Roman;
- se notează desființarea construcției C1 de sub A1.1 și se radiază dreptul de proprietate înscris asupra acesteia prin încheierea Nr. 30050 din 30.08.2017 asupra A.1, A1.2 sub B.11 din cartea funciara 53696 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN, - soți -, sub B.10 din cartea funciara 53696 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:
DRIMBOI CONSTANTIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
04-11-2020	AGNES IULIANA RAIKERT Agnes-Iuliana Raikert Semnat digital de Agnes-Iuliana Raikert Data: 2020.11.04 15:22:16 +02'00'	GHEORGHE BATRANU Gheorghe-Gabriel Batranu Semnat digital de Gheorghe-Gabriel Batranu Data: 2020.11.05 09:58:29 +02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Jr. Chiriac

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.703
2	3	6.214
3	4	2.628
4	5	2.486
5	6	4.605
6	7	5.533
7	8	3.0
8	9	4.102
9	10	10.19
10	11	5.969
11	12	9.271
12	13	11.74
13	14	7.815
14	15	41.828
15	16	16.124
16	17	6.667
17	1	5.894

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 243 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.412/30-10-2020 in suma de 243, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263, 262.

Data soluţionării,
04-11-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GHEORGHE BATRANU
(parafa şi semnătura)

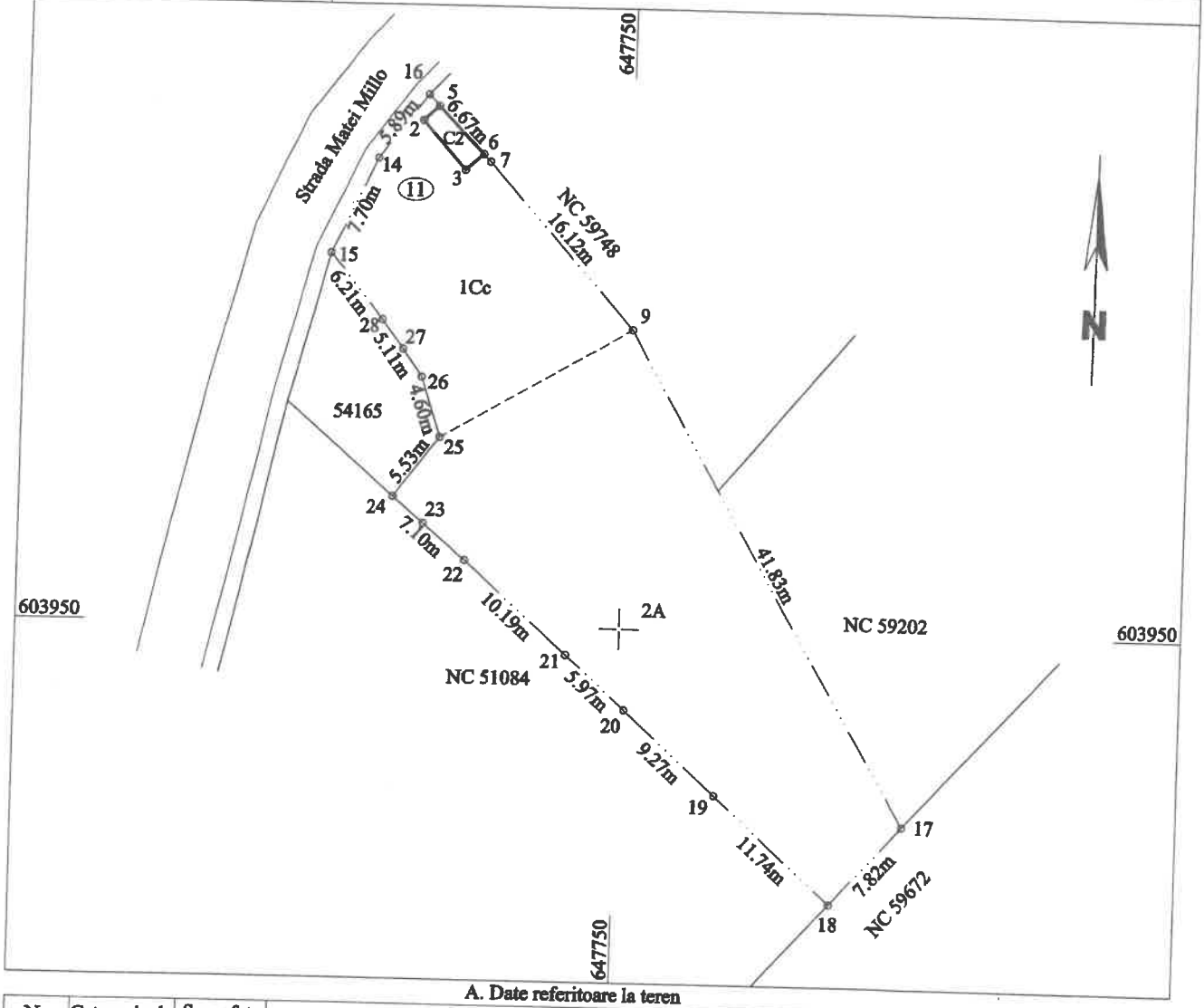
Referent,
(parafa şi semnătura)

ANEXA NR.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53696	900 mp	Strada Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud Neamt

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
53696	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	271	
2	A	629	Teren neimprejmuit
Total		900	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C2	CA	8	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 8 mp, construita in anul 2020
Total		8	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 900 mp
Suprafata din act = 900 mp

Executant DRIMBOI C. Constantin
Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Constantin Drimboi

Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2020.10.30 08:54:48 +02:00

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Dorel Dascalescu

Semnat digital de Dorel Dascalescu
Data: 2020.11.04 12:54:16 +02'00'

Semnatura si parafa

Data.....

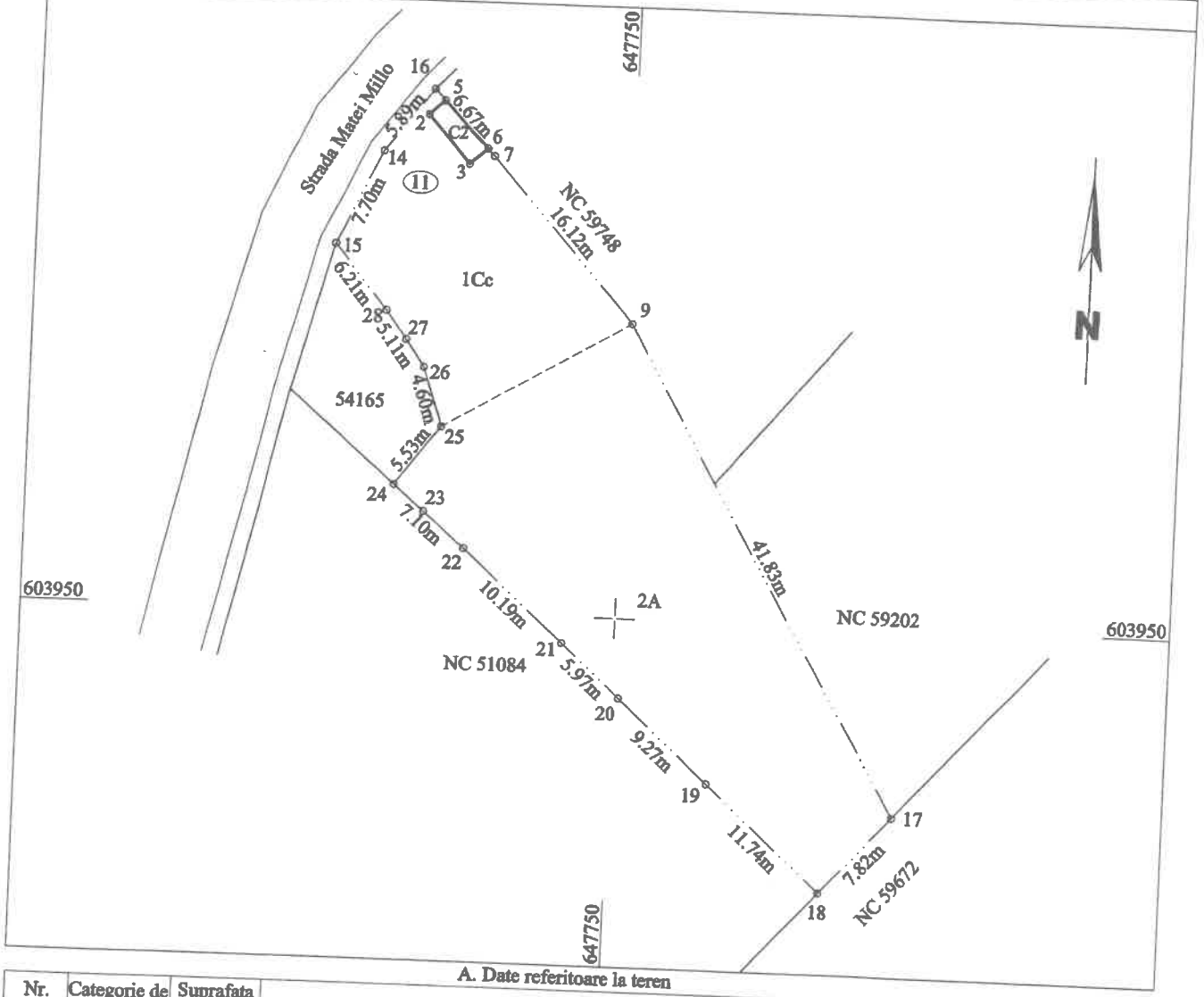
Stampila BCPI

ANEXA NR.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53696	900 mp	Strada Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud Neamt

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
53696	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	271	
2	A	629	Teren neimprejmuit
Total		900	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C2	CA	8	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 8 mp, construita in anul 2020
Total		8	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 900 mp
Suprafata din act = 900 mp

Executant DRIMBOI C. Constantin
Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Constantin Drimboi
Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2020.10.30 08:54:48 +02:00

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Dorel Dascalescu
Semnat digital de Dorel Dascalescu
Data: 2020.11.04 12:54:16 +02'00'

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 39221 / 30-10-2020

INCHEIERE Nr. 39221

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT
Asistent: IOAN NICOLAE GRIGORAS

Asupra cererii introduse de CHIRIAC OVIDIU DANIEL domiciliat in Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Bl. 32, Sc. C, Et. II, Ap. 38, Jud. Neamt privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 20114/15-10-2020 emis de MUNICIPIUL ROMAN;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 62 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.411/30-10-2020 in suma de 62
pentru serviciul avand codul 261
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 59748, inscris in cartea funciara 59748 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea CHIRIAC CARMEN, CHIRIAC OVIDIU DANIEL, sub B.2 din cartea funciara 59748 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părţilor:
CHIRIAC OVIDIU DANIEL PRIN EXECUTANTDRÎMBOI CONSTANTIN
MUNICIPIUL ROMAN
DRIMBOI CONSTANTIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
06-11-2020	AGNES IULIANA RAIKERT Agnes-Iuliana Raikert Semnat digital de Agnes-Iuliana Raikert Data: 2020.11.06 13:49:11 +02'00'	IOAN NICOLAE GRIGORAS Ioan-Nicolae Grigoras Semnat digital de Ioan-Nicolae Grigoras Data: 2020.11.06 13:59:35 +02'00'

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	16.124
5	6	13.429
6	1	2.936

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 62 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.411/30-10-2020 in suma de 62, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,
06-11-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS
Ioan-Nicolae Grigoras
Semnat digital de Ioan-Nicolae Grigoras
Data: 2020.11.06 13:46:00 +02'00'
(parafa şi semnătura)

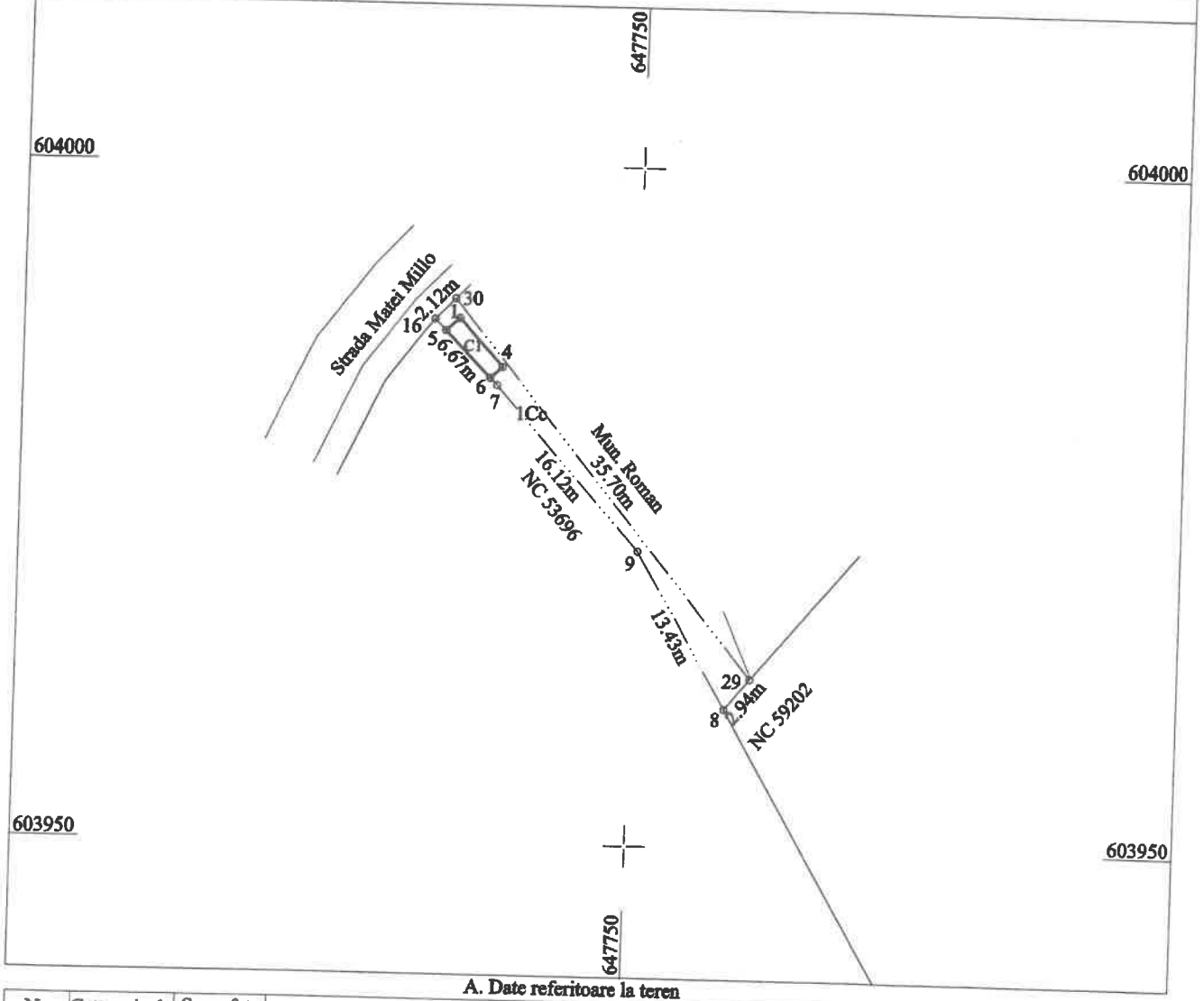
Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

ANEXA NR.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59748	54 mp	Strada Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud Neamt

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
59748	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	54	Teren neimprejmuit
Total		54	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	6	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020
Total		6	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 54 mp
Suprafata din act = 54 mp

Executant DRIMBOI C. Constantin
Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Constantin Drimboi
Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2020.10.30 08:21:33 +02:00

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

[redacted]
Semnat digital de Andreea Dascalescu
Data: 2020.11.04 20:40:29 +02'00'

Semnatura si parafa

Data.....

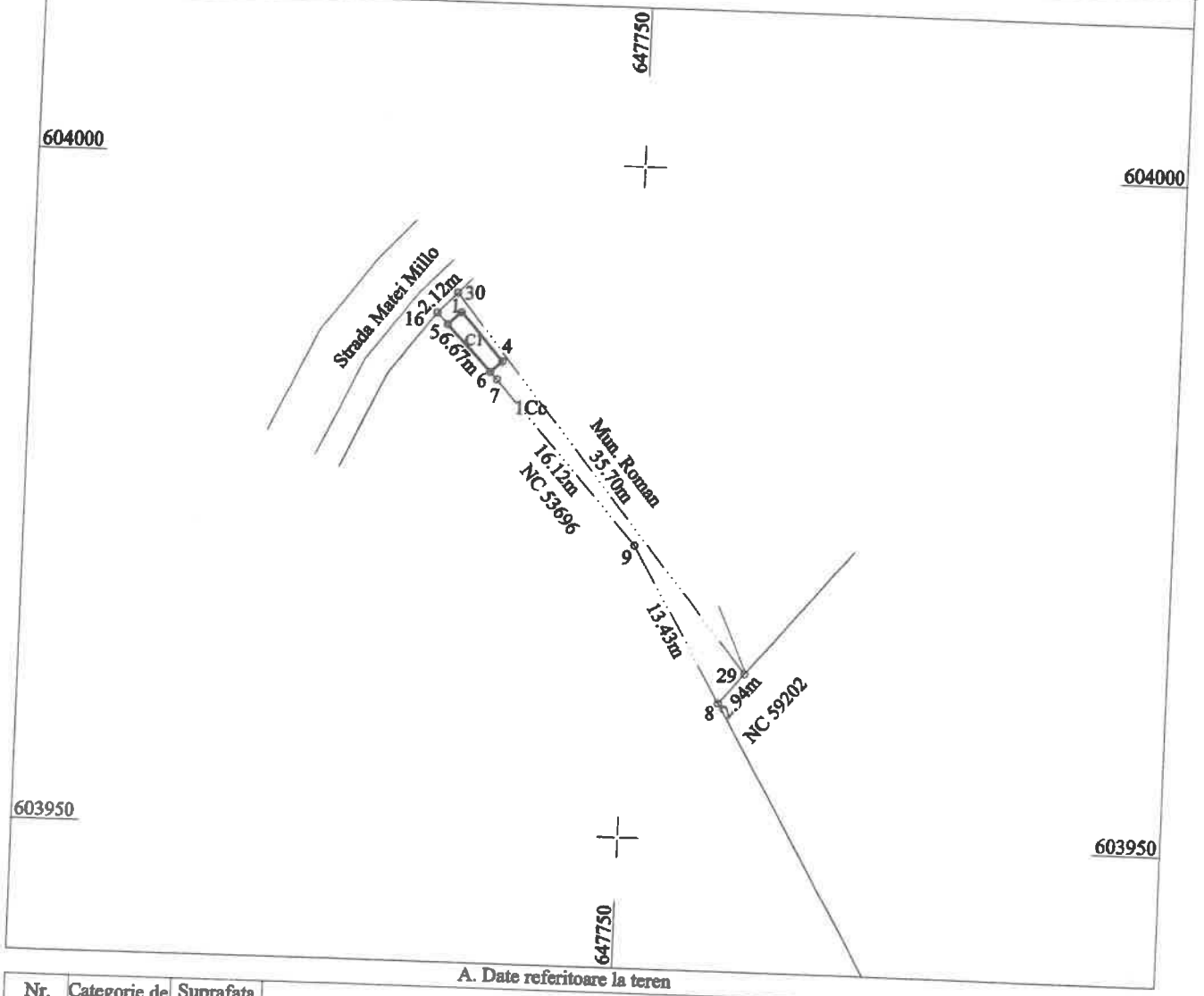
Stampila BCPI

ANEXA NR.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59748	54 mp	Strada Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud Neamt

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
59748	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	54	Teren neimprejmuit
Total		54	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	6	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020
Total		6	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 54 mp
Suprafata din act = 54 mp

Executant DRIMBOI C. Constantin
Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Constantin Drimboi
Digitally signed by Constantin Drimboi
Date: 2020.10.30 08:21:33 +02:00

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

[redacted]

Semnat digital de Andreea Dascalescu
Data: 2020.11.04 20:40:29 +02'00'

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/4- 17.05.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str.Mihail Jora , FN

S teren – 450 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - BOERIU LIVIU

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EBM
ANEVAR

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

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

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total 450 mp Nr. Cad- 59426 Steren- 450 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str.Mihail Jora , FN ,mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
COMPARATIE DIRECTA	**53 600 RON**	**10 800 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

BOERIU LIVIU

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale- rezidentiale

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 450 mp

Data inspectiei - 01.05.2023

Data evaluarii - 17.05.2023

Curs valutar –17.05.2023- 1 EURO = 4,9610 RON

1 USD = 4,5816 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatie directe - rotund

10 800 EURO ; 53 600 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

[redacted]

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EBM
ANEVAR

[redacted]

CUPRINS

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AC
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

[redacted]

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu rezidential.

S teren – 450 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este BOERIU LIVIU

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.05,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.05.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.05.2023 - 1EURO = 4.9610(RON)

1 USD = 4,5816 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

BOERIU LIVIU

Contract de concesiune nr. 22578-17.02.2018

Autorizatie de construire nr. 108-29.05.2019

Certficat atestare constructie – nr. 15282-06.08.2020

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59426, nr. cerere – 26369- 10.08.2020

Studiu geo- - referat – 339-18.05.2019

[redacted]

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii

a) S teren 1 – 450 mp;

- Intravilan
- construit –SC desf – conf doc- 200 mp

Teren CC-

- S teren total – 450 mp
- Intravilan
- Dimensiuni – aprox 13*35 m
- Construit -
- Ingradit - panouri metalice ;front stradal- cca 13 m
- - poarta pietonala
- Destinatia terenului – CC

Constructie - SC -100 mp

- - tip P +M
- - structura - cadre
- - Plansee - beton peste parter
- - inchideri – zidarie
- - tamplarie – PVC
- - acoperis-mansarda
- - invelitoare –tb tip lindab
- - finisari- pereti tencuiti, var lavabil
- - pardoseli- gresie
- - tamplarie - PVC + geam termopan
- - compartimentata
- - 4 cam , bucatarie, 2 bai, 2 hol , casa scarii,balacon,
- - Utilitati
- - apa- canal
- - gaz metan
- - c. el- monofazat
- - CT + instalatie termica

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructie

BOERIU LIVIU

Contract de concesiune nr. 22578-17.02.2018

Autorizatie de construire nr. 108-29.05.2019

Certficat atestare constructie – nr. 15282-06.08.2020

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59426, nr. cerere – 26369- 10.08.2020

Studiu geo- - referat – 339-18.05.2019

[redacted]

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 .

[redacted]

- 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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

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

<u>Aşezare geografică</u>

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 bogăţie

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 - zona - periferica – rezidentiaal – in vecinate MARKET Kaufland – ocolitoare

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROuri depozitare
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	200	4	4
Suprafata de inchiriat (mpAu)	450	450	450
Venit lunar din chirie - VBP - euro	200	1.800	1.800
Venit anual din chirie - VBP - euro	2.400	21.600	21.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	2.400	21.600	21.600
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		14 400	14 400
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro	20 000	50 000	50 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	15	15	15
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	20.000	50.000	50.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	100	100
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	45.000	45.000
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	20.000	5.000	5.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		NU	NU

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-rezdentialai.

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –da;2- da; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat*

obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în

privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unui dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA	**53 600 RON**	**10 800 EUR**

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din Roman ,jud Neamt scaracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata conform abordarii prin comparatii directe

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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 – dar avand in vedere si suprafata 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 sunt
- suficiente date privind tranzactiile , cat si suprafata a terenului.
-

Sinteza rezultatelor:
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.05.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Mihail Jora , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii FARA TVA	**53 600**	**RON**
	10 800	**EUR**

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

Data evaluarii:17.05.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9610 RON; 1 USD = 4,5816 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta

Contract de concesiune nr. 22578-17.02.2018

Autorizatie de construire nr. 108-29.05.2019

Certficat atestare constructie – nr. 15282-06.08.2020

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59426, nr. cerere – 26369- 10.08.2020

Studiu geo- - referat – 339-18.05.2019

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
SILVIU ROMIȚA
Legitimație nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • ROMANIA

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		vandut	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condiţii de pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman . M. Jora	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificatie	Roman,Avram Iancu
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	450	1.841	500	1.187
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	13	8	12.5	30
d	Raport front / adancime:	0,38	0,03	0,31	0,76
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utiilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	com- rez	comercial -serv	com-serv	com-serv
10	Cea ma buna utilizare:	com- rez	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		64.435	18.000	35.610
	Pret / mp (EUR)		35,0	36,0	30,00

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR FLORICA
Legitimaţie nr. 16347
Specialitatea: EBM
Valabil 2023
ANEXAR

Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman . M. Jora	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificatie	Roman,Avram Iancu
prezent	prezent	oferta	prezent
450,00	1.841,00	500,00	1.187,00
	64.435	18.000	35.610
	€ 35,00	€ 36,00	€ 30,00
	vandut	oferta	oferta
	0%	-10%	-10%
	0,00	-3,60	-3,00
	35,00	32,40	27,00
deplin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
prezent	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
Roman . M. Jora	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificatie	Roman,Avram Iancu
	0,0%	10,0%	10,0%
	€ 0,00	€ 3,24	€ 2,70
	€ 35,00	€ 35,64	€ 29,70
450,00	1.841	500	1.187
	10%	0%	10%
	€ 3,50	€ 35,64	€ 2,97
regulata Front: 13 ml; raport front/adancime: 0,38	regulata Front: 8 ml; raport front/adancime: 0,03	regulata Front: 12,5 ml; raport front/adancime: 0,31	regulata Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,76
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
panta	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	-€ 14,89	-€ 14,89	-€ 14,89
	€ 23,61	€ 56,39	€ 17,78
da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,30	€ 1,00	€ 0,40
	€ 23,91	€ 57,39	€ 18,18
com- rez	comercial -serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 23,91	€ 57,39	€ 18,18
com- rez	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 23,91	€ 57,39	€ 18,18
	€ 23,9	€ 57,4	€ 18,2
(absolut)	-€ 11,09	€ 24,99	-€ 8,82
(procentual)	-32%	77%	-33%
(absolut)	€ 18,69	€ 54,77	€ 20,96
(procentual)	53,4%	169,0%	77,6%

450,00	mp
€ 23,9	eur/mp
10.800	eur
119,1	ron / mp
53.600	ron

Curs Eur/Ron	4,9610
Data	17.mai.23

Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile .

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- Conditii tranzactie- comp 1,2- tranzactie -0%,comp 3- oferta 5-30%– se alege 10% - mediu in functie de zona , comparabila 1- tranzactie -0%
- corectii drept de proprietate- deplin – 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data –comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2018-2020
- conditii de localizare- luind in considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - in identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului " data de pozitionarea comparabilelor –comp 1,2,3-0%
- conditii utilitati – apa ; c.el;gaz

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
en el	250,00	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00	350,00
canal	250,00	250,00	250,00	400,00
gaz	250,00	250,00	250,00	400,00
Cost total utilitati	**1.000,00**	**1.000,00**	**1.000,00**	**1.400,00**
Suprafata	1.841	500	1.187	1.200
Cost unitar utilitati	0,5	2,0	0,8	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%	50%
corectie	**0,30**	**1,00**	**0,40**	**0,60**

- conditii- suprafata terenului – comp1,3 – 0%; comp 2- -10%- val terenurilor mai mici sunt mai mari decat ale celor cu suprafata mai mare – practica recumoscuta pe piata. Se poate estima corectia si prin ponderarea raportului comp 1-2
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate-
- - terenul de evaluat- a necesitat in vederea construirii – o terasare – nivelare – in urma umpluturii cu balast , astfel evaluatorul a corectat astfel
- *Din C. Schiopu – Costuri de reconstructie – inlocuire -*
- *- pag 44 – Costuri terasamente executate la terenuri in panta*
- *- Tip constructii speciale*
- *- Tip subsistem –terasament*
- *- Simbol- TERASAM125*
- *- Valoare unitara - 4,4 euro/mp*
- *- valoare terasament = 1980 euro*
- Costuri suplimentare – la fundatii – datorita panzei freatice – extrapoland cu terenul Penny Market si cu un teren de pe Ruta Ocolitoare – evaluat –
- - conform deviz constructor – costuri suplimentare pt fundatii-10,49 euro/mp
- Valoare cost suplimentar unitar – 10,49 euro

	Denumire	euro/mp(ml)	Supraf.mp/ml	Valoare(euro)
-	**TERASAM100**	**4,4**	**450,00**	**1980**
-	**ASANARE**	**10,49**	**450**	
-	**Total corectie 2**	**14,89**		

Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1 , corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1 , avand in vedere pozitionarea :

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI ANEVAR • Evaluator autorizat STELIAN ROMITA Legitimatie nr. 15287 Valabil 2020 Specializarea: EBI, EDM

Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren va fi de 23,9 euro/mp- rotund :
23,9 euro/mp- rotund

23,9 EURO/mp x 450 mp =10 800 EURO

Valoarea terenului construit - comparatie(rotunjit)

10 800 EURO; 53 600 RON

COMPARABILE

5 Drumuri 5 Drumuri Spiru Haret

COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

romimo.ro Contul meu

Vand teren 1800 mp Centru Roman
Roman, Roman Vezi pe harta
225 000 EUR

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișe: ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 74

Raportează

Bogdan Savin
Telefon valcul
Vezi toate anunturile
Urmaresite

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 ... #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație nr. 14347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

- **COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

-
-
- **COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp**
-
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

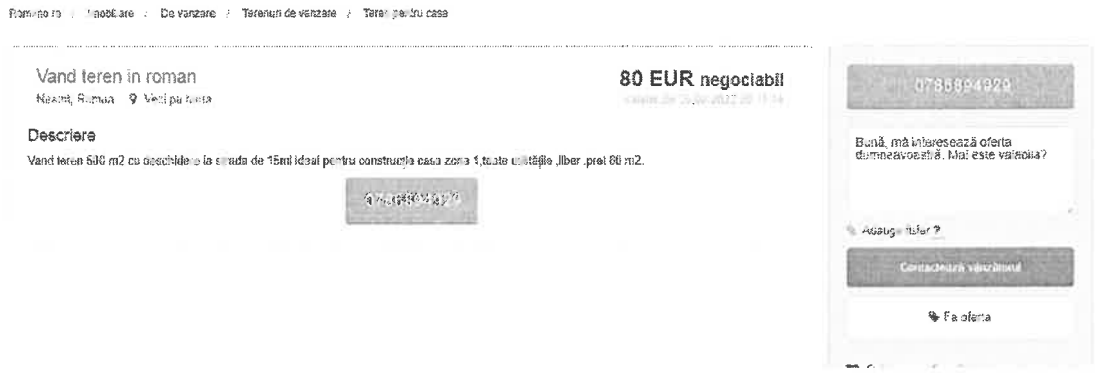
-
-
- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA • ANEVAR •
STELAR ROMINA
Evaluator autorizat
Legitimație Nr. 15247
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM

- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**
- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**
-

COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

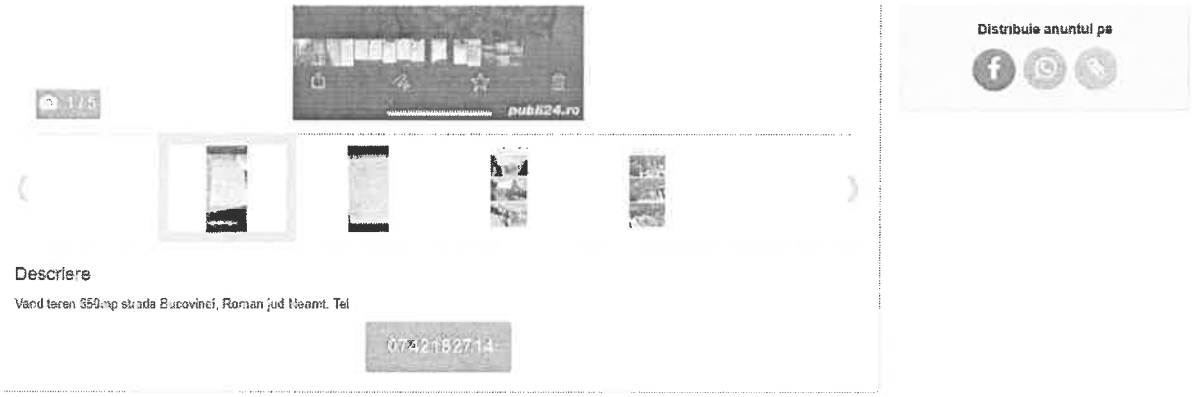


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

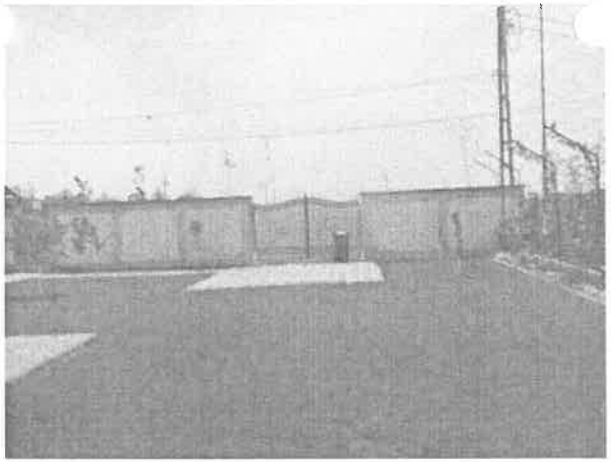
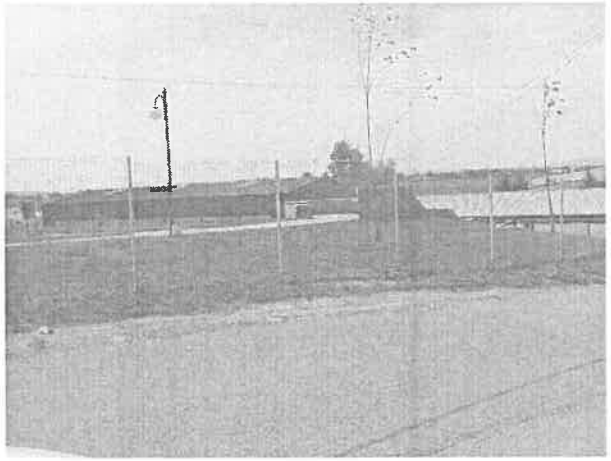


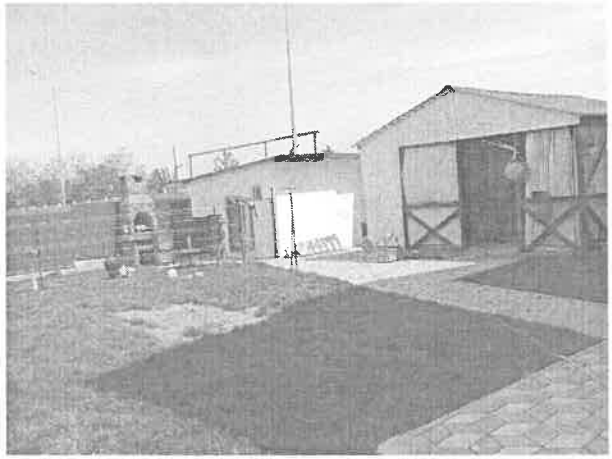
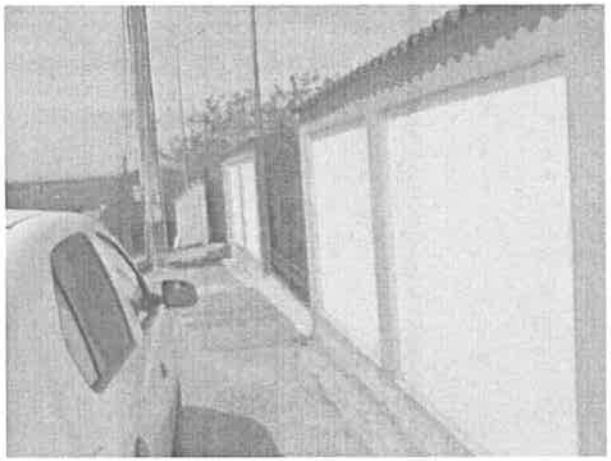
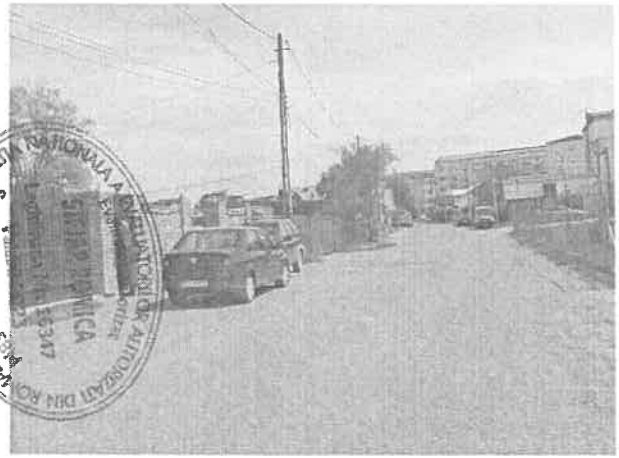
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

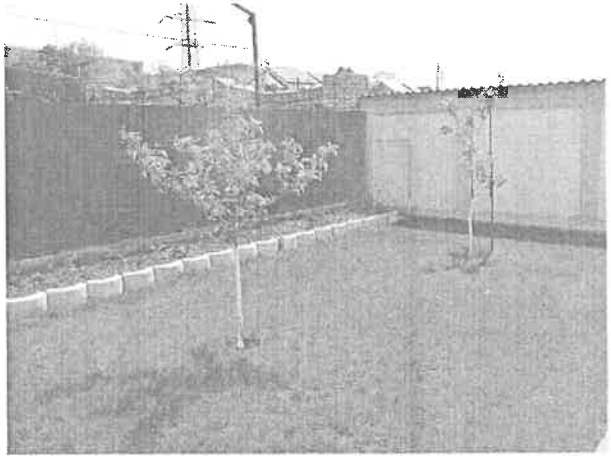
COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

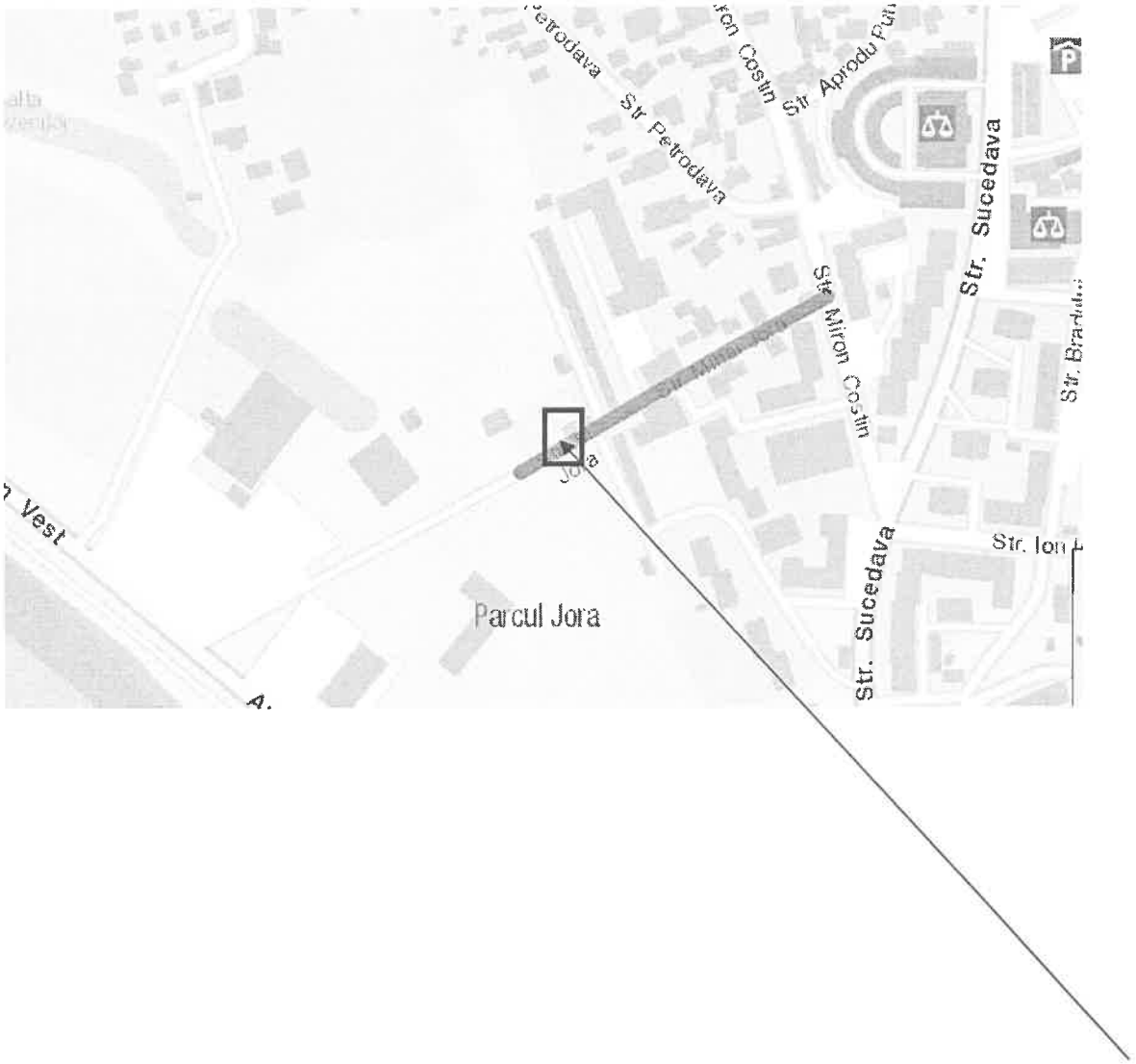






ANEXA

HARTA



ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/05- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Nordului , nr.3

S teren – 254 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC MEDY FAM SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC MEDY FAM SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 300 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Nordului , nr.3; mun. Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**18 800 RON**	**3 800 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC MEDY FAM SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unei constructii – magazie

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren-254 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

Curs valutar –17.04.2023- 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

3 800 EURO ; 18 800 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

CUPRINS

[redacted]

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei constructii- magazie.

S teren – 254 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este SC MEDY FAM SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.04,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(RON)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC MEDY FAM SRL

- Contract de concesiune nr. 9406-09.07.1998
- Incheiere – nr. 29766-01.08.2018

[redacted]

- Contract de vanzare cumparare nr 151-30.06.1998
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere -29766-01.08.2018

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – spatiu comercial - depozit

a) S teren 1 –254 mp;

- Intravilan
- construit –130 mp
- teren are forma dreptunghiulara – forma L
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- magazie
- an PIF –cca 1985
- 1) SC – 130 mp,

Utilitati -

- apa- canal
- gaz metan
- c. el

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC MEDY FAM SRL

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

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

[redacted]

2.2.1.Analiza cererii

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

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 nu [redacted]

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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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 – 15- 50 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

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

Aşezare 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 bogăţie

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 - str. Nordului - periferic

Arhitectura - spatii depozitare , ateliere mecanice , sp. industriale.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate depozitare - industriala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROuri depozitare
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	4	4
Suprafata de inchiriat (mpAu)	254	254	254
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	1.016	1.016
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	12.190	12.190
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	0	12.190	12.190
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		8 130	8 130
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		50 000	50 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	15	15	15
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	50.000	50.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	100	100
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	25.400	25.400
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	24.600	24.600

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - utilizare comerciala-industriala.

1) permisa legal

2) posibila fizic

3) fezabila financiar

4) maximum productiva

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 nu ;2- nu ;3- nu ;4

Industrial - 1 –da ;2- da; 3- da ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- servicii

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIi DIRECTE	**18 800 RON**	**3 800 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 <u>abordarii prin comparatii directe.</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.04.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Nordului , nr. 3 , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**18 800**	**RON**
	3 800	**EUR**

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

Data evaluarii:17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract de concesiune nr. 9406-09.07.1998
- Incheiere – nr. 29766-01.08.2018
- Contract de vanzare cumparare nr 151-30.06.1998
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. ceree -29766-01.08.2018

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	#NAME?	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	**deplin**	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	**fara restrictii**	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	Condiţii de pietei:	**prezent**	prezent	vandut	prezent
6	Localizare:	**Roman; str Nordului**	Roman;str Primaverii	Roman;str Nordului	Roman;Tirului
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafaţa (mp):	**254**	1.000	2.174	6.300
b	Forma, raport front / adancime:	**regulata**	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	**14,9**	30	18	86
d	Raport front / adancime:	**0,87**	0.9	0.15	1,17
e	Topografie:	**plan**	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	**da / da / da / da / nu / nu**	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	**comercial-serv**	comercial -serv	com-serv	com-serv
10	Cea ma buna utilizare:	**comercial serv**	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		16.000	28.262	113.400
	Pret / mp (EUR)		16.0	13.0	18.00

Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Roman; str Nordului	Roman;str Primaverii	Roman,str Nordului	Roman,Tirului
data	prezent	prezent	vandut	prezent
Suprafața [mp]	254,00	1.000,00	2.174,00	6.300,00
PREȚ VÂNZARE EUR		18.000	28.262	113.400
Prețul de vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 18,00	€ 13,00	€ 18,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	vandut	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	0%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-1,60	0,00	-1,80
Pret de vanzare corectat		14,40	13,00	16,20
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,40	€ 13,00	€ 16,20
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,40	€ 13,00	€ 16,20
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,40	€ 13,00	€ 16,20
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,40	€ 13,00	€ 16,20
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	vandut	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	5%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,65	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,40	€ 13,65	€ 16,20
LOCALIZARE				
Localizare	Roman; str Nordului	Roman;str Primaverii	Roman;str Nordului	Roman;Tirului
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,40	€ 13,65	€ 16,20
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata	254,00	1.000	2.174	6.300
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
Corectie totala pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	-€ 1,62
Forma, raport front / adancime: Front la strada; raport front / adancime	regulata Front; 14,9 ml; raport front/adancime: 0,87	regulata Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,9	regulata Front: 18 ml: raport front/adancime: 0,15	regulata Front: 86 ml: raport front/adancime: 1,17
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,40	€ 13,65	€ 14,58
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilitați disponibile		€ 0,50	€ 0,00	€ 0,10
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,90	€ 13,65	€ 14,68
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	comercial-serv	comercial -serv	com-serv	com-serv
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 14,90	€ 13,65	€ 14,68
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 14,90	€ 13,65	€ 14,68
Preț corectat (Eur/mp)		€ 14,9	€ 13,7	€ 14,7
Corectie totală netă	(absolut) (procentual)	€ 0,50 3%	€ 0,65 5%	-€ 1,52 -9%
Corectie totală brută	(absolut) (procentual)	€ 0,50 3,5%	€ 0,65 5,0%	€ 1,72 10,6%

Suprafata	254,00	mp
OPINIE (rotunjit)	€ 14,9	eur/mp
	3.800	eur
	74,0	ron / mp
	18.800	ron

Curs Eur/Ron	4,9374
Data	17.apr.23

ASOCIAȚIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNI
Evaluator autorizat
MIHAI ION MIHAIA
Legitimație nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: PFI, EBM
ANEXA 21

Obs

Terenuri cu suprafete asemanatoare in zona nu sunt ofertate sau tranzactionate , dar evaluatorul a luat in vedere marimea suprafetei - ca si corectie .

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- corectii drept de proprietate- 0%
- conditii de finantare-credit bancar-0%
- conditii de vanzare – un curs stabil al Euro fata de leu-0%; o scadere de pana la 5-10-30%- ofertare – conform piata agentii .
- conditii de piata- licitatii-0%
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii- 0%
- conditii de localizare- zona mediana – plan secund - prin compararea chiriilor - rezidentiale-comerciale- comp 1,2,3- 0%
- conditii de pozitionare - front -0%
- conditii – oferta – tranzactii 5-30% - marja negociere- terenurile libere – terenuri in Evaluatorul considera corectiile pentru o singura constructie , in logica corectiilor pentru marimea suprafetei de teren

Corectiile fiind realizate pentru comparabilele ce sunt foarte putine pe piata -in zona - prin raritatea lor .

- conditii fizice- deschidere- buna - 0%
- utilitati – conform tabel

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	0,00	250,00
apa	250,00	0,00	250,00
canal	250,00	0,00	250,00
gaz	250,00	0,00	250,00
Cost total utilitati	**1.000,00**	**0,00**	**1.000,00**
Suprafata	1.000	2.174	6.300
Cost unitar utilitati	1,0	0,0	0,2
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	**0,50**	**0,00**	**0,10**

-

- marimea suprafetei - comp 1,2-0%, comp 3-10%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza – suprafatele mai mari se tranzactioneaza cu valori unitare mai mici- piata
- planeitate- 0 %
- Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1, corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1:

Valoarea terenului va fi de :

15 EURO/mp x 254 mp = 3 800 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

3 800 EURO; 18 800 RON

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

romimo.ro

Contul meu

Vand teren 1800 mp Centru Roman

225 000 EUR

Neamt, Roman · Vezi pe harta

0737526061

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă Eder ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 78

Raportează

Bogdan Savin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

-
-
- **COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL

- **COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR DOMICA
Legitimație Nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL

- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta ,**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**
- **Str. Primaverii -1000 mp,d-cca 10m, 16 euro/mp- oferta**
- **Str. Nordului – 1500 mp- 13 euro/mp – arhiva evaluatorului – 2019- vandut**

COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

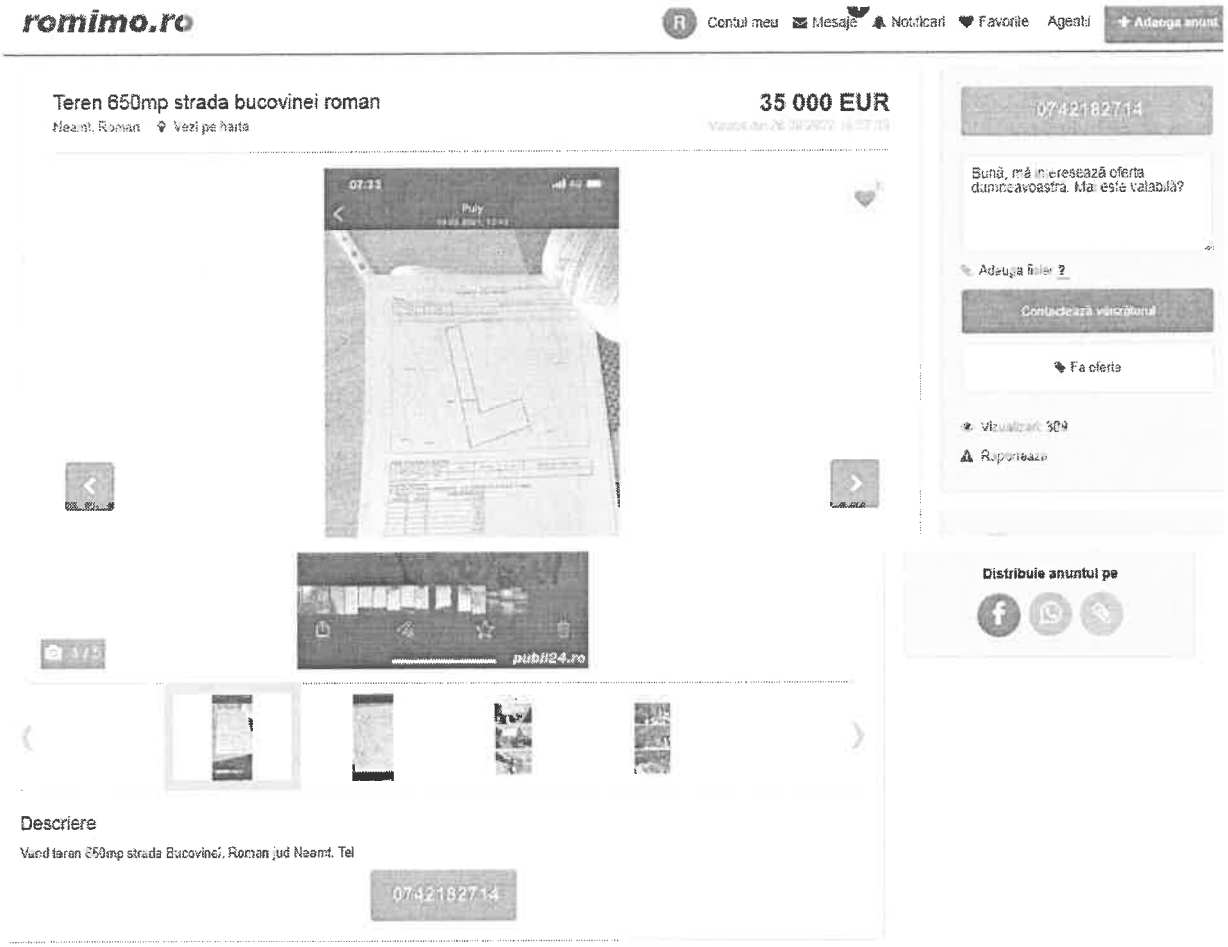
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RODICA
Legitimație Nr. 5 0247
Valabil 2023
Specializarea: EPI, ESM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL

Clasificare teren **Intravilan**

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SIMER ROMICA
Legitimația Nr. 16247
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.08/5- 08.03.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Stefan cel Mare , (lipit de bl. 15)

S teren – 60 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - GANDULESCU PETRU

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

Martie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

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

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 60 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Stefan cel Mare (alipit de bl 15) ; mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**39 859 RON**	**8 100 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
GANDULESCU PETRU

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

GANDULESCU PETRU

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale (extinderi)

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 60 mp

Data inspectiei - 01.02.2023

Data evaluarii - 08.03.2023

Curs valutar –08.03.2023- 1 EURO = 4,9209 RON

1 USD = 4,6149 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

8 100 EURO ; 39 859 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație Nr. 16247
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EB4
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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEIAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial (extinderi) .

S teren – 60 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este GANDULESCU PETRU

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.02,2023

Data evaluarii proprietatii – 08.03.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2023 - 1EURO = 4.9209(RON)

1 USD = 4,6297 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

GANDULESCU PETRU

- Contract concesiune nr. 93627-01.11.2006
- Autorizatie construire – nr.165-20.06.2010
- PV receptia lucrarii – 11674-02.08.2013

[redacted]

- Extras de carte funciara – nr. cerere- 15956-07.04.2021

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial

a) S teren 1 – 60 mp;

- Intravilan
- construit –60 mp
- fiecare teren are forma semicerc
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu comercial (extinderi)
- an PIF -2006
- tip P
- a)SC – 60 mp

Utilitati spatiu comercial initial -

- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – GANDULESCU PETRU

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

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

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2.2.1.Analiza cererii

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

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- 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

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

Aşezare 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 bogăţie

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR FLORICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EDM
ANEVAR

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 - str. Stefan cel Mare - zona centrala , in vecinatatea - fost Bankpost , Piata Mare

Arhitectura -blocuri locuinte tip P+4, ,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	60	60	60
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	300	300
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.600	3.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	0	3.600	3.600
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		3 000	3 000
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		25 000	25 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	25.000	25.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	1.500	1.500
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	23.500	23.500
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute

înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specialitatea: EPI, EIM
ANEVAR • VIVAROM

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEIRA IONICA
Legitimația Nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**39 859 RON**	**8 100 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 şi 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 nu sunt bune - avand in vedere si suprafata mica a terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare nu 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, valoarile obtinute a fost:

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 08.03.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Stefan cel Mare (bl. 15), este de:

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STOIAN ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	**39 859**	**RON**
	8 100	**EUR**

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

Data evaluarii:08.03.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9209 RON; 1 USD = 4,6149 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația nr. 15347
Valab. 2023
Specializarea: EPI, EPM
ANEVAR

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract concesiune nr. 93627-01.11.2006
- Autorizatie construire – nr.165-20.06.2010
- PV receptia lucrarii – 11674-02.08.2013
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 15956-07.04.2021

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EPA
ANEVAR

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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.

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- 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 = $(1- (1/ (1+a)^n)) / a$
- 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
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 36347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
GANDULESCU PETRU

	Centru-Hotel	Parc-Roman Voda	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	225000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	125	200	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	22500	16000	8400
Valoare ramasa	202500	144000	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	4,90%	3,06%	5,10%
Rata cap medie	4,35%		
Rata cap aleasa	4,35%		

Suprafata teren (mp)	60	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	4,35%	0,044
Rata actualizare teren (%)	4,35%	0,044
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	20,1275	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	396,6	
Venit net (euro/an)	384,7	
FVPA*VNE(euro)	7743,11	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	6,35%	0,064
Factor actualizare	0,0489	
Valoare capitalizare an 49(euro)	6056	
Valoare actualizata an 49 (euro)	296,21	
Valoare finala (euro)	**8040,00**	
Valoare 1 mp(euro/mp)	**134,00**	
Valoare finala (ron)	**39550**	

- COMPARABILE

-

-
-

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimația nr. 15347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

romimo.ro Contul meu + Adaugă anunț

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 78

Raportează

Bogdan Savin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmarește

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

-
-
- **COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIAN ROMINA
Legitimația Nr. 163347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EPA
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
GANDULESCU PETRU

- **COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**
-

-

-
-

COMPARABILE

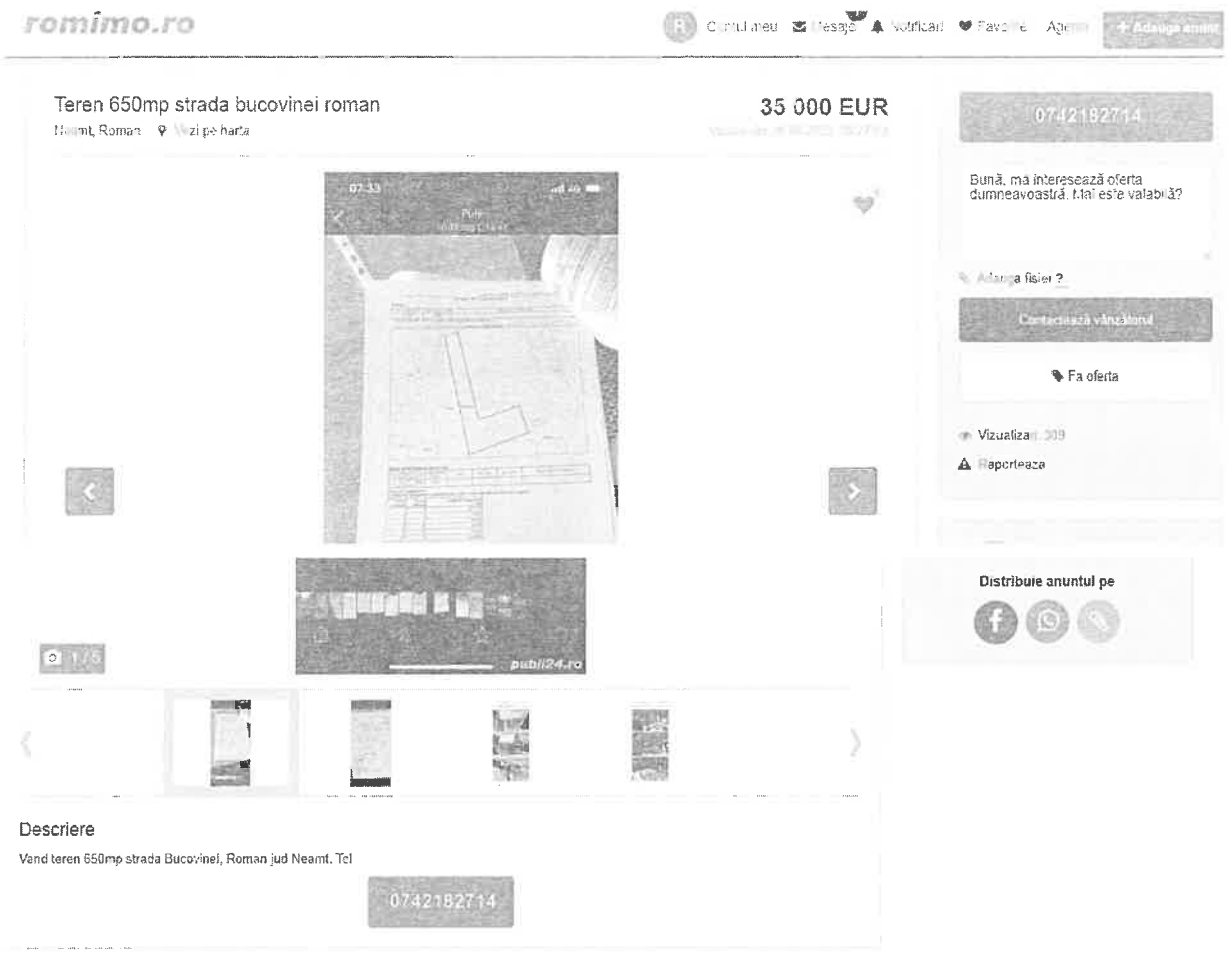
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
GANDULESCU PETRU



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
GANDULESCU PETRU

Intravilan

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimație nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EI, EBM
ANEVAR • VRANCEA



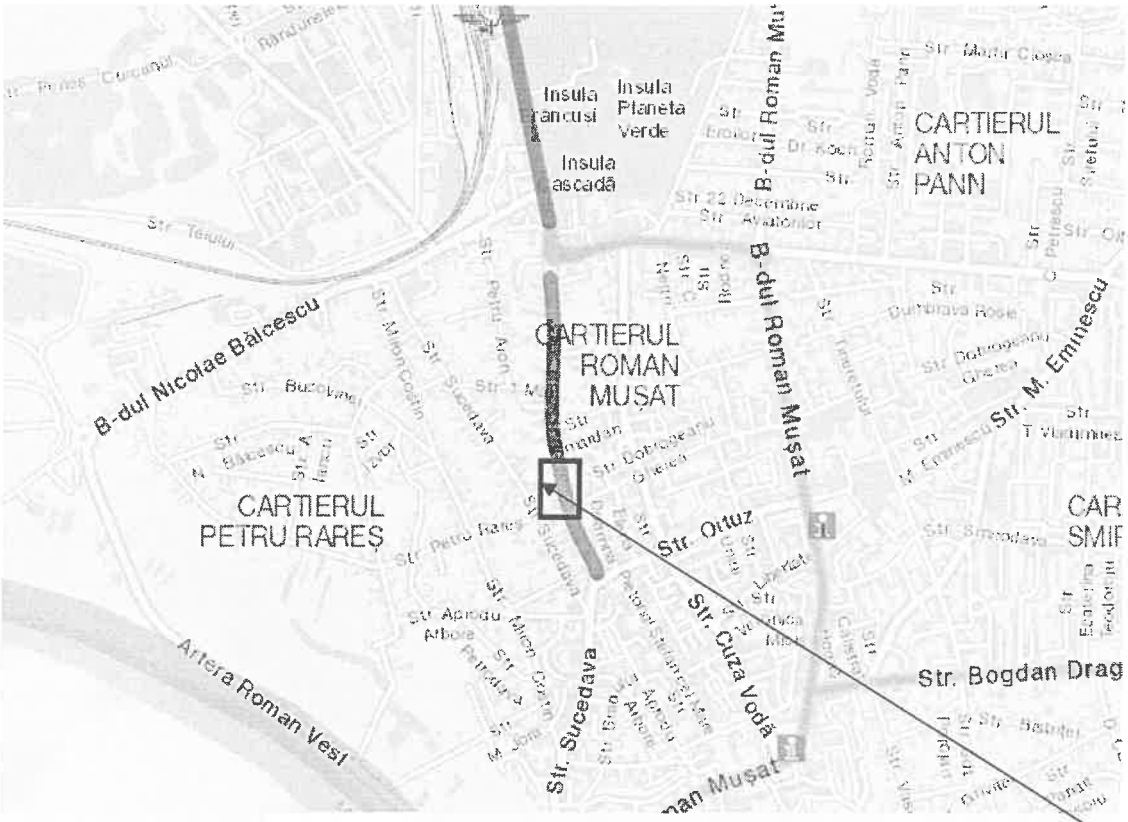






ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

GRADULESCU

5

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

ANCPI

Nr. cerere 15956
Ziua 07
Luna 04
Anul 2021
Cod verificare
100102753642

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54053 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Stefan Cel Mare, Jud. Neamt, (lipit de blocul 15)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54053	60	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1373 / 26/01/2012		
Act Administrativ nr. 21, din 15/02/2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman (Anexa nr.1 la H.C.L. Roman nr. 21/15.02.2010, Certificat Nr. 6354/09.05.2011 eliberat de Instituţia Prefectului-Judeţul Neamţ, Adeverinţa nr. 24027 din 24.11.2011 eliberată de Primăria Municipiului Roman);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, -domeniul privat-	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

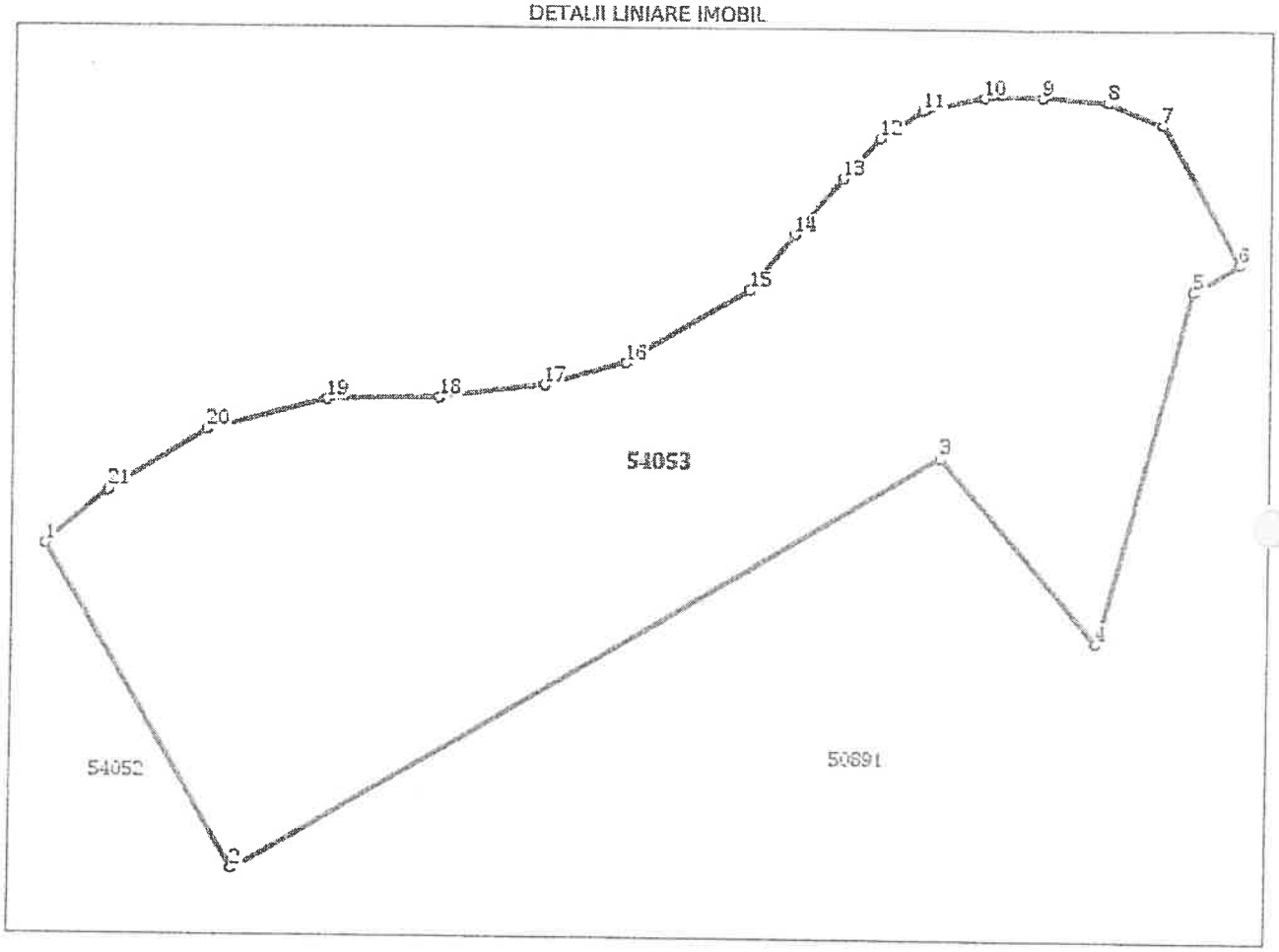
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54053	60	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	60	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	4.7
3	4	2.995
5	6	0.7
7	8	0.745
9	10	0.721
11	12	0.64

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
2	3	10.202
4	5	4.5
6	7	2.001
8	9	0.809
10	11	0.772
12	13	0.675

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	0.914
15	16	1.799
17	18	1.318
19	20	1.543
21	1	1.036

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	0.905
16	17	1.04
18	19	1.396
20	21	1.431

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/04/2021, 15:01

Gründeren
Sh. Stifter ad Thom

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[illegible] înscris în Inventarul Național al [illegible] în concordanță cu prevederile [illegible]
[illegible]

[illegible]

5. Documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) – vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

[illegible] documentației tehnice [illegible] atrage [illegible] republicată, cu modificările și completările ulterioare.

[illegible] Legea nr. 50/1991 [illegible]

B. Titularul autorizației este obligat:

1. [illegible] începerii lucrărilor autorizate [illegible] formularului [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible] odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier [illegible] autorizația de construire și documentația tehnică [illegible] vizate spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii;
5. în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice [illegible]
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecția mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible]
10. [illegible]

INVESTITOR: GÎNDULESCU PETRU

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr.....11674..... Data.....02.08.2013.....

Privind lucrarea.....EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL .....
Executata in cadrul contractului nr.....REGIE PROPRIE.....
pentru lucrarile de..EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL – ...str.Ștefan cel Mare bl.3, sc.C, parter....

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr..165..eliberata de...PRIMĂRIA MUN.ROMAN...la..21.06.2010..., cu valabilitate pana la....28.05.2015...
2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul.....02.08.2013....., fiind formata din urmatorii membri:

Reprezentant pentru:	nume si prenume
INVESTITOR(PROPRIETRAR)	.....GÎNDULESCU PETRU.....
REPREZENTANT ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ....	.....Arh.ALEXE ANA-MARIA...
SPECIALIST.....	.....Ing. MAZĂRE OANA-IRINA.....
SPECIALIST.....	....Ing.CONDURESCU LILIANA.....
SPECIALIST.....	.....Ing.PUIU IONEL.....

4. Constatarile comisiei de receptie:
4.1 Documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata a fost completă.
4.2 Cantitatile de lucrari au fost executate conform proiectului.
4.3 Lucrarile executate respecta prevederile proiectului.
4.4 Valoarea declarata a investitiei este de.....48.360.....lei.
5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:
..... ADMITE RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR.....
6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:
..... CONSTRUCȚIA ESTE REALIZATĂ CONFORM PROIECTULUI AUTORIZAT
.....
7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:.....
.....
.....
..
8. Prezentul proces-verbal, continand.....1.....file si.....anexe numerotate, cu un total de.....1.....file, a fost incheiat astazi.....02.08.2013..... la ....Ștefan cel Mare..,bl.15, sc.C, parter.....in.....2.....exemplare originale.

Comisia de receptia: Semnatura

Presedinte:.....GÎNDULESCU PETRU..... .....[redacted]
Membri:.....Arh.ALEXE ANA-MARIA..... .....
Membri:.....Ing.MAZĂRE OANA-IRINA..... .....
Membri..... Ing.CONDURESCU LILIAN..... .....
Membri..... Ing.PUIU IONEL..... .....

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 93627 din 01.11. 2006

1. Părţile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar ing. Dan Ioan Cărpuşor şi secretar Carnariu Gheorghe, cu sediul în Roman, Piaţa Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent şi numită în continuare partea întâia, pe de o parte şi GÎNDULESCU PETRU, cu domiciliul în municipiul Roman str. Smirodava bl.20 ap.3 jud. Neamţ, posesor al C.I. seria NT nr. 085535, eliberat de Poliţia municipiului Roman, CNP 1570116272625 având calitatea de concesionar şi numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 97 din 26.10.2006 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent spaţiului comercial, situat în Roman, str. Ştefan cel Mare bl.M8" în vederea extinderii spaţiului comercial, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent spaţiului comercial situat în Roman, str. Ştefan cel Mare bl.M8" în suprafaţă de 60,0 m.p. aşa cum rezultă din planul de situaţie anexat, în vederea extinderii spaţiului comercial .

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare primire, în vederea realizării obiectivului de investiţii prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinaţia de spaţiu comercial. Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data semnării contractului iar durata de execuţie este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

3 . Termenul contractului

Art. 3. Durata concesiunii este de 49 de ani, în condiţiile stipulate în prezentul contract.

Art. 4. Partea întâi (concedentul) va comunica părţii a doua (concesionarul) cu 30 zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Preţul concesiunii

Art. 5. Preţul concesiunii este contravaloarea în lei a 6,0 €/mp/an prin Hotărârea Consiliului Local nr. 97 din 26.10.2006.

Vizat S[redacted]c,

[redacted]

Concesiunea se retrage şi contractul se reziliază unilateral, de drept şi fără somaţie în situaţia în care concesionarul nu respectă oricare dintre obligaţiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10 d. Încetarea concesiunii prin retragere.

10 d.1. Concesiunea se **retrage** şi contractul se consideră reziliat prin acordul ambelor părţi şi în cazul în care concesionarul nu a început execuţia lucrărilor în termen de un an de la data concesionării.

10 d.2. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenţiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

10 e. Încetarea concesiunii prin renunţare

10 e.1 Concesionarul poate renunţa la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate fac imposibilă realizarea investiţiei sau exploatarea ei după punerea în funcţiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanţii concedentului , şi care împreună cu reprezentanţii concesionarului vor hotărî asupra continuării contractului.

7. Obligatiile părtilor

Art. 11. Partea întâi are obligaţia :

11.1. De a acorda sprijin părţii a doua, în obţinerea avizelor şi acordurilor legale pentru realizarea investiţiei;

11.2. Partea întâi are dreptul ca împuterniciţii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcţii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calităţii şi stabilităţii construcţiei şi încadrarea în termenul de punere în funcţiune stabilit prin prezentul contract.

11.3. Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcţiune sau în cazul în care nu se respectă orice clauze contractuale conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Art. 12. Partea a doua are obligaţia:

12. 1. Să respecte întocmai prevederile planului urbanistic de detaliu .

12. 2. Să realizeze lucrările de investiţii în conformitate cu planul urbanistic şi **numai pe baza autorizaţiei de construcţie** eliberată de cei în drept, precum şi a altor acorduri şi avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 - republicată.

12. 3. Să obţină toate avizele şi acordurile legale pentru realizarea construcţiei şi exploatarea obiectivului după punerea în funcţiune. Elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluţii aprobate.

12.4. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare din zonă şi să obţină acordul deţinătorilor. Eventualele soluţii alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, surse de încălzire, sistematizare verticală) se execută p[redacted]xclusivă a părţii a doua.

Vizat Ser[redacted]

MUNICIPIUL ROMAN
Piaţa Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

1391 1394
ROMAN VODA MUSAT

Serviciul emitent: Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Nr. 18129 din 29.09.2016 E-mail: urbanism@primariaroman.ro

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ
Nr. 124 din 29.09.2016

Ca urmare a cererii adresate de dl. GÎNDULESCU PETRU, cu domiciliul în judeţul Neamţ, mun. Roman, str. Vasile Lupu nr.29, înregistrată la nr. 18129 din 29.09.2016;

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării construcţiilor şi a Deciziei nr.251 din 06.07.1990 a Consiliului local Roman, se

CERTIFICĂ

Schimbarea adresei imobilului (construcţii şi teren), proprietatea lui GÎNDULESCU PETRU şi GÎNDULESCU VIORICA, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.64248 din 10.12.2002 emis de Primăria Municipiului Roman, cu nr. Cadastral 12503/N/C, din Roman, ***str. Ştefan cel Mare nr. 15 -fost M8 – scara C- parter,*** în adresa **str. Ştefan cel Mare bloc 15, scara C, parter,** situat între vecinii:

NORD str. Oituz ;
SUD casa scării C, bloc 15 str. Ştefan cel Mare;
EST proprietate privată;
VEST proprietate privată;

Prezentul certificat de nomenclatură stradală va fi utilizat pentru schimbarea adresei în evidenţele publice .

PRIMAR,
LAURENŢIU DAN LEOREANU
[redacted]

SECRETAR
GHEORGHE C[redacted]

ARHITECT ŞEF,
ANA-MARIA ALEXE
[redacted]

Achitat taxa de 9 lei ,conform chitanţei 0071981 din 29.09.2016

8. Dispozitii finale

Art.16. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesionare privind concesionarea terenului din Roman str. Ştefan cel Mare bl. M8" s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte şi cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT,
PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN

Primar
ING. D[redacted]N IOAN CĂRPUŞOR

Secretar
JR. GHEORGHE CA[redacted]

Director Execu[redacted].I.T.L.
EC. GABRIEL[redacted]ISICĂ

Arhitect şef
ARH. ANA [redacted]EXE

Director Executiv [redacted].C.
CONS.JURIDIC G[redacted]L URSU

CONCESIONAR,

GÎNDULESCU PETRU

[redacted]

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu
[redacted]

Vizat Serviciul jur[redacted]

Beneficiar
[redacted]

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.08/4- 08.03.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Stefan cel Mare , (lipit de bl. 15)

S teren – 60 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC SIM SF SRL

Ing. STEJAR ROMICA

[redacted]

Martie 2023

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	SC SIM SF SRL

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 60 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Stefan cel Mare (alipit de bl 15) ; mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**39 859 RON**	**8 100 EUR**

Valori fara TVA

[redacted]

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimarea Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC SIM SF SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale (extinderi)

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 60 mp

Data inspectiei - 01.02.2023

Data evaluarii - 08.03.2023

Curs valutar –08.03.2023- 1 EURO = 4,9209 RON

1 USD = 4,6149 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

8 100 EURO ; 39 859 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

[redacted]

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 reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

[redacted]

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Specializarea: EPI, EBM
Valabil 2023
ANEVAR

CUPRINS

[redacted]

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator
STEJAR RONICA
Legitimatia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial (extinderi) .

S teren – 60 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este SC SIM SF SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.02,2023

Data evaluarii proprietatii – 08.03.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 08.03.2023 - 1EURO = 4.9209(RON)

1 USD = 4,6297 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC SIM SF SRL

- Contract concesiune nr. 93412-01.11.2006
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 1372-26.01.2012

[redacted]

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial

a) S teren 1 – 60 mp;

- Intravilan
- construit –60 mp
- fiecare teren are forma semicerc
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu comercial (extinderi)
- an PIF -2006
- tip P
- a)SC – 60 mp

Utilitati spatiu comercial initial -

- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC SIM SF SRL

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

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

[redacted]

2.2.1.Analiza cererii

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

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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.

[redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIAN DOMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- 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 , amenjarea -reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

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

Aşezare 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 bogăţie

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA • ANEVAR • Evaluator autorizat SERIA ROMAN Legitimație nr. 16547 Valabil 2023 Specializarea: EPI, EBM

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 - str. Stefan cel Mare - zona centrala , in vecinatatea - fost Bankpost , Piata Mare

Arhitectura -blocuri locuinte tip P+4, ,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	60	60	60
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	300	300
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.600	3.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	0	3.600	3.600
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		3 000	3 000
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		25 000	25 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	25.000	25.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	1.500	1.500
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	23.500	23.500
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMAN
Legitimatie Nr. 15347
Valabil 2023
Specializare: EPI, EBM
ANEVAR

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 – comerciala-industriala .
Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4
Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4
Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona.

nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR DORIN
Legitimaţie nr. 1034
Valabil 2013
Specializare: EPI, EBM
ANEVAR

prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEFAN FOMICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	**39 859 RON**	**8 100 EUR**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIAN RUSINAS
Legitimaţie nr. 15247
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 şi 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 nu sunt bune - avand in vedere si suprafata mica a terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare nu 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, valoarile obtinute a fost:

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 08.03.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Stefan cel Mare (bl. 15), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	**39 859**	**RON**
	8 100	**EUR**

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

Data evaluarii:08.03.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9209 RON; 1 USD = 4,6149 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR •
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract concesiune nr. 93412-01.11.2006
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 1372-26.01.2012

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELIAN ROMEO
Legitimația Nr. 35347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , cooordonare 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.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR •
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimatia Nr. 10347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EBM

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- 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 = $(1- (1/ (1+a)^n)) / a$
- 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
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

	Centru-Hotel	Parc-Roman Voda	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	225000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	125	200	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	22500	16000	8400
Valoare ramasa	202500	144000	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	4,90%	3,06%	5,10%
Rata cap medie	4,35%		
Rata cap aleasa	4,35%		

Suprafata teren (mp)	60		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	4,35%	0,044	
Rata actualizare teren (%)	4,35%	0,044	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	20,1275		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	396,6		
Venit net (euro/an)	384,7		
FVPA*VNE(euro)	7743,11		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	6,35%	0,064	
Factor actualizare	0,0489		
Valoare capitalizare an 49(euro)	6056		
Valoare actualizata an 49 (euro)	296,21		
Valoare finala (euro)	**8040,00**		
Valoare 1 mp(euro/mp)	**134,00**		
Valoare finala (ron)	**39550**		5

- COMPARABILE

-

-
-

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

romimo.ro

Contul meu

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman Vezi pe harta

225 000 EUR

1 / 1

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 78

Raportează

Bogdan Savin

Telefon vanzator

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte, pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

-
-
- **COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp**
- https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STELA TOMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

Teren 561 mp, Roman

50 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

publi24.ro

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 245

Raportează

Contul meu

Adaugă anunț

2 / 2

Distribuie anunțul pe

Descriere

Proprietar, vand teren de 561 mp, in apropierea Bd. Republicii, gard turnat in 2022, proiect si autorizatie de constructie valabile pana in 2025. Pret 50000 negociabil. Relatii la telefon, dupa ora 14.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740248577

COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-
VASILICA – 0735-436474

Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut

Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut

5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta

5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)

Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)

Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI • ANEVAR
Evaluator autorizat
STEINER ROMANIA
Legitimație nr.
Valabil
Specializarea

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**
-

-

-
-

COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

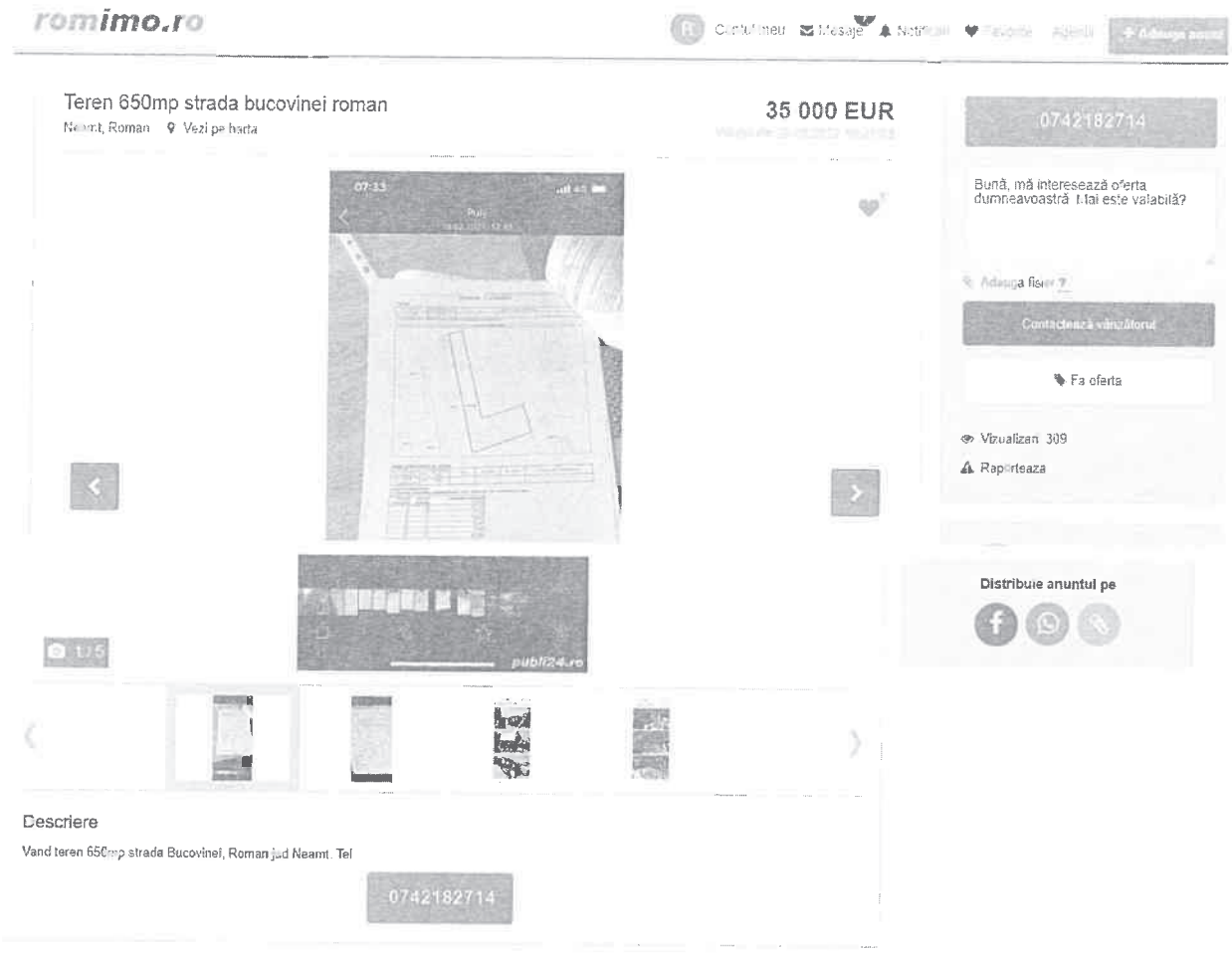
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 36347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
ȘTEFAN ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP1, EB4
ANEVAR

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

Intravilan

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

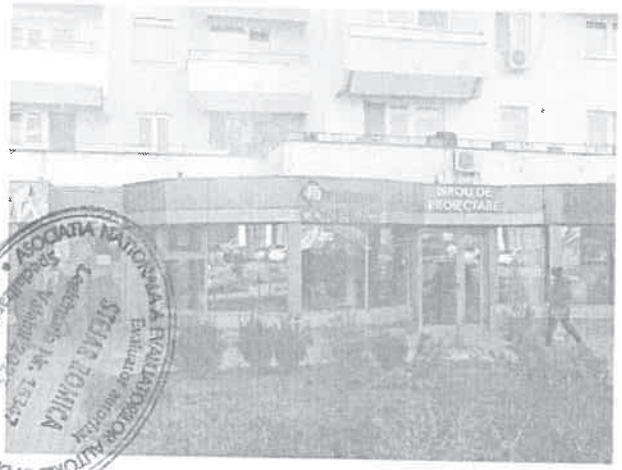
Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR



ANEXA

HARTA

Proprietatea evaluata

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimație Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • ANEVAR

[redacted]

SIM-SF

Nr. cerere	1372
Ziua	26
Luna	01
Anul	2012

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ A CADASTRULUI ȘI PUBLICITĂȚII IMOBILIARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare(lipit de Blocul 15)

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	54052	Din acte: 60; Masurata: 60	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
1372 / 26.01.2012			
	Act administrativ nr. 21, din 15.02.2010, emis de PRIMARIA MUNICIPIUL ROMAN, act administrativ nr. 24025/24-11-2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN;		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1	
	1 **MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583**	-	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

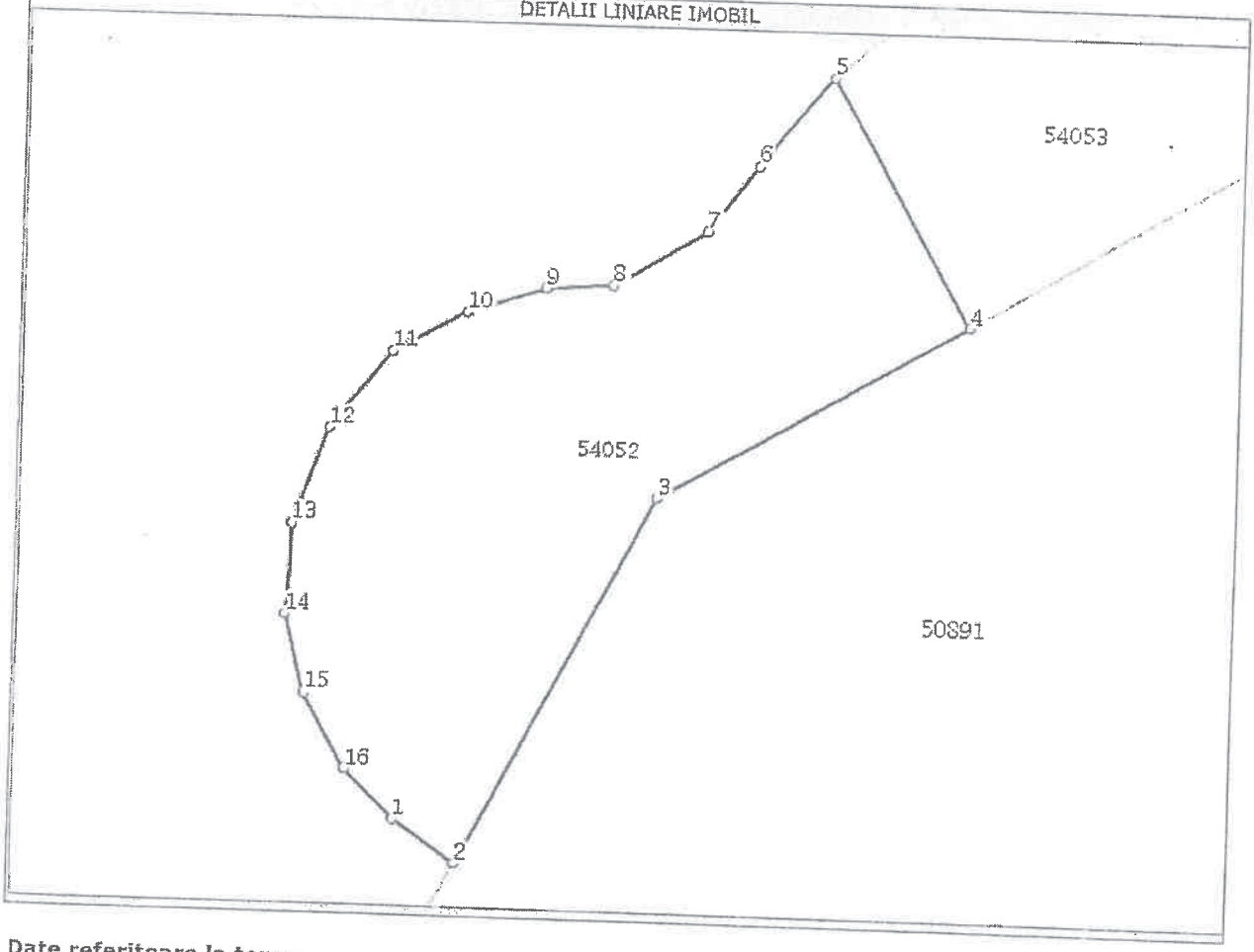
CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

TEREN intravilan
Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare(lipit de Blocul 15)

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
54052	60	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra in vigoare	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. tronson	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	60	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	1,0
2	3	7,0
3	4	6,0
4	5	5,0
5	6	2,0
6	7	1,0
7	8	2,0
8	9	1,0
9	10	1,0

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct (start)	Punct (stop)	Lungime segment (m)
10	11	1,0
11	12	2,0
12	13	2,0
13	14	2,0
14	15	1,0
15	16	1,0
16	1	1,0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării,
30/01/2012

Data eliberării,
__/____/____

Asistent-registrator,
IOA[redacted]

(semnatura)

R[redacted]

(para[redacted]

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta [redacted]u este opozabilă tertilor, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicitătii imobiliare nr. 7/199[redacted], cu modificările si completările ulterioare.
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

INGANU Titi
Str. Stefan cel Mare

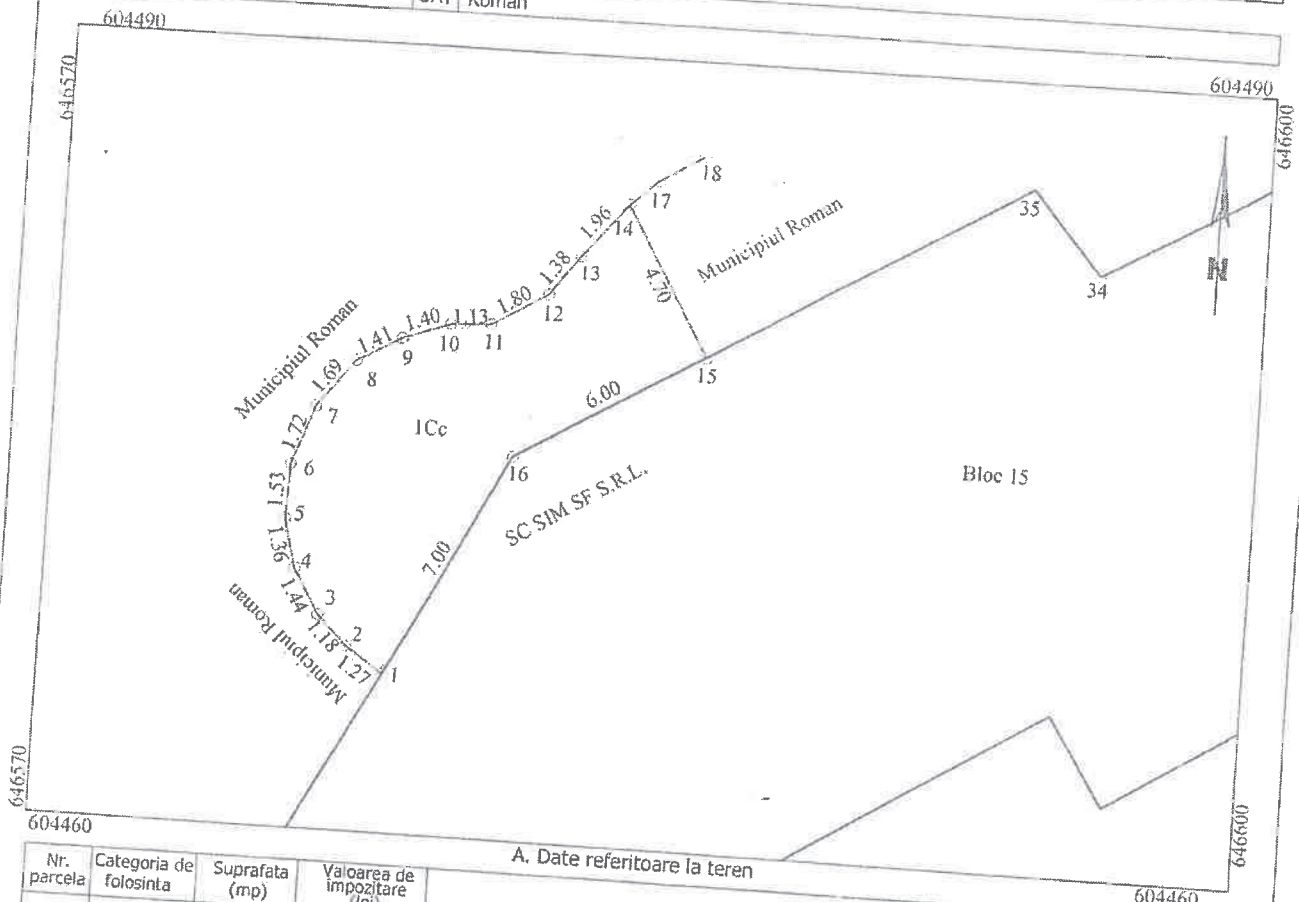
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Anexa 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
14052	60 mp	Strada Stefan cel Mare lipit de blocul 15, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

Cartea Funciara nr.		UAT	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	60	-	Imobil nu este inprejmuit.
Total		60	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
Total			

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
	1	2	3
1	604468.8300	646575.9492	1.267
2	604469.5342	646574.8258	1.175
3	604470.3081	646574.0640	1.415
4	604471.6067	646573.3421	1.361
5	604472.9274	646573.0032	1.328
6	604474.4546	646573.0663	1.719
7	604476.0708	646573.6468	1.687
8	604477.4336	646574.6804	1.408
9	604478.5885	646575.5129	1.399
10	604479.5575	646577.0389	1.155
11	604479.6871	646578.2668	1.800
12	604476.5231	646579.9103	3.378
13	604480.6101	646580.7485	1.968
14	604482.1340	646581.5944	4.700
15	604478.0734	646584.3645	6.000
16	604475.0339	646577.1930	7.000
Suprafata = 60 mp			

Executant

[redacted]

Ianuarie 2012

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt

[redacted]

27 IAN. 2012

Suprafata totala masurata = 60 mp
Suprafata din act = 60 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 93412 din 01.11. 2006

1. Părțile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar ing. Dan Ioan Cărpuşor şi secretar Carnariu Gheorghe, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent şi numită în continuare partea întâia, pe de o parte şi S.C. SIM SF S.R.L. cu sediul în municipiul Roman, str. Cuza Vodă bl.13 ap.38 jud. Neamț, înregistrată la Camera de Comerț şi Industrie, având nr. de ordine în registrul comerțului J27/399/06.10.1998 şi cod unic de înregistrare 11074372 din 04.03.2002, reprezentată prin IUGANU MIHAI, cu domiciliul în municipiul Roman, str. Cuza Vodă bl.13 ap.38 jud. Neamț, posesor al C.I. seria NT nr.258216, eliberat de Poliția municipiului Roman, CNP 1601207272642, având calitatea de concesionar şi numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 97 din 26.10.2006 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. Ştefan cel Mare bl. M8" în vederea extinderii spațiului comercial, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției situat în Roman, str. Ştefan cel Mare bl.M8", în suprafață de 60,0 m.p. aşa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea extinderii spațiului comercial.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinația de spațiu comercial. Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data semnării contractului iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

3 . Termenul contractului

Art. 3. Durata concesiunii este de 49 de ani, în condițiile stipulate în prezentul contract.

Art. 4. Partea întâi (concedentul) va comuni[redacted] oua (concesionarul) cu 30 zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de v[redacted] a încetarea concesiunii.

Vi[redacted] uridic,

[redacted]

Societatea Comercială SIM SF S.R.L. R 11074372 J27/399/1998 Roman - Neamț

10 b 2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale.

10 c. Încetarea contractului prin reziliere de drept.

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază unilateral, de drept și fără somație în situația în care concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10 d. Încetarea concesiunii prin retragere.

10 d.1. Concesiunea se **retrage** și contractul se consideră reziliat prin acordul ambelor părți și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data concesionării.

10 d.2. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

10 e. Încetarea concesiunii prin renunțare

10 e.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului , și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării contractului.

7. Obligatiile părtilor

Art. 11. Partea întâi are obligația :

11.1. De a acorda sprijin părții a doua, în obținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției;

11.2. Partea întâi are dreptul ca împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3. Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau în cazul în care nu se respectă orice clauze contractuale conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Art. 12. Partea a doua are obligația:

12. 1. Să respecte întocmai prevederile planului urbanistic de detaliu .

12. 2. Să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu planul urbanistic și **numai pe baza autorizației de construcție** eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 [redacted] cată.

Vizat Se[redacted]dic, [redacted] Beneficiar,

Societatea Comercială R 11074372 SIM SF S.R.L. J27/399/1998 Roman - Neamț

9. Litigii

Art.14. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art.15 . Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

8. Dispoziții finale

Art.16. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesionare privind concesionarea terenului din Roman, str. Ștefan cel Mare bl. M8" s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT,
PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN

Primar,
[redacted] CĂRPUȘOR

[redacted]r
JR. GHEORGHE CAR[redacted]

Director executi[redacted]T.L.
EC. GABRIEL[redacted]ICĂ

Arhitect șef
ARH. ANA- MARIA ALEXE
[redacted]

Director executiv D.A.P.J.C.
CONS. JURIDIC UF[redacted]ABRIEL

CONCESIONAR,

S.C. SIM S.F. S.R.L.
IUGANU MIHAI
[redacted]

Societatea Comercială R 11074372 SIM SF S.R.L. J27/399/1998 Roman - Neamț

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Vizat Serviciul j[redacted]

Societatea Comercială R 11074372 SIM SF S.R.L. J27/399/1998 Roman - Neamț

Bene[redacted]

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/09- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Vasile Lupu , nr. 999

S teren – 1525 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - IONITA IONICA

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

1.	***EVALUATOR***	ing STEJAR ROMICA
	Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
	Legitimatie ANEVAR	NR. 16347

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstejarromica@yahoo.com

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

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 1525 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Vasile Lupu , nr. 999; mun. Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	**509 000 RON**	**103 100 EUR**

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

IONITA IONICA

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unei anexe gospodaresti - garaj

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 51525 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

Curs valutar –17.04.2023- 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

103 100 EURO ; 509 000 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA • ANEVAR • Evaluator autorizat STEJAR ROMICA Legitimația Nr. 16317 Valabil 2023 Specializarea: IBI, EBM

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentatntului 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unor constructii anexe – sp. industriale

S teren – 1525 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este IONITA IONICA

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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 – 01.04,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(RON)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

IONITA IONICA

- Contract de concesiune nr. 13189-10.08.2007
- Doc. Cadastrala
- Extras de CF- nr. cerere 50503

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – anexe – sp. industriale

a) S teren 1 –1525 mp;

- Intravilan
- construit –870,07 mp ,deschidere- cca 35 m
- teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- Constructii- conform doc cadastrale
- C1 - anexa din boltari –
- - tip P-
- - SC -65.45 mp
- - doua vestiare
- - grup social
- - fundatii beton
- - pereti portanti- boltari
- - acoperis- sarpanta
- - invelitoare tabla
- C2 - magazie metalica

- - tip P
- - SC – 90.30 mp
- - fundatii beton
- - structura metalica
- - invelitoare – eternita
- - compartimentare – 1 incapere
- C3- spatiu comercial si de productie
- - tip P
- - SC – 421.11 mp
- - fundatii beton
- - pereti portanti- boltari
- - sarpanta
- - invelitoare – tabla
- - compartimentare –
- 2 magazii ; 3 holuri ; sala taieri; 4 camere frigorifice;sala transare;3 Sali
- de lucru; camera preparate; terasa; 3 sali de livrare; sala pragatire
- preparate.
- C4 - Anexa
- - tip P
- - SC- 220.99 mp
- - fundatii beton
- - pereti boltari
- - fara acoperis
- - nefinalizata
- C5 - cabina poarta
- - tip P
- - SC – 66.72 mp
- - fundatii beton
- - pereti portanti- boltari
- - acoperis nefinalizat
- C6 – Centrala termica
- - tip P
- - SC- 5.50 mp
- - fundatii beton
- - pereti portanti- boltari
- - acoperis tip terasa
- Total SC - 870.07 mp
- *Obs*
- - *constructiile prezinta mari uzuri fizice*
- - *unele dintre ele nu mai exista – C2, partial C3; C4*

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructii- conform descrierii

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, chiriasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antrepenorii, construtorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

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

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei piete 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 curti constructii - sau in vederea construirii acestora 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 ;
- 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 , amenjarea - reamenajrea 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 .
- 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- propietari 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) 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

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

Aşezare 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 bogăţie

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 - str. Matei Millo – semicentrala -

Arhitectura -locuinte unifamiliare tip P,P+1 ,zona rezidentiala- comerciala.

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 .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidential-comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	1.525	1.525	1.525
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	7.625	7.625
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	91.500	91.500
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	0	91.500	91.500
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		76 250	76 250
Rata de capitalizare aferenta VBE	10.00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		635 400	635 400
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	635.400	635.400
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	38.125	38.125
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	597.275	597.275
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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 – sp comercial - spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

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 – comerciala-industriala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala – utilizare comerciala-industriala.

1) permisa legal

2) posibila fizic

3) fezabila financiar

4) maximum productiva

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –da ;2- da; 3- da ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- ind- rezidential

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Evaluator autorizat STEJAR RONICA Legitimatia Nr. 16347 Valabil 2023 Specializarea: ERI, EBM

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- *VALOREA DE PIAŢĂ*

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada

efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 şi informaţii în EURO, DOLAR şi RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au

condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere. La analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COMPARATIi DIRECTE	**509 000 RON**	**103 100 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 <u>abordarii prin comparatii directe.</u>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin comparatii directe

Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi 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 17.04.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Vasile Lupu , nr. 999 , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	**509 000**	**RON**
	103 100	**EUR**

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

Data evaluarii:17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract de concesiune nr. 13189-10.08.2007
- Doc. Cadastrala
- Extras de CF- nr. cerere 50503

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.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Evaluator autorizat STEJAR ROMICA Legitimatia Nr. 13347 Valabil 2023 Specializarea: EPI, EBM

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 influientata 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 echilibu dintre mina de lucru , teren , cooordonare 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 :

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	**deplin**	similare	similare	similare
2	Restrictii legale	**fara restrictii**	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	urau	**prezent**	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	**Roman -Vasile Lupu**	Roman ,5 Drumuri	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	**1.525**	800	500	824
b	Forma, raport front / adancime:	**regulata**	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	**35**	20	15	37
d	Raport front / adancime:	**0,8**	0,5	0,45	1,66
e	Topografie:	**plan**	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	**da / da/ da / da / nu / nu**	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	**comercial-rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	**comercial rezidential**	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		69.600	35.000	49.440
	Pret / mp (EUR)		87,0	74,0	60,00

Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman Matei Millo	Roman ,5 Drumuri	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
prezent	prezent	prezent	prezent
54,00	800,00	500,00	824,00
	69.600	35.000	49.440
	€ 87,00	€ 74,00	€ 60,00
	oferta	oferta	oferta
	-10%	-10%	-10%
	-8,70	-7,40	-6,00
	78,30	66,60	54,00
deplin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
prezent	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
Roman Matei Millo	Roman ,5 Drumuri	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
	0,0%	0,0%	20,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 10,80
	€ 78,30	€ 66,60	€ 64,80
54,00	800	500	824
	5%	5%	5%
	€ 3,92	€ 3,33	€ 3,24
regulata Front: 3 ml; raport front/adancime: 0,17	regulata Front: 20 ml; raport front/adancime: 0,5	regulata Front: 15 ml; raport front/adancime: 0,45	regulata Front: 37 ml; raport front/adancime: 1,66
	-5%	-5%	-5%
	-€ 3,92	-€ 3,33	-€ 3,24
plan	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 64,80
da / da/ da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,60	€ 1,00	€ 0,60
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
	€ 78,9	€ 67,6	€ 65,4
(absolut)	€ 0,60	€ 1,00	€ 11,40
(procentual)	1%	2%	21%
(absolut)	€ 8,43	€ 7,66	€ 17,88
(procentual)	10,8%	11,5%	33,1%

54,00	mp
€ 67,6	eur/mp
3.700	eur
338,9	ron / mp
18.300	ron

Curs Eur/Ron	4,9372
Data	17.apr.23

Obs

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
evaluator autorizat
ȘTEFAN TOMIȚA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Terenuri cu suprafete asemanatoare in zona nu sunt ofertate sau tranzactionate , dar evaluatorul a luat in vedere marimea suprafetei - ca si corectie .

S-au luat in consideratie urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- corectii drept de proprietate- 0%
- conditii de finantare-credit bancar-0%
- conditii de vanzare – un curs stabil al Euro fata de leu-0%; o scadere de pana la 5-10-30%- ofertare – conform piata agentii .
- conditii de piata- licitatii-0%
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii- 0%
- conditii de localizare- zona mediana – plan secund - prin compararea chiriilor - rezidentiale-comerciale- comp 1,2,3- 0%
- conditii de pozitionare - front -0%
- conditii – oferta – tranzactii 5-30% - marja negociere- terenurile libere – terenuri in Evaluatorul considera corectiile pentru o singura constructie , in logica corectiilor pentru marimea suprafetei de teren

Corectiile fiind realizate pentru comparabilele ce sunt foarte putine pe piata -in zona - prin raritatea lor .

- conditii fizice- deschidere- buna - 0%
- utilitati – conform tabel

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	**1.000,00**	**1.000,00**	**1.000,00**
Suprafata	800	500	824
Cost unitar utilitati	1,3	2,0	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	**0,60**	**1,00**	**0,60**

-
- marimea suprafetei - comp 1,2,3-0%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza – suprafatele mai mari se tranzactioneaza cu valori unitare mai mici- piata
- planeitate- 0 %
- Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 2, corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 2:

Valoarea terenului va fi de :

67,7 EURO/mp x 1525 mp = 103 100 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

103 100 EURO; 509 000 RON

- COMPARABILE
-
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizan 78

Raporteaza

Bogdan Savin

Telefon valcea

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte. pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vând teren

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile.liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
Legitimația Nr. 15947
Valabil 2025
Specializarea: EIT, EFA
ANEVAR

-
-
- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)**
- **Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)**
- **Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut**
- **Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta**
- **Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C**
-

COMPARABILE

COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vand teren in roman
Neamt, Roman Vezi pe harta

80 EUR negociabil

Descriere

Vand teren 500 m2 cu deschidere la strada de 15ml ideal pentru construcție casa zona 1,toate utilitățile ,liber pret 80 m2.

0786894929

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html

romimo.ro

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Agentii + Adauga anunt

Teren 650mp strada bucovinei roman
Neamt, Roman Vezi pe harta

35 000 EUR

1/5

Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel

0742182714

0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 309

Raporteaza

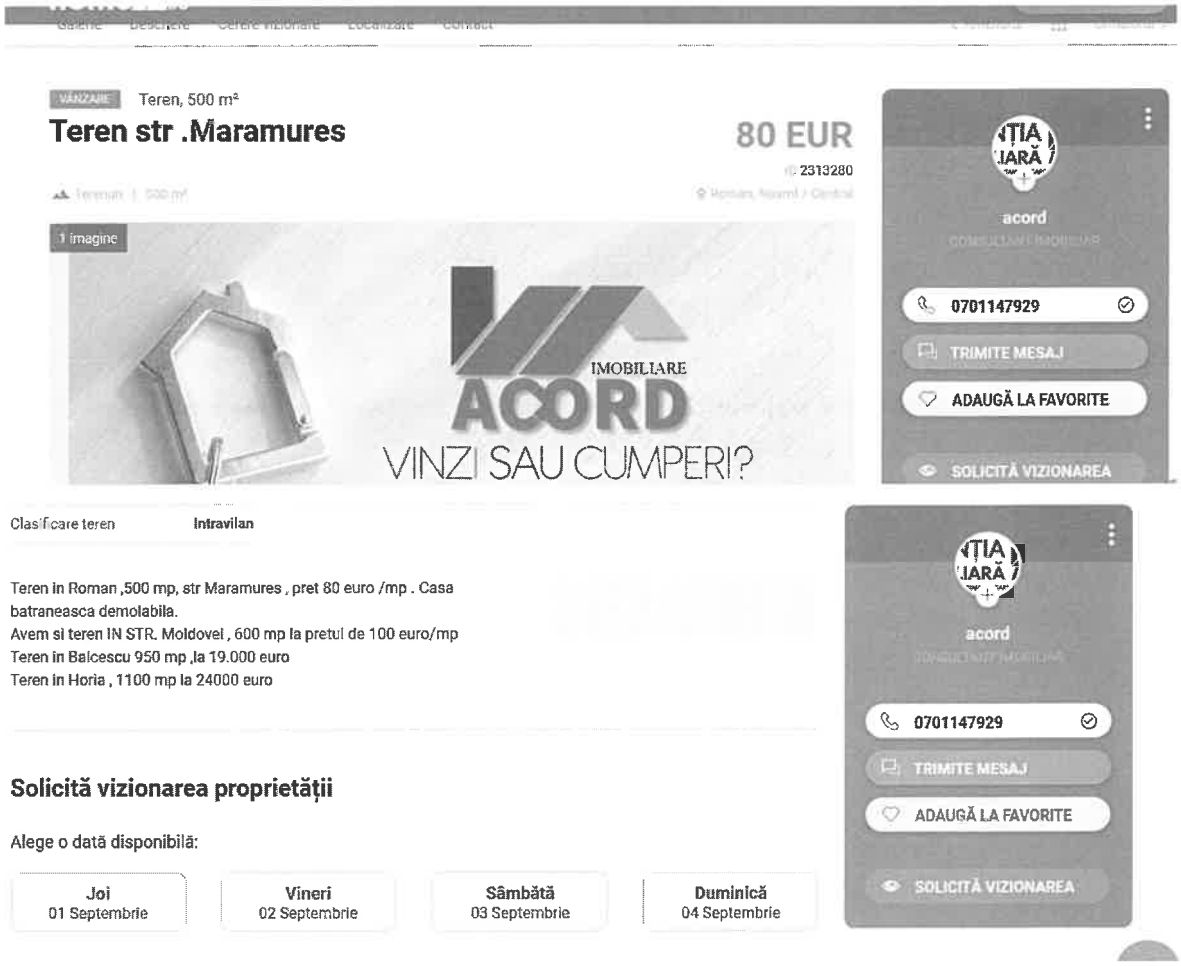
Distribuie anuntul pe

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

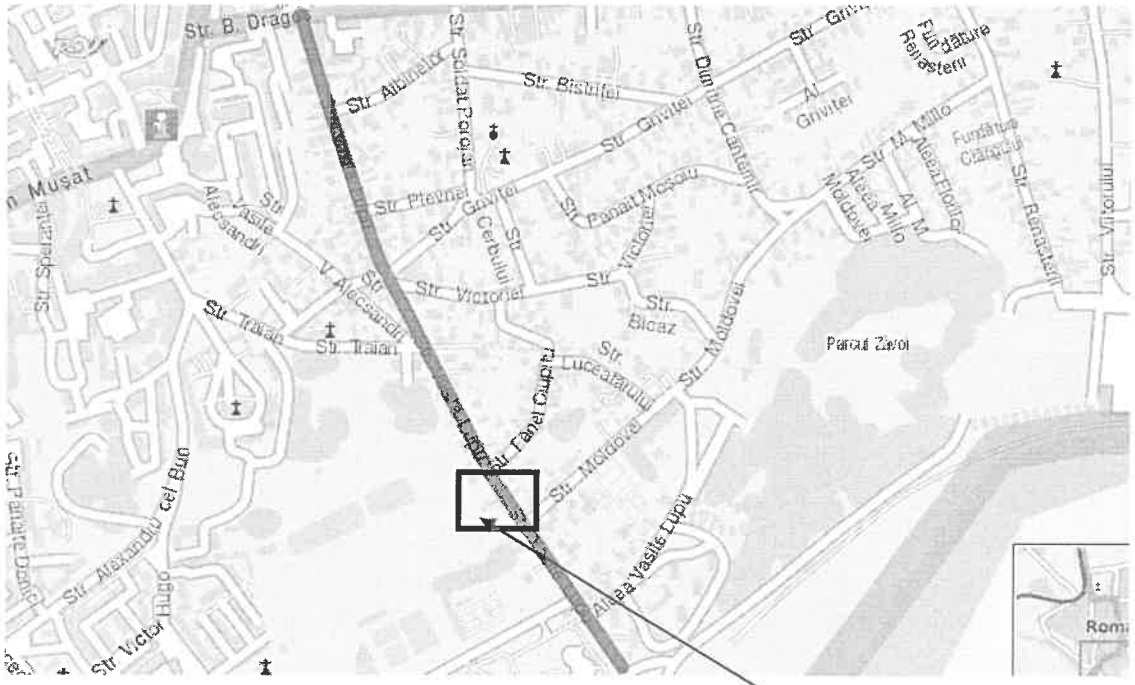
https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

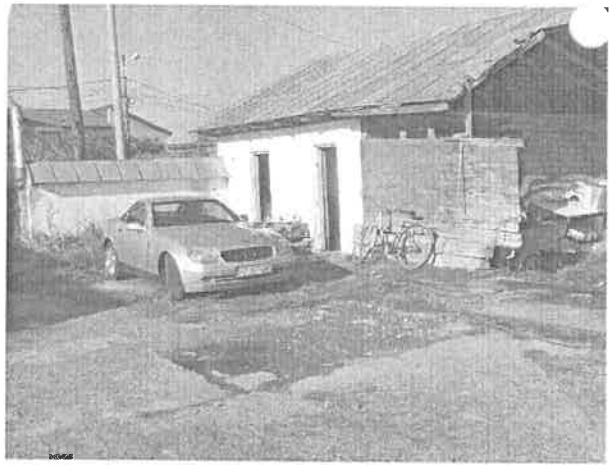
ANEXA

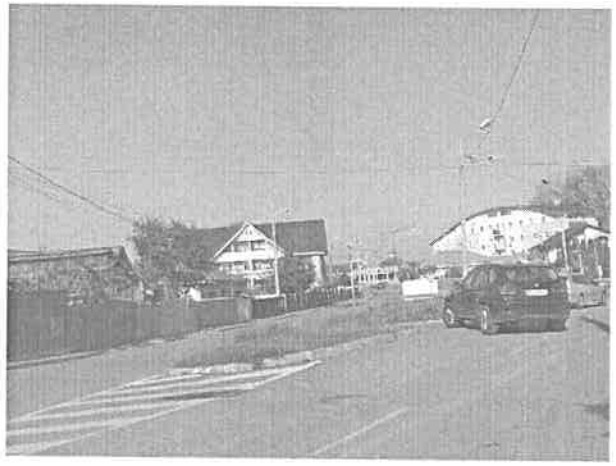
HARTA

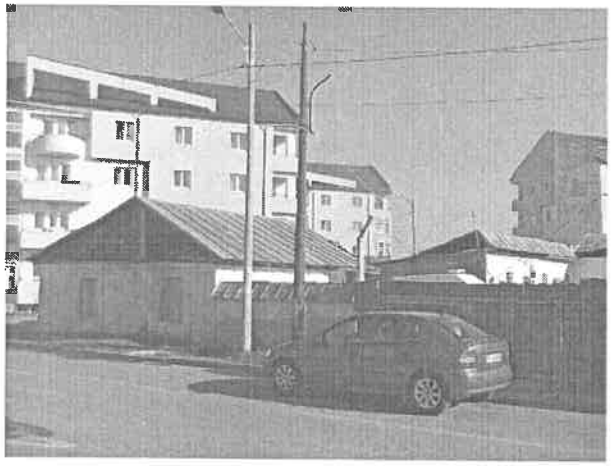


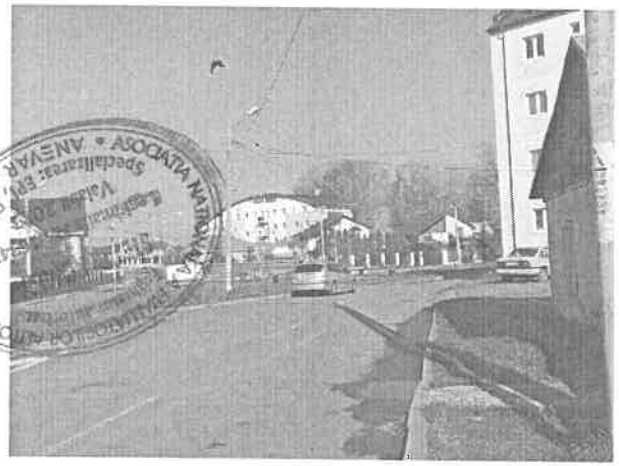
Proprietatea evaluata

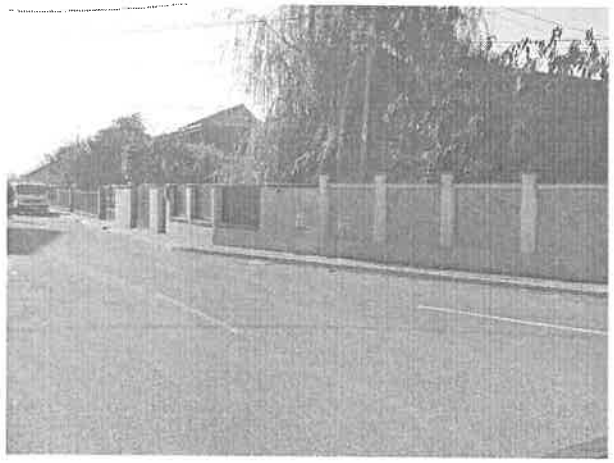
ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • ANEVAR • Evaluator autorizat STELAR ROMICA Legitimatia nr. 16347 Valabil 2023 Specializarea: EPI, EBM

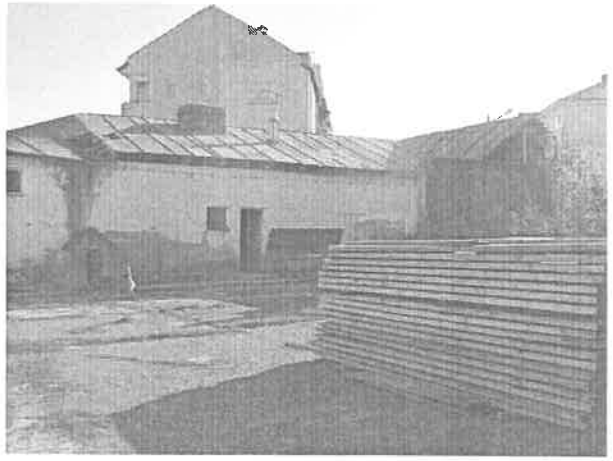






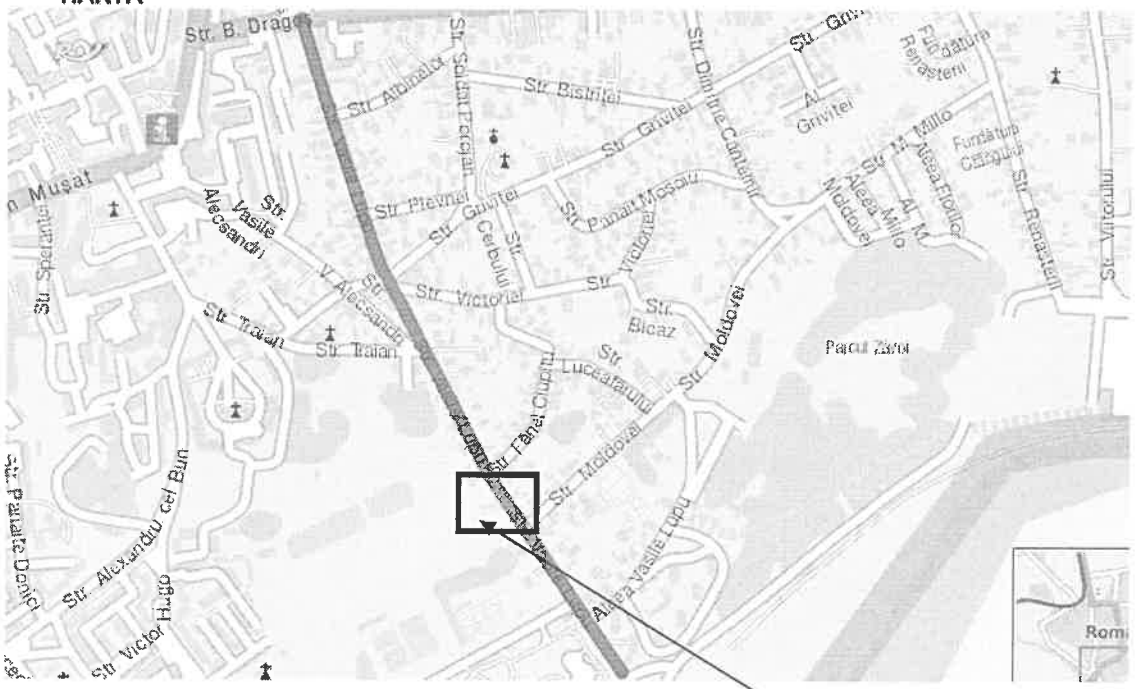






ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

TONIȚA-TOMICA
str. V. Lupu
(căprar)
9

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 13189 din 10.08. 2007

1. Părțile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar – ing. Dan Ioan Cărpuşor şi secretar jr. Gheorghe Carnariu, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent şi numită în continuare partea întâia, pe de o parte şi CĂPRARU PETRICĂ cu domiciliul în municipiul Roman, str. Vasile Lupu nr.9 jud. Neamț, identificat cu C.I. seria NT nr.200969, eliberat de Poliția Roman, CNP 1691112045868 având calitatea de concesionar şi numită în continuare partea a doua.

În temeiul art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată prin preluare cu actul de adjudecare nr.19 din 01.08.2007 emis de BCR Corpul Executorilor Bancari a construcției situată în Roman str. Vasile Lupu nr.999 realizată pe terenul concesionat de Munteanu Alexandru conform contractului de concesiune nr.33057 din 17.07.2001 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcțiilor, situat în Roman, str. Vasile Lupu nr.999 în suprafață de 1525,0 mp aşa cum rezultă din planul de situație anexat .

3 . Termenul contractului

Art. 2. Durata concesiunii este de 19 ani în condițiile stipulate în prezentul contract.

Art. 3. Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul) cu 30 de zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Prețul concesiunii

Art. 4. Prețul concesiunii este contravaloarea în lei a 0,86 $/mp/an - stabilit prin contractul de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001 .

Art. 5. Prețul concesiunii prevăzut la art. 4 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

Vizat Serviciul juridic, Beneficiar,

[redacted] [redacted]

5 . Modalitatea de plată

Art. 6. Sumele prevăzute la art.4. se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părţii întâi nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman.

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 4 se plătesc în două rate respectiv până la data de 31martie respectiv 30 septembrie a anului în curs, la cursul dolarului din ziua achitării taxei.

Art. 8. Pentru neplata taxelor la termen se percep dobânzi şi penalităţi de întârziere pentru suma datorată conform legislaţiei în vigoare, urmând ca după 30 de zile de întârziere să se procedeze la încasarea silită.

6 . Încetarea concesiunii

Art. 9. Concesiunea poate înceta prin:

9 a . - renunţare ;
9 b . - răscumpărare;
9 c . - reziliere ;
9 d. – desfiinţarea construcţiei;

9 a . Încetarea concesiunii prin renunţare;

9 a 1. Renunţarea la concesiune se poate face în cazul înstrăinării construcţiei - caz în care se va încheia un nou contract cu dobânditorul construcţiei.

9 b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

9 b 1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiţiei, care trebuie să fie promptă, adecvată şi efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

9 b 2. Dacă părţile nu se înţeleg asupra preţului răscumpărării, urmează a se adresa instanţei de judecată.

9 c. Încetarea concesiunii prin reziliere;

9 c 1 . Contractul de concesiune **se reziliază de drept şi fără somaţie** în cazul în care concesionarul nu-şi achită obligaţiile contractuale, caz în care se va impune şi desfiinţarea construcţiei.

7. Litigii

Art. 10. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluţionate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Vizat Serviciul juridic, [redacted]

Beneficiar, [redacted]

Art. 11. Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) şi partea a doua (concesionarul) se vor supune legislaţiei în vigoare în România.

8. Dispozitii finale

Art.12. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părţilor.

Art.13. Contractul de concesionare privind concesionarea terenului din Roman, str. Vasile Lupu nr.999 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte şi cuprinde 3 pagini.

La data încheierii prezentului se anulează contractul de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001 încheiat cu MUNTEANU ALEXANDRU.

CONCEDENT,
PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN

Primar
Ing. DAN IOAN-CĂRPUŞOR
[redacted]

Secr[redacted]
Jr. GHEORGH[redacted]NARIU

Director executiv D.I.T.L.
Ec. GA[redacted]A PISICĂ

Ar[redacted]şef,
Arh. ANA-[redacted]LEXE

Director executiv D.A.P.J.C.
Co[redacted]BRIEL

CONCESIONAR,

CĂPRARU PETRICĂ
[redacted]

Întocmit,
ing. Li[redacted]

Vizat Serviciul juridic,
[redacted]

Beneficiar,
[redacted]

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 35845 din 13.05.2021

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, in vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale.

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categorii de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. Părțile contractante

1. MUNICIPIUL ROMAN, cu sediul în Piața Roman-Vodă nr.1, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar- Leonard Achiriloaei, pe de o parte, și

2. IONIȚĂ IONICA, cu domiciliul în Mun. Roman, Aleea Vasile Lupu nr.9, jud. Neamț, identificată cu C.I. seria NZ, nr.025446/2018 eliberată de SPCLEP Roman, având CNP 2710320373471, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 13.05.2021, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul

Vizat D.J.A.P., Beneficiar

[redacted] [redacted]

administrativ și a art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată, prin preluare conform actului de partaj voluntar nr. 458 din 22.04.2021 autentificat la BIN Tănase Adrian Alin, a construcțiilor având destinația de C1-anexă, C2-magazie metalică, C3-spațiu comercial și de producție, C4-anexă, C5-cabină poartă, C6-centrală termică, situate în Roman, str. Vasile Lupu nr.999, realizate pe terenul concesionat de către CĂPRARU PETRICĂ, conform contractului de concesiune nr. 13189 din 10.08.2007, s-a încheiat prezentul ***contract de concesiune***.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcțiilor- C1-anexă, C2-magazie metalică, C3-spațiu comercial și de producție, C4-anexă, C5-cabina poartă și C6-centrală termică, situate în Roman, str.Vasile Lupu, nr.999, în suprafață de 1525,0 mp, înscris în CF nr. 52078 a mun. Roman, având nr. cadastral 52078-C1, 52078-C2, 52078-C3, 52078-C4, 52078-C5, 52078-C6, având valoarea impozabilă de _0,945 lei/mp _, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesionează în vederea deservirii- construcțiilor existente.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoare categorii de bunuri:

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 1525,0 mp

bunurile proprii: bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 5 ani şi 3 luni (10.08.2026), şi intră în vigoare începând cu data de 13.05.2021, data semnării prezentului contract.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. Redevența

Art. 3 Redevenţa este de 0,86 $/mp/an,- stabilită prin contractul de concesiune nr.13189 din 10.08.2007, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății. Redevenţa se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (p. indexare cu indicele de inflatie în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redevenţa nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice, respectiv - lei/mp/ an.

IV. Plata redevenței

Art.4(1) Plata redevenţei se face prin contul concedentului nr. RO80TREZ49221A300530XXXX, deschis la trezoreria Roman, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevenţa pentru anul în curs

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenţei se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

(4) Neplata redevenţei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe şi impozite.

(5) **Pact comisoriu**: Neexecutarea obligaţiei de plată a redevenţei sau a taxelor şi impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere şi fără intervenţia instanţei judecătoresti.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanţă şi titlu executoriu.

V DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare functionării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de părţi prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiţiilor/lucrărilor, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcţia ce face obiectul concesiunii, anuntând în prealabil în scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenţei funcţie de hotărârile de consiliu local sau funcţie de legislaţia în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 7 Obligaţiile concesionarului

(1) Să obţină toate documentatiile tehnice: proiect, documentaţii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizării investiţiei, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării şi întreţinerii investiţiei/construcţiei pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate şi permanenţă a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze şi să exploateze obiectul concesiunii cu diligenţă maximă pentru a conserva şi dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1

(6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acţiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Să plătească redevenţa si penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(9) Să plătească taxele şi impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislatia în domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protectie civilă, apărare națională și alte asemenea.

(11) Să întreţină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întretinere, curatenie, deszapezire etc).

(12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta consideră a fi necesare.

(13) Să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului etc.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificările si completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Să respecte condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare, demolare etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane.

(16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate sa nu afecte proprietatile vecine; este direct raspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create.

(17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(18) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie, o sumă reprezentând 30% din redevenţa datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO - (nu este cazul). În cazul în care concesionarul nu respectă această obligaţie, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului şi fără intervenţia instanţei. Din aceasta sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalitătile si alte sume datorate concedentului de către concesionar, in baza prezentului contract.

Vizat D.U.A.P. [redacted]

Beneficiar, [redacted]

(19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrărilor executate; la recepţia lucrărilor vor fi invitati şi reprezentanţi ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

(20) Să pună la dispoziţia organelor de control ale concedentului toate evidenţele şi informaţiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continuie exploatarea bunurilor în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, daca este posibilă continuarea exploatarii acestora cu aceeasi destinatie pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la reţeaua de canalizare a oraşului şi va avea grijă ca prin lucrările executate sa nu afecteze imobilele vecine.

(23) Să obţină autorizaţia de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului şi să execute lucrările de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract - (nu este cazul).

Art. 8 Obligaţiile concedentului

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situatia prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situatii prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redeventei.

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9 Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situaţii:

(1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;

(2) La expirarea duratei initiale stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;

(3) La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri, caz in care acesta va notifica îndată concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarând renuntarea la concesiune. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) In cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

Vizat D.J.A.P., Beneficiar,

[redacted] [redacted]

(5) In cazul în care concesionarul nu îşi respectă obligaţia de a depune garanţia prevăzută la art. 7 alin.18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere şi fără nici o altă formalitate;

(6) In cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) In cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosinţa terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosinţă teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenţei licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligaţii se calculează majorări de întârziere conform legislaţiei în vigoare.

(8) **Pact comisoriu**: Neexecutarea obligaţiei de plată a redevenţei sau a taxelor şi impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere şi fără intervenţia instantei judecătoresti.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit şi liber de orice sarcini. Neexecutarea obligaţiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instantei rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redeventei si a penalităţilor calculate până la preluarea bunului.

(10) In conditiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forta majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploataării bunului proprietate publică, în condiţiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. Răspunderea contractuală

Art.10 (1) Pentru nerespectarea obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării termenul stabilit a redeventei, conform art. 4(4) si despăgubiri, conform art 9 (7).

(2) Forţa majoră apără de răspundere, în condiţiile legii.

VIII. Decaderea din drepturi a concesionarului

Art.11 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii şi are drept consecinţa încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunţă de către instanţa de judecata. Aceasta sancţiune se aplică în cazul când concesionarul:

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;

b) abandonează sau întrerupe activităţile legate de realizarea obiectului concesiunii;

c) alte situaţii care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situaţiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somaţie scrisă concesionarului, cu menţionarea situaţiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi.

Vizat D.J.A.P.,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

Prin somaţie se va acorda un termen pentru înlăturarea deficienţelor. În cazul în care situaţiile se menţin şi după expirarea acestui termen, se va sesiza instanţa de judecata.
(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune şi obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

IX. Litigii

Art.12 In măsura în care părtile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum si a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

X. Renuntarea la concesiune

Art. 13 (1) Concesionarul poate renunţa la concesiune în cazul imposibilităţii de a realiza obiectul concesiunii, motivat de disparitia bunului concesionat, dintr-o cauza de fortă majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligatiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor şi a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanţa de judecata.
(3) În cazul renunţării la concesiune, din alte motive decat cele ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

- în situatia în care constructia nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat sa plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de catre concedent;
- în situatia în care constructia este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investitiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achizitionate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta functionarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta îşi manifestă intenţia de a le prelua, în schimbul unei compensaţii bănesti; în caz contrar concesionarul îşi va ridica bunurile.

XII. Alte clauze

Art. 14 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parţial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziţie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca şi când astfel de dispoziţii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.
Art. 15 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părţi.
Art. 16 In situatia în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părtile contractante vor putea negocia şi stabili alte conditii decît cele prevăzute în prezentul document.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar

[redacted]

XIII. Definiţii

Art. 17 (1) Prin forţa majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes national sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului aferent construcțiilor, situat în Roman, str. Vasile Lupu, nr.999, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 8 pagini. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

CONCEDENT,

Primar,
Leonard Achirilоaei
[redacted]

Secretar General,
Jr. Gl[redacted]

Director D.I.T.L.
Ec. Liliana Maftei
[redacted]

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rusu
[redacted]

Arhitect Șef,
[redacted]

CONCESIONAR,

Ionită Ionica
[redacted]

Întocmit,
Ing. Amăriuței Daniela-Mioara
[redacted]

Vizat D.J.A.P.,

[redacted] Beneficiar,

Oficiul Judetean de Cadastru , Geodezie si Cartografie , Neamt

21791
16 07

Refacuta 12.07.2021

DOCUMENTATIE CADASTRALA

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 458/2021

CONSILIUL LOCAL ROMAN
MUNTEANU ALEXANDRU

[redacted]

Nr. cadastral provizoriu
al bunului imobil : 1268

ROMAN
IASE ADRIAN ALIN-NOTAR

Denumire imobil : CONSTRUCTII SI TEREN AFERENT

Adresa : strada : VASILE LUPU , NR. 999

localitatea : ROMAN

terit. adm. al : municipiului ROMAN

judetul NEAMT

Data : 07.11.2001

EXECUTANT

GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE

[redacted]

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII SI SCOPUL ACESTEIA

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil pentru inscrierea in Cartea Funciara . Imobilul este situat in Roman , strada Vasile Lupu , nr. 999-Neamt .
In registrul de evidenta personala a lucrarilor , prezenta lucrare are numarul de inregistrare 385 / 2001 (TECUCIANU TEODOR) .

2. BENEFICIARUL LUCRARII

CONSILIUL LOCAL ROMAN-Piata Roma Voda , nr. 1
MUNTEANU ALEXANDRU-Bacau , strada Garii , nr. 56 , ap. 65 .

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 458/2021

3. EXECUTANT

S.C. GEOCAD SRL – ROMAN-strada Oituz , bloc 2 , scara D , etaj III , ap. 49-R[redacted]

4. OBIECTUL LUCRARII

S-a intocmit documentatia necesara deschiderii fisei individuale pentru terenul si constructia din strada Vasile Lupu , nr. 999 .

TANASESCU ADRIAN ALIN - NOTAR PUBLIC ROMAN

5. SCOPUL LUCRARII

Prezenta lucrare se intocmeste in vederea intabularii Actului de proprietate , si a instrainarii imobilului .

6. AMPLASAMENTUL BUNULUI IMOBIL

Terenul si constructia se afla in strada Vasile Lupu , nr. 999 , in municipiul Roman , si are urmatoarele vecinatati:

N-STRADA VASILE LUPU-constructie si gard din fier forjat
E-DOMENIUL PUBLIC- constructie
S- DOMENIUL PUBLIC - constructie
V- DOMENIUL PUBLIC - constructie

7. SITUATIA JURIDICA IN CARTEA FUNCIARA VECHE

Imobilul nu este inscris in Cartea Funciara , beneficiarul fiind proprietarul terenului(Consiliul Local Roman) si a constructiei (Munteanu Alexandru), conform actelor prezentate in capitolul C din fisa bunului imobil . In urma masuratorilor au rezultat suprafetele care sunt trecute in capitolul A si B din fisa bunului imobil .

8. DATE REFERITOARE LA LUCRARE

S-au efectuat masuratori in system de proiectie Stereo"70 , radiindu-se punctele de detaliu din RM 135 cu viza pe episcopia Roman , cat si din statiile 70 , 71 si 72 , cu vize pe biserica Armenesca si biserica Cotu Vames .
Pentru masuratori s-a folosit Statia Totala Rec Elta 4 iar prelucrarea datelor s-a facut automat

Data : 07.11.2001

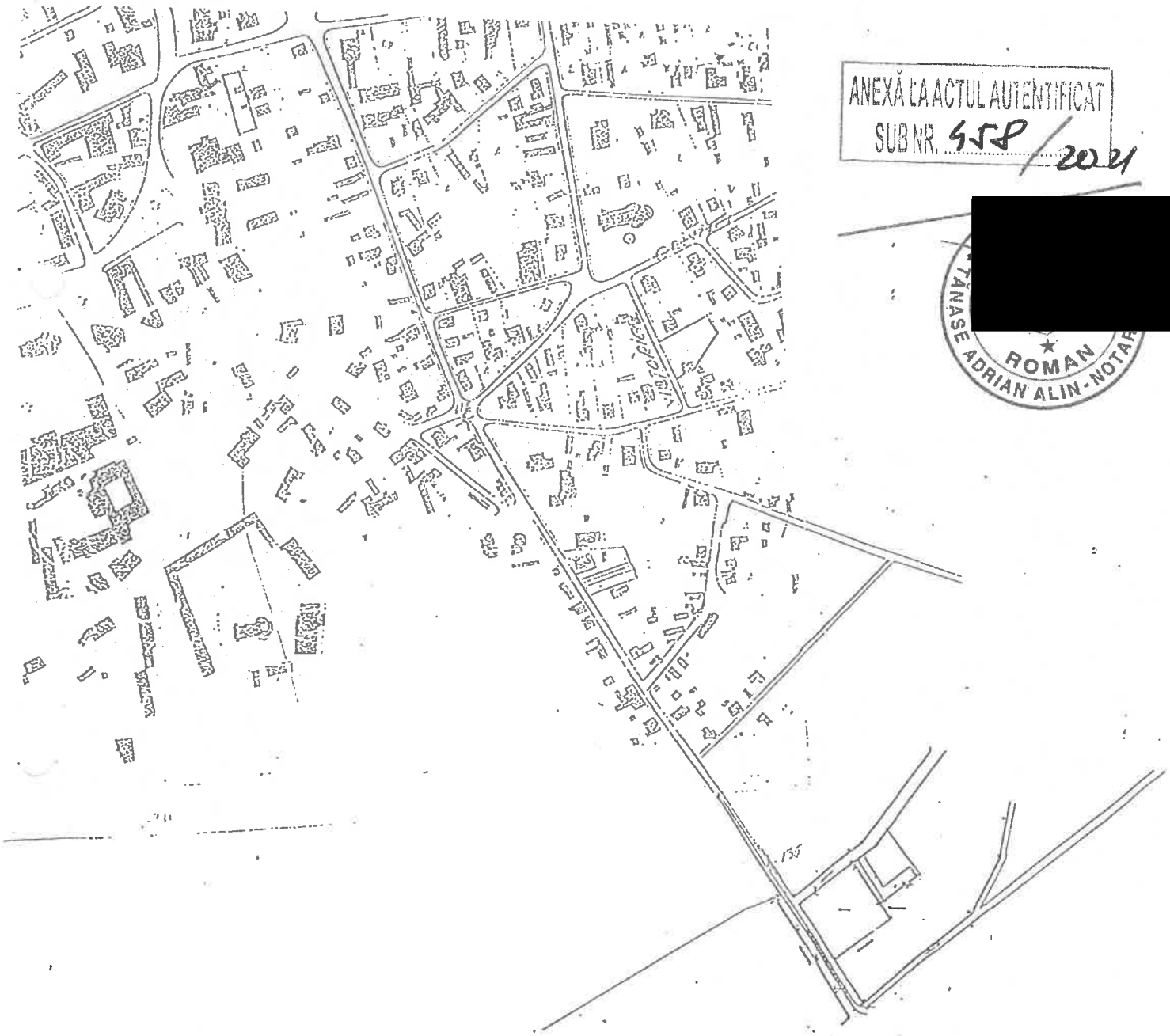
Executant:

[redacted]

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

LOCALITATEA : ROMAN
STRADA VASILE LUPU , NR. 999
CONSILIUL LOCAL ROMAN , MUNTEANU ALEXANDRU
NR. CADASTRAL PROVIZORIU
AL BUNULUI IMOBIL : 1268



ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 958 / 2021

[redacted]

TĂNASE ADRIAN ALIN - NOTAR
ROMAN

[redacted]

FISA BUNULUI IMOBIL

D[illegible] STRADA VASILE LUPU , NR. 999 – ROMAN - NEAMT

Judetul: NEAMT
Teritoriul adm.: ROMAN
Cod SIRUTA: 120860
Cod INTRAVILAN: 2

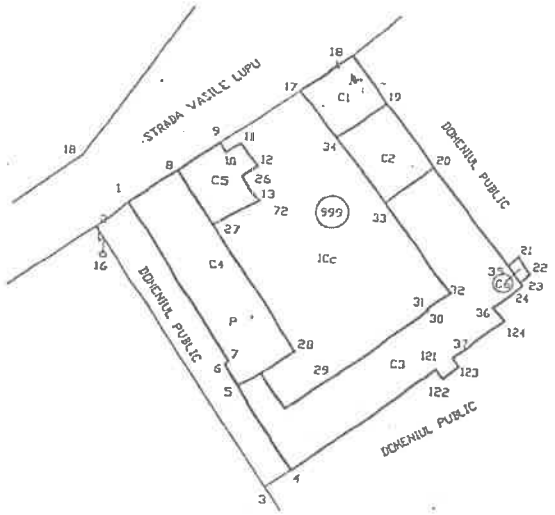
ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT SUB NR. 458 / 2024

Sectiune plan/nomenclatura: L-35-42-B-b-3-II
Nr. sector cadastral:
Nr. cadastral provizoriu: 1268
Nr. carte funciara:

[redacted]

SCHITA BUNULUI IMOBIL

NR. CADASTRAL PROVIZORIU IMOBIL 1268



A.DATE REFERITOARE LA TEREN

de fol.	Cod grupa destinatie	Supr. din mas. (mp)	Clasa calitate	Zona din cadrul localitatii	Mentiuni
29	3	4*	5	6	7
Cc	TDI	1525		periferica	
		1525			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr.corp ★ cladire/ Construct.	Denumire	Suprafata construita (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
	2	3	4	5
C1	Anexa din boltari , fundatie din beton si acoperis din tabla	65.45	CANEX	- doua vestiare si grup social
C2	Magazie metalica cu fundatie din beton si acoperis din eternit.	90.30	CANEX	- o incapere .
C3	Spatiu comercial si de productie din boltari , fundatie din beton si acoperis din tabla .	421.11	CIND	-2 magazii , 3 holuri , sala taieri ,4 camere frigorifice , sala transare , 3 sali de lucru , camera preparate , terasa , 3 sali de livrare ,sala pregatire preparate .
C4	Anexa in constructie din boltari si fundatie din beton , fara acoperis	220.99	CANEX	- nefinalizata si necompartimentata .
C5	Cabina poarta din boltari , fundatie din beton si acoperis nefinalizat .	66.72	CANEX	- 4 incapere .
C6	Centrala termica din boltari , fundatie din beton si acoperis tip terasa .	5.50	CANEX	- o incapere .
TOTAL		870.07		

2/591 16.07.20

[redacted]

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Proprietar	Domiciliu/ sediu	Cod numeric personal/ Cod SIRUES	Act de proprietate	Cod grupa proprietate	Supraf. din act (mp)		Mod de detinere- (teren/constructie)		Mentiuni
						Teren	Cons.	Exclusiva	Indiviza	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	CONSILIUL LOCAL ROMAN	Piata Roman Voda , nr. 1	----	-Contract de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001-Primaria Roman	J	1525	---	*/-	-/-	
1.	MUNTEANU ALEXANDRU	Str. Garii nr. 56 ap. 65 Bacau	1580703040045	-Contract de Vanzare Cumparare , din 10.07.2001-Lichidator PF Duduman . -Sentinta Civila , nr. 1327 din 05.10.2001— Tribunalul Bacau	J	---	---	-/*	-/-	

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Nr. NT 5064 B.C. TECUCIANU TEODOR

INTO[redacted]

[redacted]

DATA: 07.11.2001

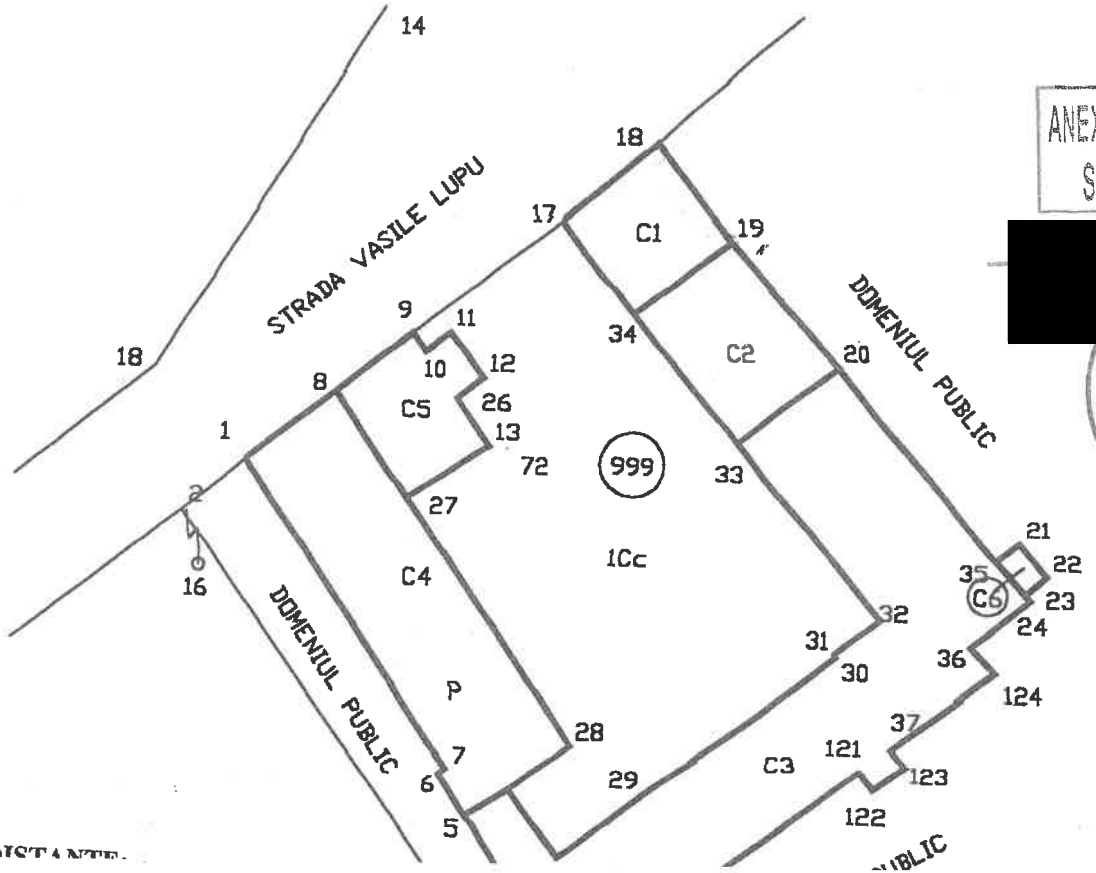
[redacted]

VERIFICAT:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN
Scara 1:500

Judetul:	**NEAMT**	**Numele si prenumele proprietarului :**
Teritoriul adm .	**ROMAN**	
Cod Siruta:	**120860**	**CONSILIUL LOCAL ROMAN-Piata Roman Voda , nr. 1**
Adresa imobil:		
Strada:	**Vasile Lupu , nr. 999**	
Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil :	**1268**	**MUNTEANU ALEXANDRU-Bacau , strada Garii , nr. 56 , ap.65**



ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 458/2014

[redacted]

NEAMT
Oficiul de Cadastru și Geodezie

1	
8	7.583
9	6.568
17	12.436
18	8.282
19	8.122
20	10.918
35	16.590
21	1.902
22	2.865
23	1.862
24	0.508
36	4.926
124	2.243
37	8.450
123	1.431
122	2.611
121	1.510
4	23.527
5	11.115
6	5.250
7	0.581
1	24.629

SUPRAFATA = 1525 mp

Data: 07.11.2001

Executant

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	50503
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120901944

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52078 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3932/N
Nr. cadastral vechi:1268

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	52078	1.525	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	52078-C1	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:65 mp; anexă cu 2 vestiare şi grup social cu suprafaţă construită măsurată 65,45 mp
A1.2	52078-C2	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:90 mp; magazie metalică cu o încăpere cu suprafaţă construită măsurată 90,30 mp
A1.3	52078-C3	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:421 mp; spaţiu comercial cu 2 magazii, 3 holuri, sală tăieri, 4 camere frigorifice, sală tranşare, 3 săli de lucru, camera preparate, terasă, 3 săli livrare, sală pregătire preparate cu suprafaţă construită măsurată 421,11 mp
A1.4	52078-C4	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:221 mp; anexă nefinalizată şi necompartimentată cu suprafaţă construită măsurată 220,99 mp
A1.5	52078-C5	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:67 mp; cabină poartă cu 4 încăperi cu suprafaţă construită măsurată 66,72 mp
A1.6	52078-C6	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:6 mp; centrală termică cu o încăpere cu suprafaţă construită măsurată 5,50 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8126 / 15/11/2001		
Incheiere nr. 3555/1998, din 11/07/2001 emis de TRIBUNALUL BACAU (Sentinţa Civilă nr. 1327/2001 Contract de Vânzare-Cumpărare încheiat la data de 10.07.2001 cu S.C. DAMIS PROD S.R.L. Bacău);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1 / B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B. 15
	1) **PRIMĂRIA ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3932/N)	
12565 / 14/06/2011		
Act Administrativ nr. 19/2004, din 16/07/2007 emis de CORPUL EX BANCARI AZOITEI NECULAI (Act de adjudecare nr. -ul 19/2004 din 01.08.2007 emis de Executor Bancar Azoiţei Neculai în dosar de executare nr. 19/2004);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.1
	3) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.2
	3) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.3
	3) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.4
	3) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
	3) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.6
	3) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
18713 / 26/04/2021		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar autentificat sub nr. 458, din 22/04/2021 emis de N.P. Tanase Adrian Alin;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
	1) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.2
	1) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.3
	1) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.4
	1) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.5
	1) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.6
	1) **IONIŢĂ IONICA**, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

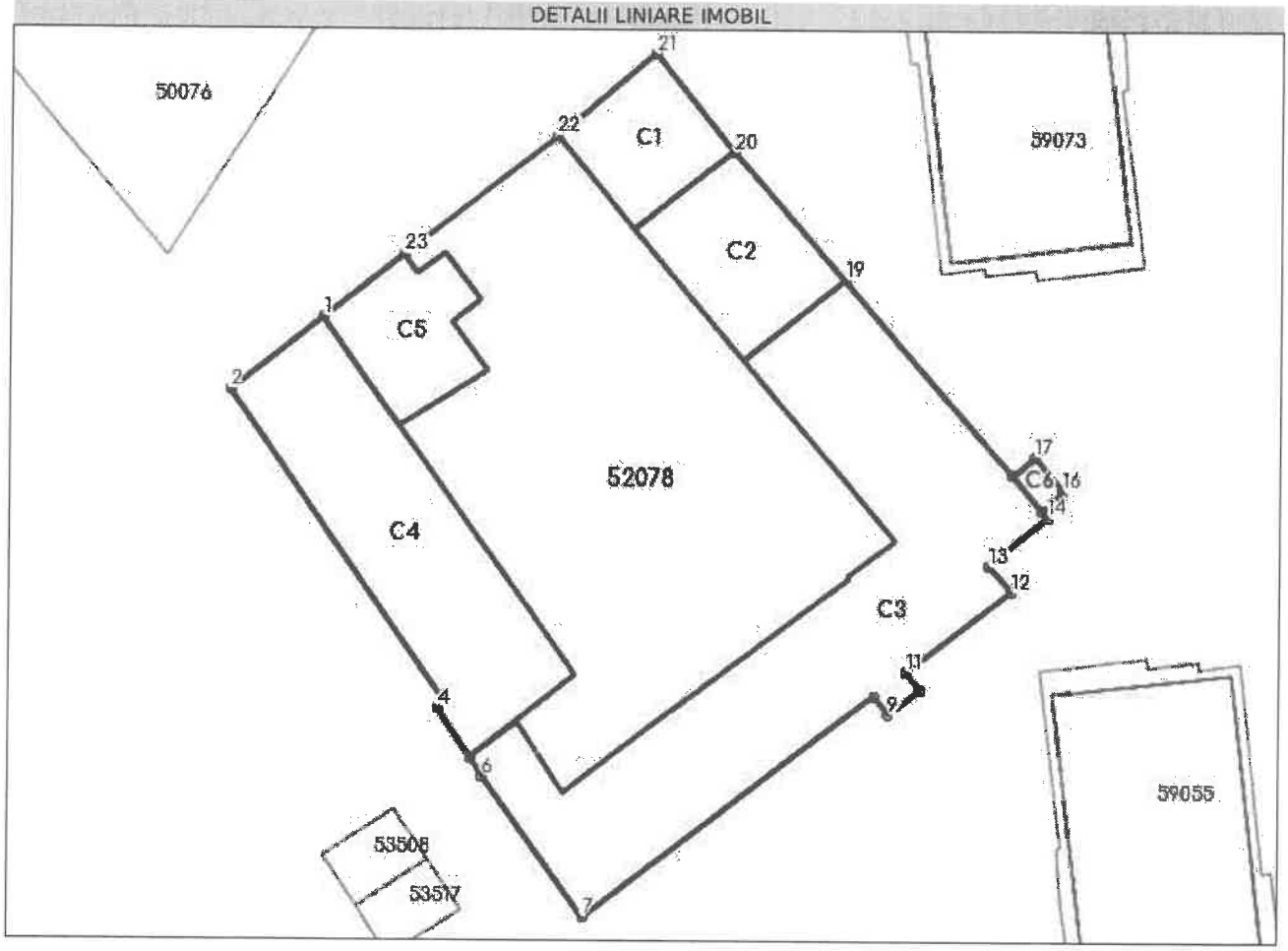
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
52078	1.525	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.525	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	52078-C1	constructii industriale si edilitare	65	Cu acte	S. construita la sol:65 mp; anexă cu 2 vestiare şi grup social cu suprafaţă construită măsurată 65,45 mp
A1.2	52078-C2	constructii industriale si edilitare	90	Cu acte	S. construita la sol:90 mp; magazie metalică cu o încăpere cu suprafaţă construită măsurată 90,30 mp
A1.3	52078-C3	constructii industriale si edilitare	421	Cu acte	S. construita la sol:421 mp; spaţiu comercial cu 2 magazii, 3 holuri, sală tăieri, 4 camere frigorifice, sală tranşare, 3 săli de lucru, camera preparate, terasă, 3 săli livrare, sală pregătire preparate cu suprafaţă construită măsurată 421,11 mp
A1.4	52078-C4	constructii anexa	221	Cu acte	S. construita la sol:221 mp; anexă nefinalizată şi necompartimentată cu suprafaţă construită măsurată 220,99 mp
A1.5	52078-C5	constructii industriale si edilitare	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; cabină poartă cu 4 încăperi cu suprafaţă construită măsurată 66,72 mp

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.6	52078-C6	constructii industriale si edilitare	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; centrală termică cu o încăpere cu suprafaţă construită măsurată 5,50 mp

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.583
3	4	0.582
5	6	1.501
7	8	23.527
9	10	2.611
11	12	8.45
13	14	4.926
15	16	1.869
17	18	1.903
19	20	10.917
21	22	8.282
23	1	6.568

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	24.629
4	5	3.75
6	7	11.115
8	9	1.51
10	11	1.431
12	13	2.242
14	15	0.508
16	17	2.867
18	19	16.591
20	21	8.122
22	23	12.436

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
10/11/2022, 12:02

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
AMARIEI TEREZA
[redacted]

MUNICIPIUL ROMAN

Piaţa Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 34816 din 15.05.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ (art. 363 alin. 6, art. 364 alin 1,2), imobilele (terenuri și/sau construcții) proprietate privată a unităţilor administrativ-teritoriale, se pot vinde prin licitaţie publică sau prin negociere directă, după caz, la un preţ de vânzare stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul local.

Conform dispoziţiilor Legii nr. 98/2016 privind achiziţiile publice și a Contractului de prestări servicii nr. 50653/22.07.2022, rapoartele au fost elaborate de un evaluator atestat ANEVAR, ca urmare a ofertei celei mai avantajoase ca preţ conform procesului verbal de evaluare a ofertelor nr. 19311/10.03.2023, în speţă Evaluator ANEVAR ing. Stejar Romică.

Alăturat vă supun aprobării 20 (douăzeci) de locaţii pentru care există solicitări de cumpărare, cu precizarea condiţiilor reieşite din raportul de evaluare, terenuri care sunt ocupate de construcții, proprietatea solicitanților, şi care se vor vinde prin negociere directă, după cum urmează:

1. S.C. PATIROM SRL reprezentată de domnul Dobos Nazarel, solicită prin cererea nr. 16438 din 03.03.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 2,00 mp, 7,00 mp si 20,00 mp situat în mun. Roman, strada Roman Musat, alipit de lb. 29, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59640, 59638, 59641 deținut în baza Contractelor de concesiune nr. 5833/01.07.2008, nr. 18227/01.11.2008 si 18680/04.05.2001, terenul în suprafață de 17,00 mp, situat în mun. Roman, strada Sucedava, alipit de lb. 19, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59774 deținut în baza Contractelor de concesiune nr. 4110/15.03.2010 si terenul în suprafață de 21,00 mp, situat în mun. Roman, strada Republicii, alipit de lb. 46, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59637 deținut în baza Contractelor de concesiune nr. 1321/01.04.2004. Scopul concesiunilor a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

2. S.C. SIM SF SRL reprezentată de domnul Iuganu Mihai, solicită prin cererea nr. 26811 din 07.04.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 60 mp, situat în mun. Roman, strada Stefan cel Mare, lipit de bl. 15, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54052, deținut în baza Contractului de

concesiune nr. 93412/01.11.2006. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

3. Domnul Gîndulescu Petru, solicită prin cererea nr. 26811 din 07.04.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 60 mp, situat în mun. Roman, strada Stefan cel Mare, lipit de bl. 15, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54053, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 93627/01.11.2006. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

4. S.C. GMC GROUP INDUSTRYS S.R.L., reprezentată de domnul Dancă Anton, solicită prin cererea nr. 2291 din 13.01.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 1950 mp, situat în mun. Roman, Artera Vest, lot p5, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59597, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 12771/12.08.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de construire a unui spațiu depozitare, servicii, agrement. Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 121 din 24.06.2020, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 76983 din 12.10.2021, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

5. Doamna Gherghel Lidia, solicită prin cererea nr. 28079 din 18.04.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 15 mp, situat în mun. Roman, bulevardul roman Mușat, nr. 23bis, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 57429, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 2456/14.02.2022, cu valabilitate până pe data de 09.03.2024. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

6. Domnul Dascălu Alexandru, solicită prin cererea nr. 78750 din 31.10.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 399 mp, situat în mun. Roman, strada Islazului, nr. 41, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52807, deținut în baza Contractului de comodat nr. 9640/03.06.2015, încheiat pentru o perioadă de existență a clădirii. Scopul comodatului a fost pentru construirea unei locuinte.

7. Doamna Tudose Camelia, solicită prin cererea nr. 37625 din 19.05.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 19,00 mp și 28,00 mp, situat în mun. Roman, strada Cuza Voda, Bl. 4, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52520 si 52523, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 17397/05.10.2010, încheiat pentru o perioadă de 44 ani. Scopul concesiunii a fost pentru preluarea terenului aferent construcțiilor proprietate, extinderi ale spatiului comercial.

8. Doamna Ionita Ionica, solicită prin cererea nr. 40572 din 28.05.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 1525 mp, situat în mun. Roman, strada Vasile Lupu, nr. 999, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52078, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 35845/13.05.2021, încheiat pentru o perioadă de 5 ani și 3 luni. Scopul concesiunii a fost preluarea terenului aferent construcțiilor proprietate.

9. Doamna Mazare Doina, solicită prin cererea nr. 31432 din 05.05.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 60 mp, situat în mun. Roman, strada C.A. Rosetti, nr. 16, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 53550, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 71729/02.10.2006, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei extinderi anexă aferentă locuinței.

10. SC MEDY FAM SRL reprezentată de domnul Ciocodan Petru, solicită prin cererea nr. 4153 din 20.02.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 254 mp, situat în mun. Roman, strada Nordului, nr. 3, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59200, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 9406 din 09.07.1998, încheiat pentru a obtine certificatul de proprietate conform H:G: 834/1991, concesiune directă pentru terenul aferent spațiului de prestări servicii.

11. SC MUNDEVI MIV SRL reprezentată de domnul Munteanu Ionel Valentin, solicită prin cererea nr. 14509 din 27.07.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 2.635,00 mp, situat în mun. Roman, strada Artera Vest, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 60287, deținut în baza Contractului de închiriere nr. 23621/09.12.2019, încheiat pentru o perioadă de 10 ani. Scopul închirierii a fost pentru amenajarea unei parcări auto.

12. Domnul Chiriac Ovidiu, solicită prin cererea nr. 17300 din 07.09.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 54,00 mp, situat în mun. Roman, strada Matei Milo, nr. 11, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59748, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 16642/27.09.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 ani. Scopul concesiunii a fost în vederea construirii unei anexe gospodărești.

13. SC Dorti Impex SRL reprezentată de domnul Grumezescu Titel, solicită prin cererea nr. 77967 din 27.10.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 30 mp, situat în mun. Roman, strada Anton Pan, nr. 7, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59412, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 10356/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

14. Domnul Ghidarcia Corneliu Ionut, solicită prin cererea nr. 14045 din 18.01.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 55 mp, situat în mun. Roman, strada Ecaterina Teodoroiu, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59318, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 21844/28.11.2018, încheiat pentru o perioada de 17 ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unui spațiu comercial.

15. Domnul Boeriu Liviu, solicită prin cererea 13595 din 20.02.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 450 mp, situat în mun. Roman, strada Nicolae Balcescu, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59426, deținut în baza Contractului de comodat nr. 22578/17.12.2018, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei locuinte.

Menţionăm că sumele obţinute se vor folosi pentru investiţii de interes public.

Faţă de cele prezentate rog domnii consilieri să se pronunţe prin vot.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcţia Economică, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

MUNICIPIUL ROMAN

Piaţa Roman-Vodă nr. **www.primariaroman.ro**
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro

Emitent: Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică
Nr. 35114 din 16.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Prin referatul de aprobare nr. 34816/15.05.2023, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotarare privind vanzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

1. NECESITATEA:

În programul de activitate al Directiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, este inclusă și soluționarea cererilor de cumpărare terenuri care aparțin domeniului privat al municipiului Roman, ocupate de construcții edificate în baza unor autorizații de construire sau deținute cu acte valabile (contracte de vânzare cumpărare), și pentru care se propune valorificarea rațională si eficientă din punct de vedere economic, de către Consiliul Local al municipiului Roman.

În acest sens și pentru soluționarea cererilor agentilor economici/persoane fizice privind cumpararea unor terenuri, avem următoarele cereri, după cum urmează:

1. S.C. PATIROM SRL reprezentată de domnul Dobos Nazarel, solicită prin cererea nr. 16438 din 03.03.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 2,00 mp, 7,00 mp si 20,00 mp situat în mun. Roman, strada Roman Musat, alipit de lb. 29, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59640, 59638, 59641 deținut în baza Contractelor de concesiune nr. 5833/01.07.2008, nr. 18227/01.11.2008 si 18680/04.05.2001, terenul în suprafață de 17,00 mp, situat în mun. Roman, strada Sucedava, alipit de lb. 19, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59774 deținut în baza Contractelor de concesiune nr. 4110/15.03.2010 si terenul în suprafață de 21,00 mp, situat în mun. Roman, strada Republicii, alipit de lb. 46, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59637 deținut în baza Contractelor de concesiune nr. 1321/01.04.2004. Scopul concesiunilor a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

2. S.C. SIM SF SRL reprezentată de domnul Iuganu Mihai, solicită prin cererea nr. 26811 din 07.04.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 60 mp, situat în mun. Roman, strada Stefan cel Mare, lipit de bl. 15, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54052, deținut în baza Contractului de

concesiune nr. 93412/01.11.2006. Scopul concesiunilor a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

3. Domnul Gîndulescu Petru, solicită prin cererea nr. 26811 din 07.04.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 60 mp, situat în mun. Roman, strada Stefan cel Mare, lipit de bl. 15, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54053, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 93627/01.11.2006. Scopul concesiunilor a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

4. S.C. GMC GROUP INDUSTRYS S.R.L., reprezentată de domnul Dancă Anton, solicită prin cererea nr. 2291 din 13.01.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 1950 mp, situat în mun. Roman, Artera Vest, lot p5, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59597, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 12771/12.08.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de construire a unui spațiu depozitare, servicii, agrement. Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 121 din 24.06.2020, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 76983 din 12.10.2021, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

5. Doamna Gherghel Lidia, solicită prin cererea nr. 28079 din 18.04.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 15 mp, situat în mun. Roman, bulevardul roman Mușat, nr. 23bis, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 57429, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 2456/14.02.2022, cu valabilitate până pe data de 09.03.2024.

6. Domnul Dascălu Alexandru, solicită prin cererea nr. 78750 din 31.10.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 399 mp, situat în mun. Roman, strada Islazului, nr. 41, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52807, deținut în baza Contractului de comodat nr. 9640/03.06.2015, încheiat pentru o perioadă de existență a clădirii. Scopul comodatului a fost pentru construirea unei locuinte.

7. Doamna Tudose Camelia, solicită prin cererea nr. 37625 din 19.05.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 19,00 mp și 28,00 mp, situat în mun. Roman, strada Cuza Voda, Bl. 4, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52520 si 52523, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 17397/05.10.2010, încheiat pentru o perioadă de 44 ani. Scopul concesiunii a fost pentru preluarea terenului aferent construcțiilor proprietate, extinderi ale spatiului comercial.

8. Doamna Ionita Ionica, solicită prin cererea nr. 40572 din 28.05.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 1525 mp, situat în mun. Roman, strada Vasile Lupu, nr. 999, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52078, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 35845/13.05.2021, încheiat pentru o perioadă de 5 ani și 3 luni. Scopul concesiunii a fost preluarea terenului aferent construcțiilor proprietate.

9. Doamna Mazare Doina, solicită prin cererea nr. 31432 din 05.05.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 60 mp, situat în mun. Roman, strada C.A. Rosetti, nr. 16, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 53550, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 71729/02.10.2006, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei extinderi anexă aferentă locuinței.

10. SC MEDY FAM SRL reprezentată de domnul Ciocodan Petru, solicită prin cererea nr. 4153 din 20.02.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 254 mp, situat în mun. Roman, strada Nordului, nr. 3, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59200, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 9406 din 09.07.1998, încheiat pentru a obtine certificatul de proprietate conform H:G: 834/1991, concesiune directă pentru terenul aferent spațiului de prestări servicii.

11. SC MUNDEVI MIV SRL reprezentată de domnul Munteanu Ionel Valentin, solicită prin cererea nr. 14509 din 27.07.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 2.635,00 mp, situat în mun. Roman, strada Artera Vest, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 60287, deținut în baza Contractului de închiriere nr. 23621/09.12.2019, încheiat pentru o perioadă de 10 ani. Scopul închirierii a fost pentru amenajarea unei parcări auto.

12. Domnul Chiriac Ovidiu, solicită prin cererea nr. 17300 din 07.09.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 54,00 mp, situat în mun. Roman, strada Matei Milo, nr. 11, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59748, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 16642/27.09.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 ani. Scopul concesiunii a fost în vederea construirii unei anexe gospodărești.

13. SC Dorti Impex SRL reprezentată de domnul Grumezescu Titel, solicită prin cererea nr. 77967 din 27.10.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 30 mp, situat în mun. Roman, strada Anton Pan, nr. 7, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59412, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 10356/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

14. Domnul Ghidarcia Corneliu Ionut, solicită prin cererea nr. 14045 din 18.01.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 55 mp, situat în mun. Roman, strada Ecaterina Teodoroiu, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59318, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 21844/28.11.2018, încheiat pentru o perioada de 17 ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unui spațiu comercial.

15. Domnul Boeriu Liviu, solicită prin cererea 13595 din 20.02.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 450 mp, situat în mun. Roman, strada Nicolae Balcescu, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59426, deținut în baza Contractului de comodat nr. 22578/17.12.2018, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei locuinte.

2. OPORTUNITATEA:

Aceste vânzări generează următoarele beneficii:

01. S.C. PATIROM SRL reprezentată de domnul Dobos Nazarel:

- soluționarea cererii unor persoanei juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

02. S.C. SIM SF SRL reprezentată de domnul Iuganu Mihai;

- soluționarea cererii unor persoanei juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- in urma analize documentatiilor depuse si a vizitei in teren, consider

oportuna vanzarea, se respecta cadrul urbanistic, volumetria zonei,

- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

03. Domnul Gîndulescu Petru:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- in urma analize documentatiilor depuse si a vizitei in teren, consider oportuna vanzarea, se respecta cadrul urbanistic, volumetria zonei,
- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

04. S.C. GMC GROUP INDUSTRYS S.R.L., reprezentată de domnul Dancă Anton:

- soluționarea cererii unor persoanei juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- in urma analize documentatiilor depuse si a vizitei in teren, consider oportuna vanzarea, se respecta cadrul urbanistic, volumetria zonei.
- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

05. Doamna Gherghel Lidia:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- in urma analize documentatiilor depuse si a vizitei in teren, consider oportuna vanzarea, se respecta cadrul urbanistic, volumetria zonei.
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

06. Domnul Dascălu Alexandru:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

07. Doamna TUDOSE CAMELIA:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

08. Doamna IONITA IONICA:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită

cumpararea unui teren;

- unele constructii cumparate nu mai prezintă o siguranță pentru exploatarea lor, iar pentru noi investiții pe acel teren, dat fiind faptul că concesiunea mai are o perioada de valabilitate de 3 ani, se consideră oportună cumpararea. Noile investitii preconizate a se edifica vor aduce plus valoare zonei.

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

09. Doamna MAZARE DOINA:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

10. SC MEDY FAM SRL reprezentată de domnul Ciocodan Petru:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

11. SC MUNDEVI MIV SRL reprezentată de domnul Munteanu Ionel Valentin:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

12. Domnul Chiriac Ovidiu:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

13. SC Dorti Impex SRL reprezentată de domnul Grumezescu Titel:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

14. Domnul Ghidarcia Corneliu Ionut*:*

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

15. Domnul Boeriu Liviu:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

3. LEGALITATEA:

Proiectul de hotarare propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al municipiului Roman, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art. 129 Atribuţiile consiliului local din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României.
- astfel potrivit art. 129, alin. (6) care mentionează următoarele: "În exercitarea atribuţiilor prevăzute la alin. (2), lit. c), consiliul local:
- b) hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii;

" Regulile speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat se fac cu respectarea art. 363 din OUG nr. 57/03 iulie 2019 privind Codul administrativ al Romaniei, din care alin (1) mentioneaza urmatoarele: "Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativteritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel."

Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (ART. 364)

(1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.

(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

În concluzie, apreciem ca oportun, necesar şi legal proiectul de hotărâre, sens în care se va întocmi un proiect de hotărâre. Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman.

Arhitect şef,
Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei

Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU