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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 42782 din 19.06.2023

privind aprobarea vânzării unor imobile

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 42800 din data de 19.06.2023, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum şi raportul de specialitate nr. 43139 din 20.06.2023 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 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
- **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
- **Doamna Strugar Elena Lucia,** prin cererea nr. 42462 din 16.06.2022

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. 17/3 din 17.05.2023, nr. 17/4 din 17.05.2023 și nr. 17/1 din 17.06.2023** 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”
Nr. total al aleșilor locali prezenți	Voturi „împotrivă”
Nr. total al aleșilor locali absenți	Abțineri
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbatere și la vot	

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. ..... din 06.2023

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	1329,00	452,00	Fara TVA
2		SC PATIROM SRL	Bd. Roman Musat, lipit de bl. 29 cad 59638	7,00	135,00	945,00	4650,00	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	13.286,00	4.336,00	Fara TVA
4		SC PATIROM SRL	str. Sucedava, lipit de bl. 19 cad 59774	17,00	82,00	1.394,00	6.859,00	2.051,00	Fara TVA
5		SC PATIROM SRL	Bd. Republicii, nr. 46 cad 59637	21,00	71,00	1.491,00	7.337,00	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	39.859,00	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	39.859,00	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	336.100,00	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	10.038,00	6.327,00	Fara TVA
10	31.10.2022	DASCALU ALEXANDRU	Str. Islazului, nr. 41 cad 52807	399,00	23,00	9.177,00	45.159,00	9.794,00	Fara TVA
11	28.05.2021	IONITA IONICA	Str. Vasile Lupu, nr. 999 cad 52078	1.525,00	67,60	103.100,00	509.000,00	49.221,00	Fara TVA
12	05.05.2022	MAZARE DOINA	Str. C.A. Rosetti, nr. 16 cad 53550	60,00	66,60	4.000,00	17.800,00	16.407,00	Fara TVA
13	20.02.2020	SC MEDY FAM SRL	Str. Nordului, nr. 3 cad 59200	254,00	14,96	3.800,00	18.800,00	5.889,00	Fara TVA
14	07.09.2020	Chiriac Ovidiu	Str. Matei Milo, Nr. 11 cad 59748	54,00	68,50	3.700,00	18.300,00	16.591,00	Fara TVA
15	27.10.2022	SC Dorti Impex SRL	Str. Anton Pan, Nr. 7 cad 59412	30,00	81,00	2.430,00	11.950,00	3.648,00	Fara TVA
16	18.01.2023	Ghidarcia Corneliu Ionut	Str. Ecaterina Teodoroiu, FN Cad 59318	55,00	117,81	6.480,00	32.150,00	6.710,00	Fara TVA

17*	20.02.2023	Boeriu Liviu	Str. Mihail Jora, FN Cad 59426	450,00	24,00	10.800,00	53.600,00	57.106,00	Fara TVA
18	16.06.2023	Strugar Elena Lucia	Str. Sucedava, lipit de bl. 46 Cad 54143	18.00	82,22	1.480,00	7.340,00	3.970,00	Fara TVA

***La pozitia 17 prețul 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.”*

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

Martie 2023

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

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin comparatii directe
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- 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 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



- 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.



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 .

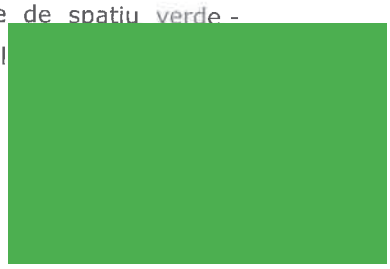
- Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenjarea -reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
- In urma reabilitarilor 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 - rezidential



- 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

Așezare 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. 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

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.

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	**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 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 - 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	+

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

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. 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

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 strada! - 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

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	50.350
Preț/m de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 35,00	€ 35,00	€ 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				
Dreptul 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				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienți 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 (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/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 (Eur/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		
OPINIE (rotunjit)	1.950,00	mp
	€ 35,0	eur/mp
	68.300	eur
	172,4	ron / mp
	336.100	ron

Curs Eur/Ron	4,9209
Data	06.mar.23

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

- 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 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 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 ,600m2.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

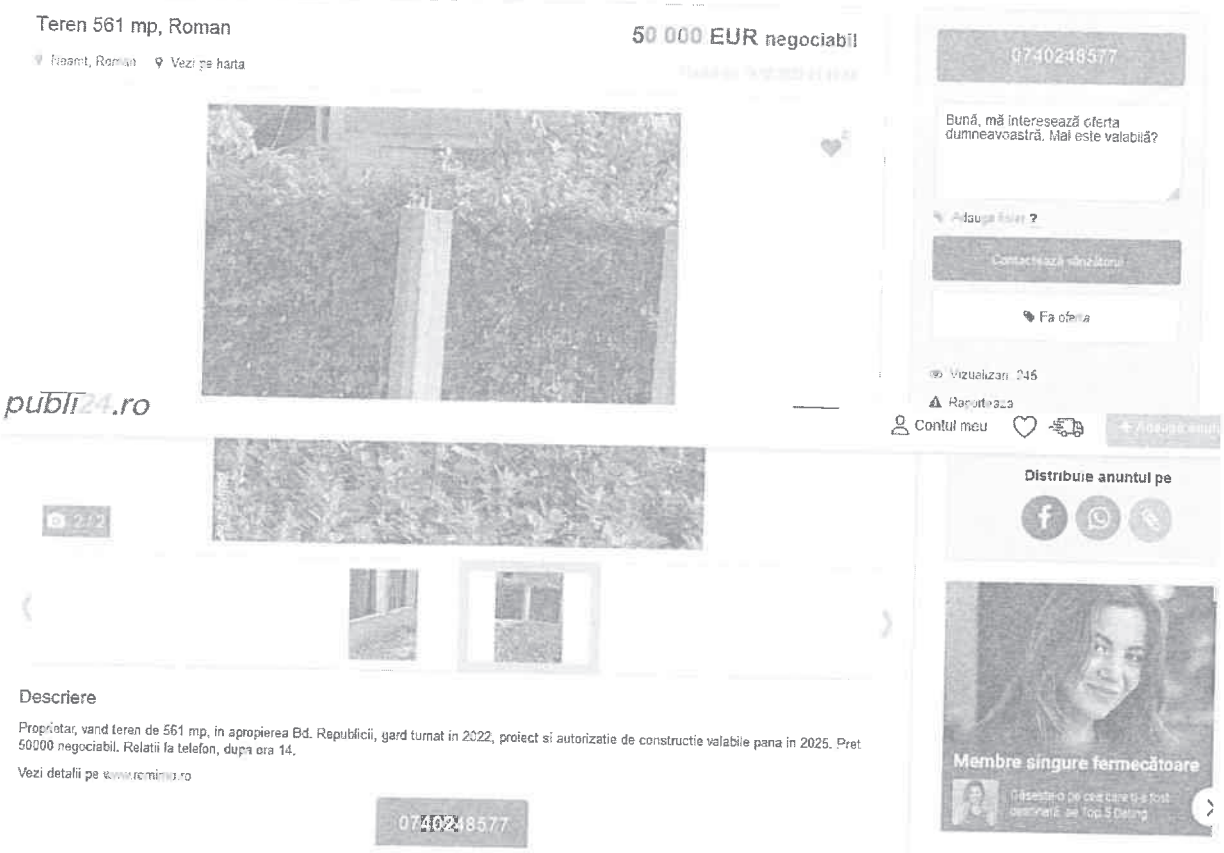
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

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

Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL

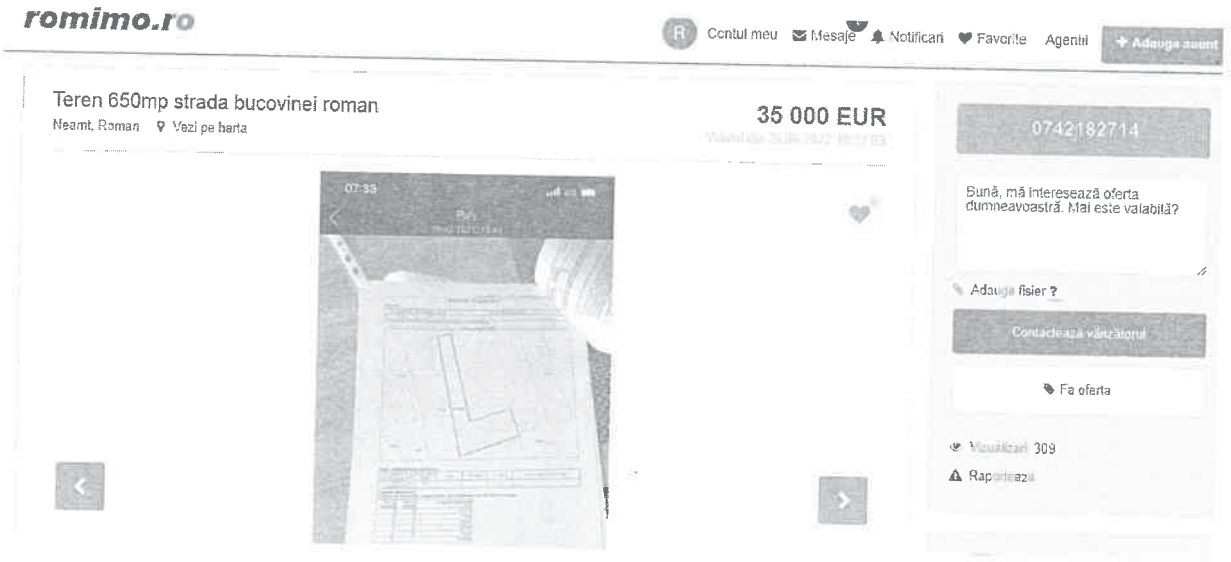
COMPARABILE

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



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



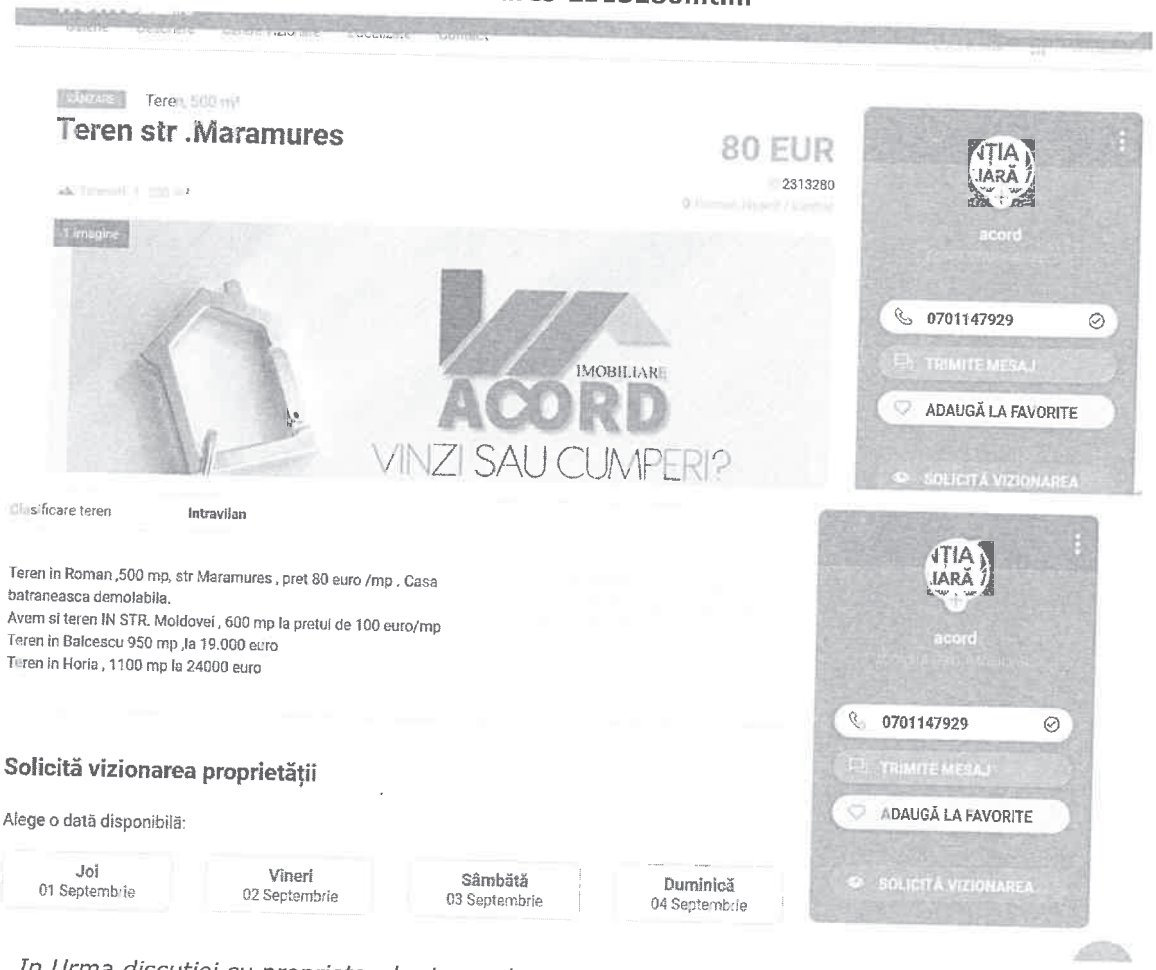
Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL



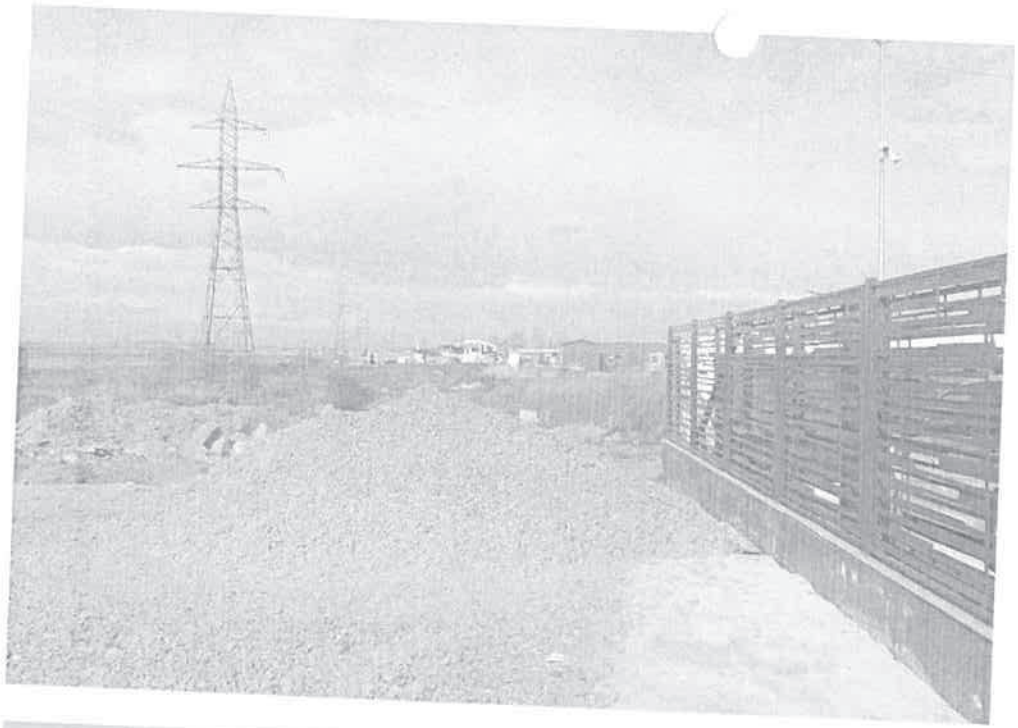
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

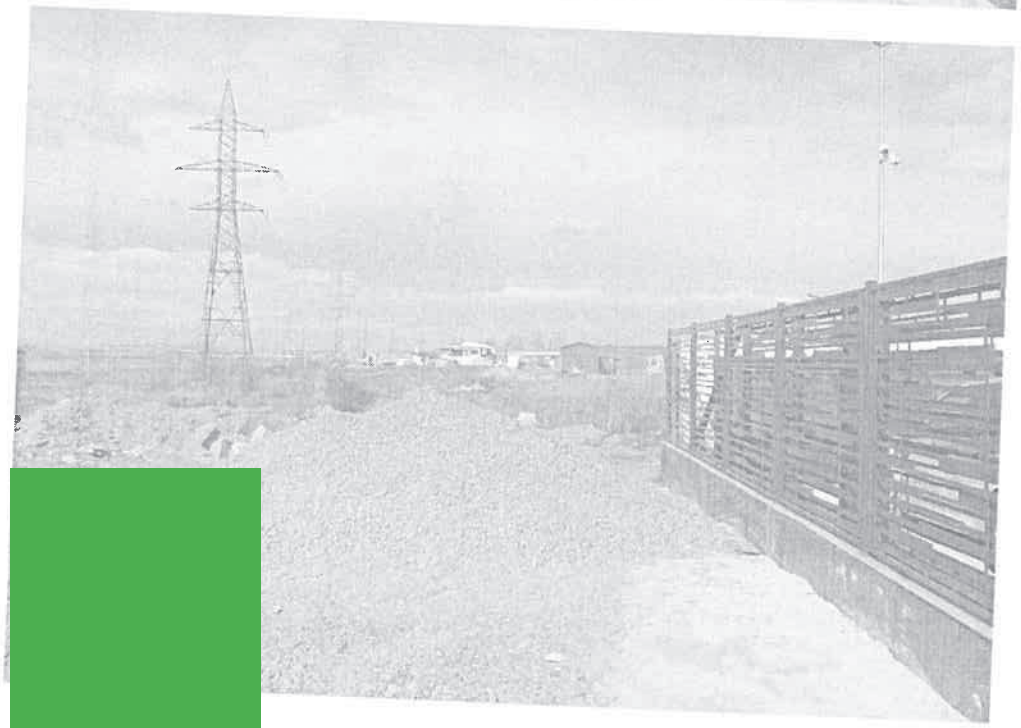
https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



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









ANEXA

HARTA


Str. Petru Rares
Str. A Iancu
Str. N Balcescu
Str. Dr. Ghiberter
Str. Petru Rares
Str. Petru Rares
Str. Stefan cel Mare
Str. Succedava
Str. Mihai Costin
Str. Castanilor
Str. Aprodu Arbore
Str. Aprodu Purice
Str. Petrodava
Str. Mihai Jora
Str. Succedava
Str. Bradului
Parcul Jora
Str. Principate
Str. Succedava
Str. Vlad Tepes
Antena Roman Vest
Proprietatea evaluata

GMC Group Industryes – Lute Verde

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 [redacted] național sau local;

Vizat D.J.A.P.,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

CONFORM CU ORIGINAL!
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,

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.,

Beneficiar,

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.,

Beneficiar,

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

Secretar General
JR. GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA PISICĂ

Arhitect șef
ARH. IULIAN – SEBASTIN NEGRU

Director D.J.A.P.
CONS. JR. CAMELIA RUSU

CONCESIONAR,

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

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

ROMÂNIA
Județul Neamț
Municipiul ROMAN
Nr. 11625 din 2020

AUTORIZAȚIE 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 județul _Iași_, comuna_Lețcani_, satul _Lețcani_, 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 construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru: HALĂ DEPOZITARE PARTER+1 ETAJ$_{PARȚIAL}$ (P+1E$_p$) și ÎMPREJMUIRE,
în următoarele condiții :

- cele prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 395 din 19.09.2019 și în avizele favorabile care fac parte integrantă din prezenta;
- lucrările de construire se vor efectua numai în baza documentației tehnice, verificată la cerința A1, de ing. Macovei H. Antoanela (certificat de atestare MLPTL nr. 06041), conform referatului de verificare nr. 109 din 08.05.2020, la cerința Af de dr. ing. Chirilă Daniela Elena (certificat de atestare MLPAT nr. 09742), conform referatului de verificare nr. 119 din 18.02.2020, cerința Ie de ing. Banciu Emilia (certificat atestare MDRAP nr. 07698), conform referatului de verificare nr. 1258 din 11.05.2020, la cerința Is – instalații sanitare, de ing. Bucureșteanu Gh. Georgiana (certificat de atestare MDLPL nr. 07890), conform referatului de verificare nr. 267 din 08.05.2020 și la cerința It – instalații 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 înălțime: Parter+1Etaj$_{parțial}$ (P+1E$_p$); suprafață construită = 205,03 mp; suprafață desfășurată = 261,15 mp, suprafață utilă desfășurată = 244,73 mp; înălțimea la streașină +4,50 m – 5,50 m, înălțimea maximă +6,75 m;

- funcțional: parter – birou, grup sanitar, casa scării și spațiu depozitare;
  etaj parțial – birou și grup sanitar
- sistem constructiv: **infrastructura** – fundații izolate cu talpă și cuzinet din beton armat monolit sub stâlpi și grinzi de fundații între fundații. **Structura de rezistență** – tip cadre cu stâlpi din profile HEA și grinzi metalice din profile IPE, pereți de închidere din panouri sandwich, șarpantă în sistem grinzi metalice cu zăbrele, în două ape cu învelitoare din panouri sandwich.
- împrejmuirea se va realiza din fundații beton, stâlpi metalici și 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 importanță D, clasa III;
- construcția va beneficia de instalație electică, termică și sanitară;
- se vor realiza lucrări de organizare a șantierului numai pe parcela proprietate, ocuparea domeniului public cu materiale de construcții 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 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 ..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 36 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 _2673_ lei_ a fost achitată conform chitanţei nr._0032872_din _17.06.2020__.
Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct la data de ..... 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 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 Performantă 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	

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
Ziua	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

100110046010

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.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

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	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase de informare online la adresa **epay.ancpi.ro**

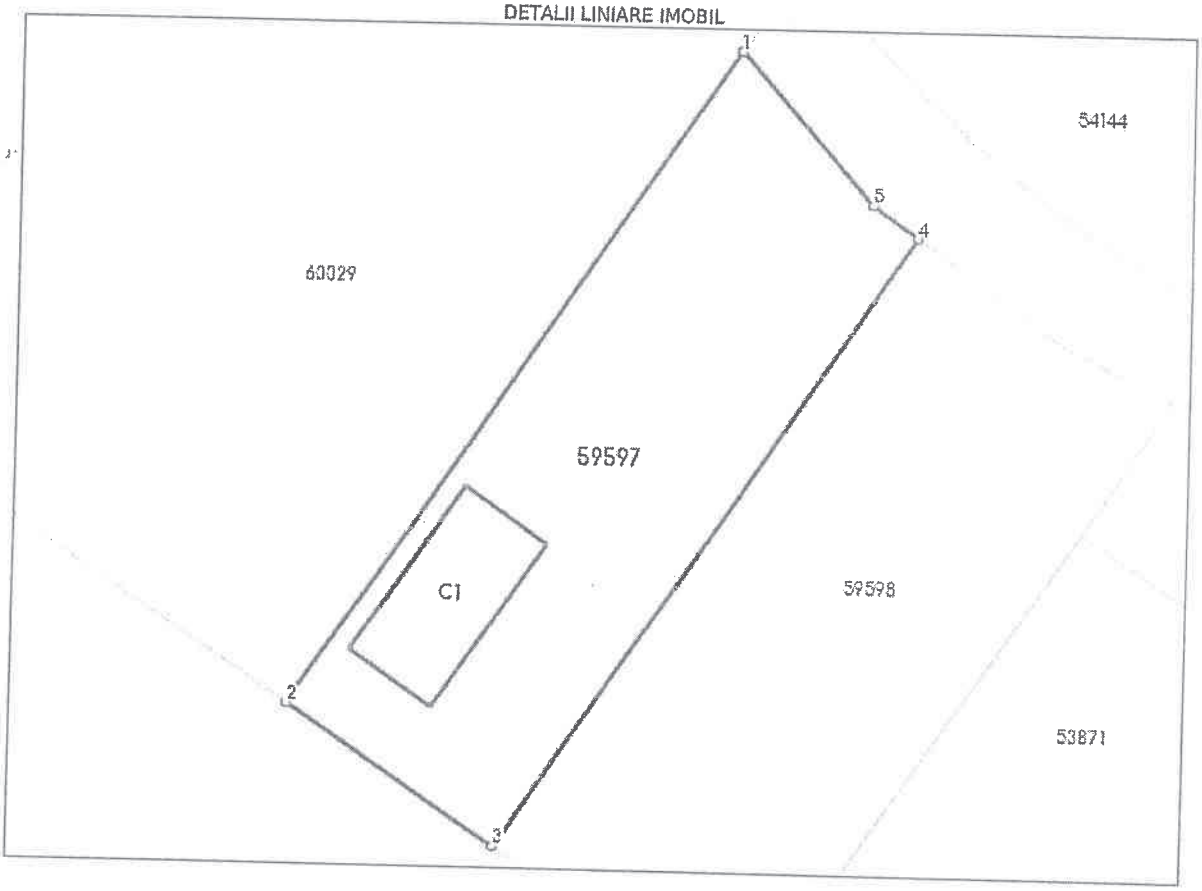
Anexa Nr. 1 La Partea I

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.**

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrasele pentru informare sunt puse la dispoziţie de pe portalul **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 2.1

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

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 construcţiei 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 în 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)

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)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

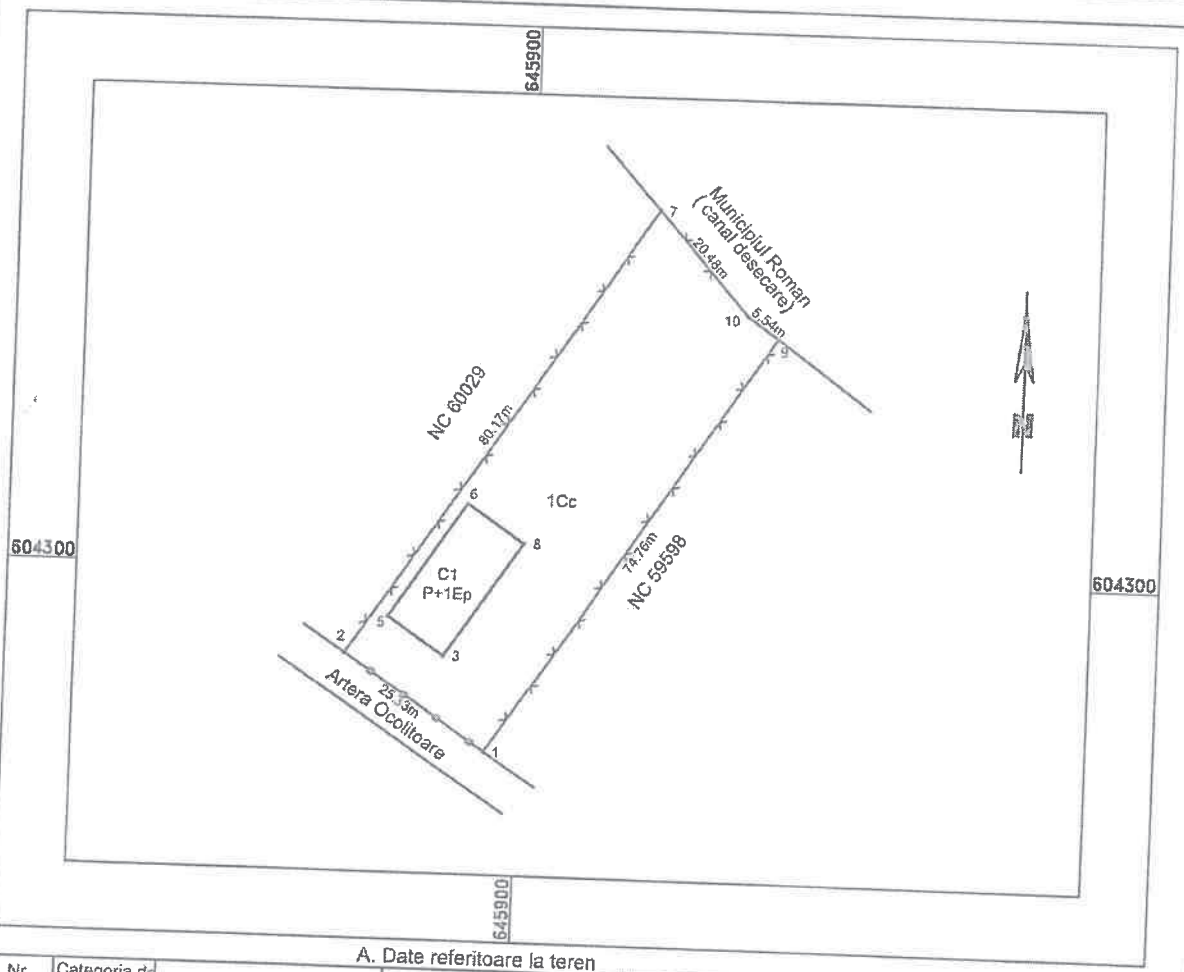
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

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

[redacted]

Inspector

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

[redacted]

Stampila BCPI

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

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

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

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

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

a) **Teren -21 mp**
   - **Plan amplasament**
   - **Extras de carte funciara – nr. cerere 28022-24.07.2019**



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



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.**

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)



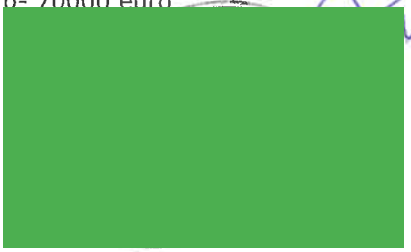
- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.
- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a 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 - 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

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 că 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***.

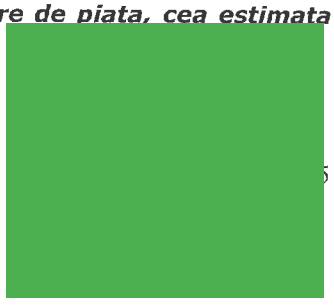
Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicată au dus la judecăţi consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente şi au fost obţinute din surse de încredere.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



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. 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

[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 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

-

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
- - 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

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 [illegible] #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737520061

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



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**

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



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

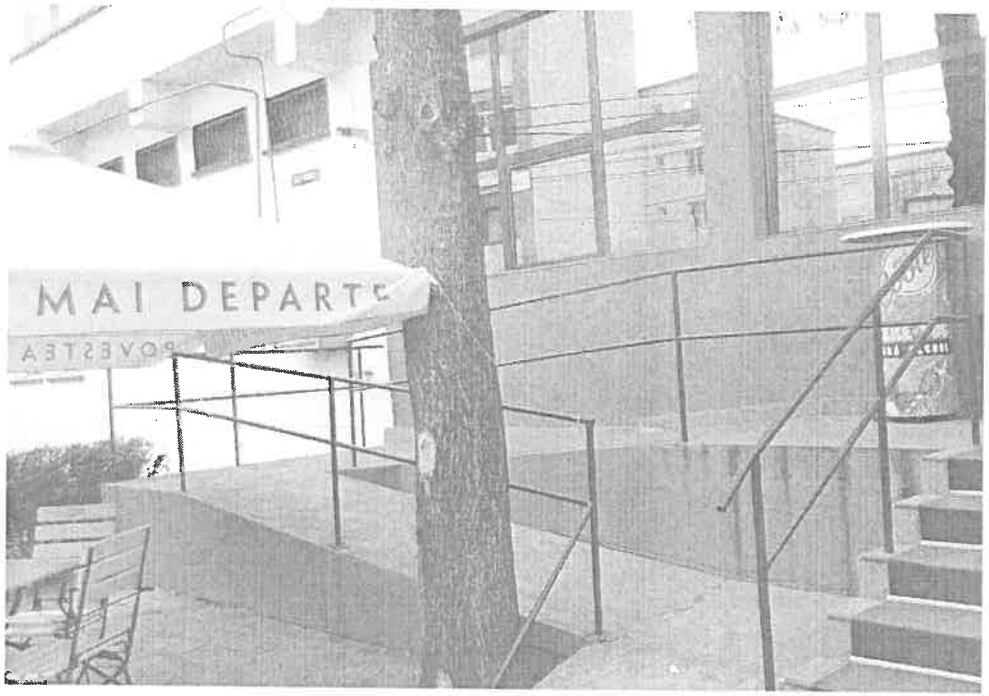
Alege o dată disponibilă:

Joi	Vineri	Sâmbătă	Duminică
01 Septembrie	02 Septembrie	03 Septembrie	04 Septembrie

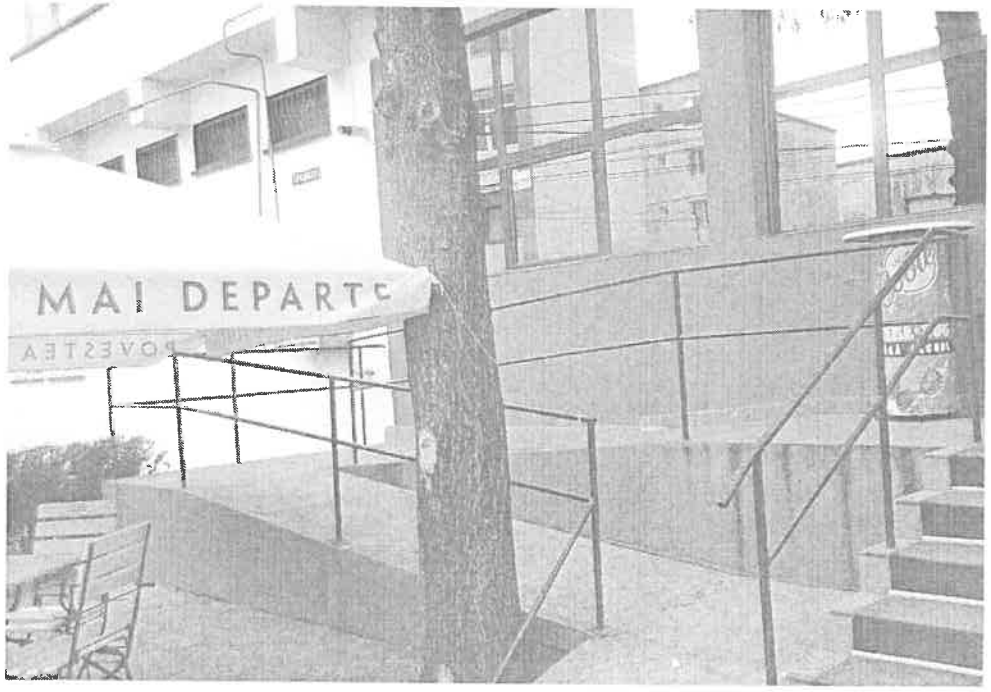
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL



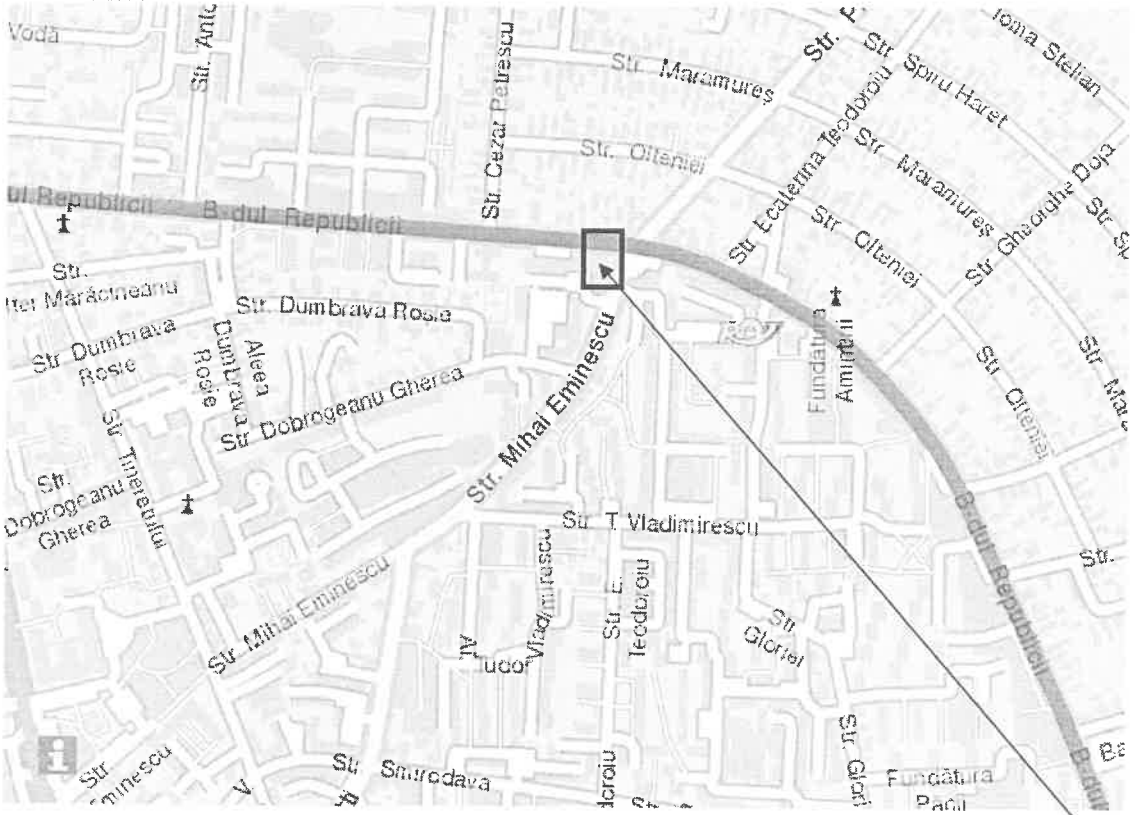

MAI DEPART




MAI DEPART

ANEXA

HARTA


Str. Maramureș
Str. Oltenței
Str. Cezar Petrescu
Str. Spiru Haret
Str. Ecaterina Teodoroiu
Str. Maramureș
Str. Oltenței
Str. Dumbrava Roșie
Str. Dumbrava Roșie
Str. Dobrogeanu Gherea
Str. Mihai Eminescu
Str. T. Vladimirescu
Str. Mihai Eminescu
Str. Smârdava
Str. Oltenței
Bdul Republicii
Proprietatea evaluata

PATIROM
REPUBLICII

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

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

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	

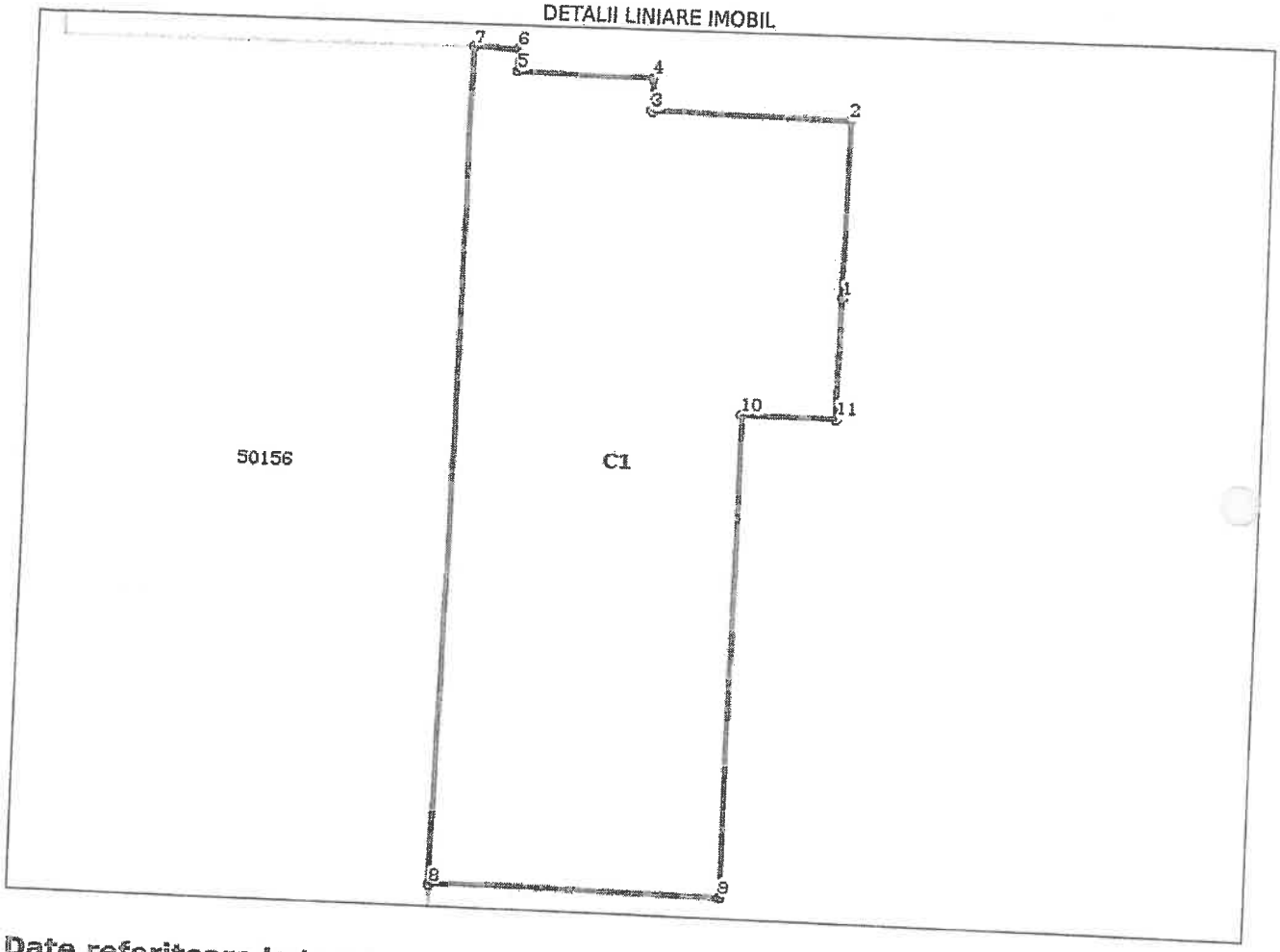
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59637	21	

* Suprafaţa este determinată 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	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

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

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 în 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 sur susceptibile de orice modificare, în 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]
(parafa şi semnătura)

Referent,

Data eliberării,
__/__/____

[redacted]

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-şef

Data soluţionării,
07-08-2019

Registrator,
AGNES IULIANA RAIKERT
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE
[redacted]
(parafa şi semnătura)

**) 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.*

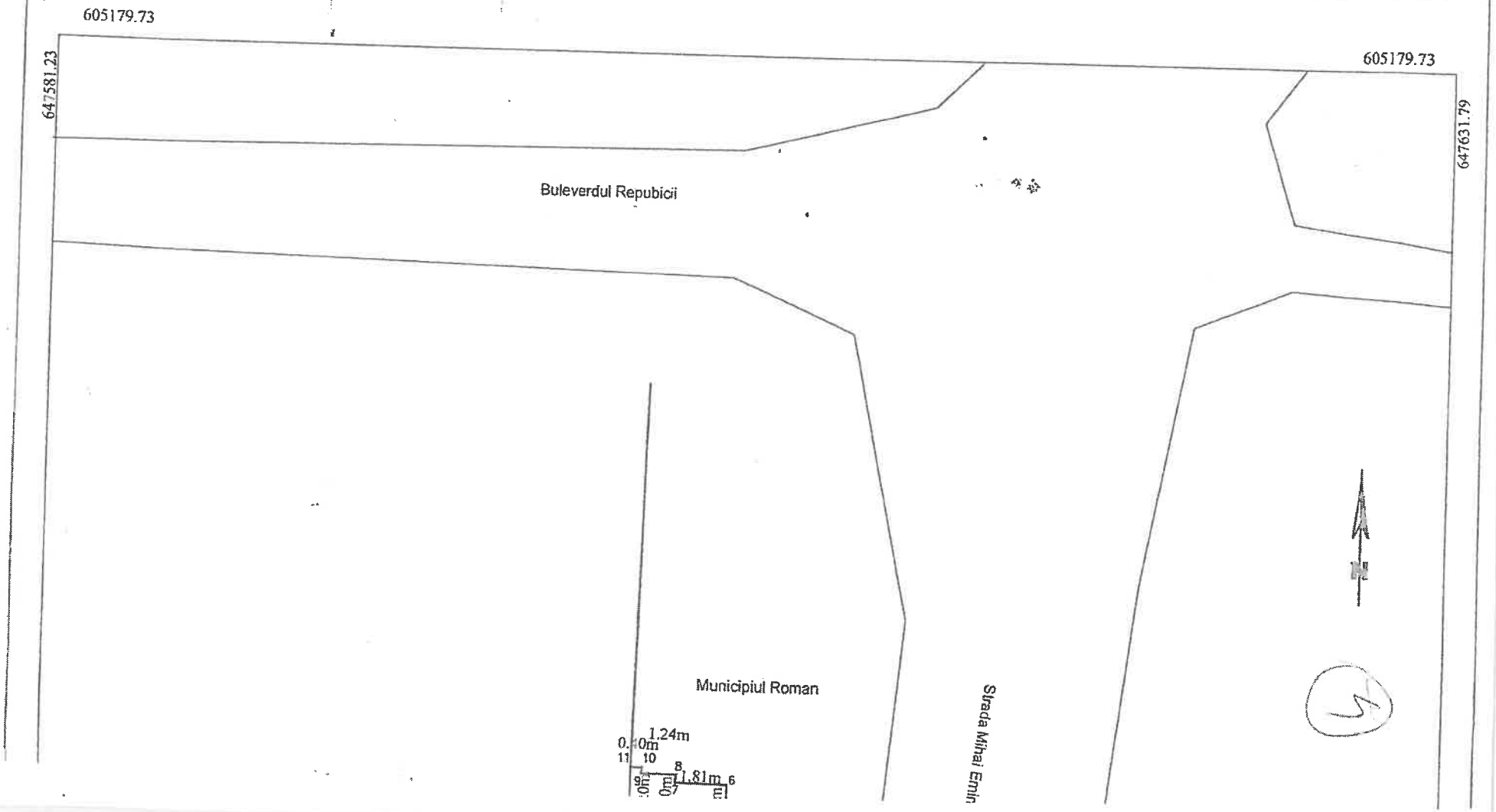
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA

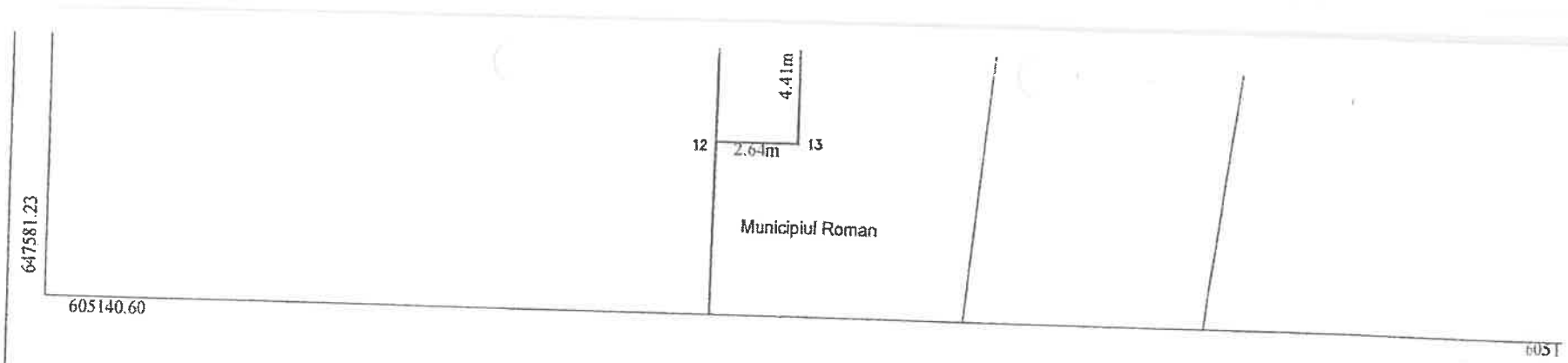
Anexa 1.35

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
Funcția CONSILIER
30. IUL. 2019

[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

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

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin comparatii directe
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- **Contract inchiriere – nr. 18434- 06.11.2018**



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



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.



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.

[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

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).



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	**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

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

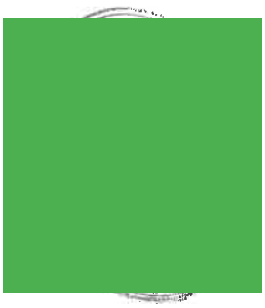
Ing. STEJAR ROMICA

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



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

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 COMPARABILĂ				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-30%	-30%	-30%
Corectie 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
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienți 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				
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)		€ 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:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front la strada; raport front / adancime	Front: 6 ml; raport front/adancime: 0,09	Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,49	Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,39	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	€ 0,60	€ 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 BUNĂ 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)	-€ 24,30	-€ 14,26	-€ 15,20
	(procentual)	-38%	-38%	-39%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 26,30	€ 15,88	€ 17,40
	(procentual)	41,6%	42,1%	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

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:

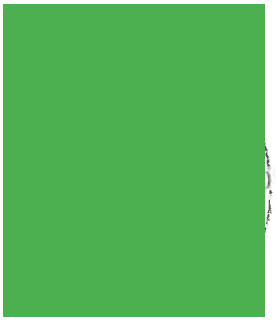
Valoarea terenului va fi de :

23 EURO/mp x 399 mp = 9 177 EURO

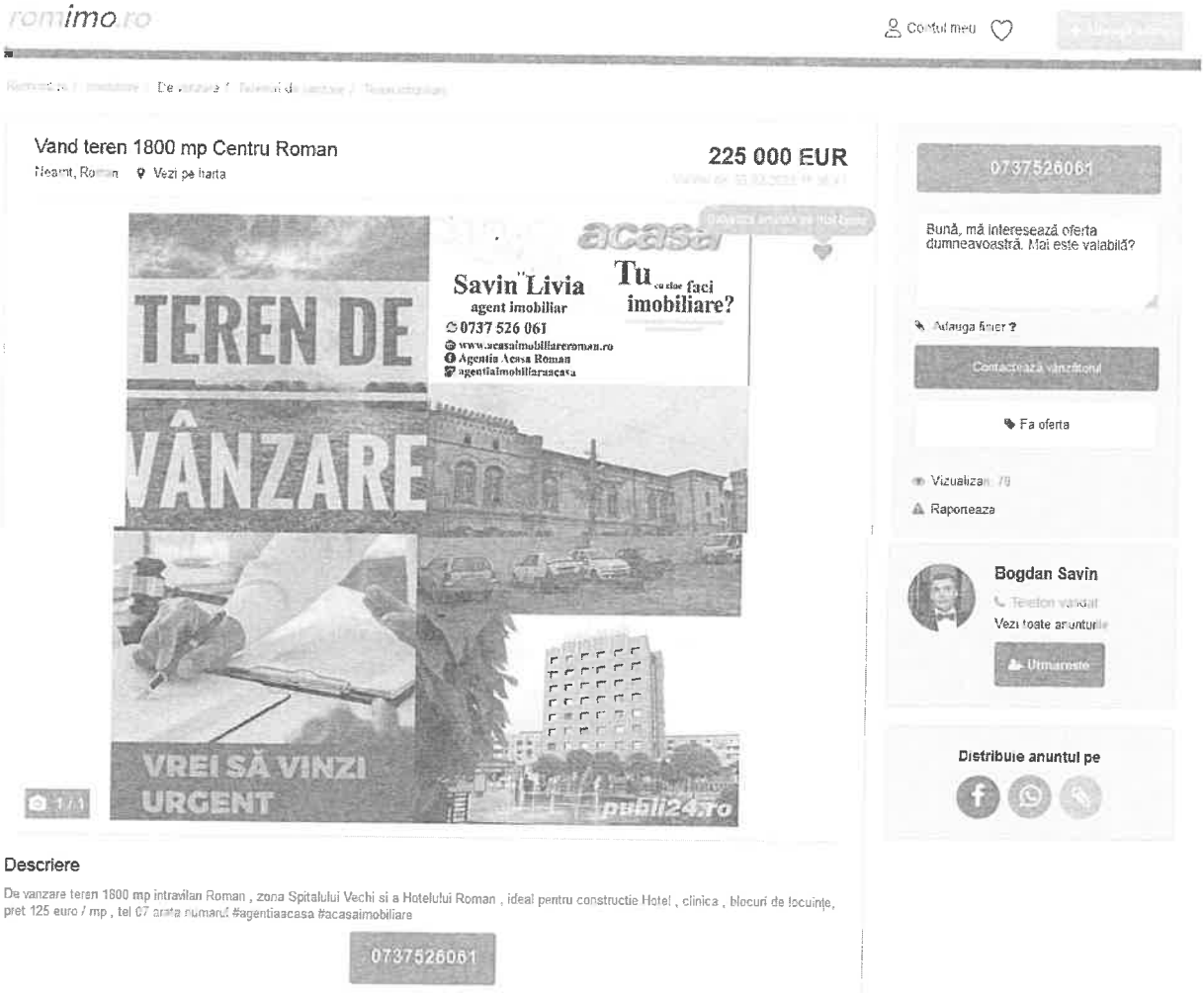
Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

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



Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU



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

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

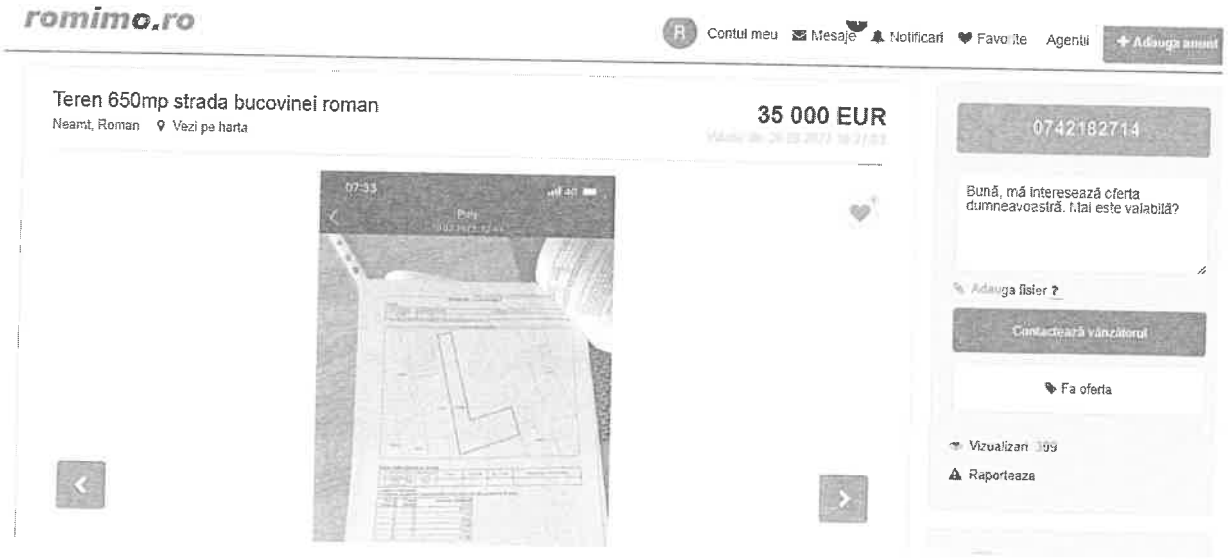
Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU



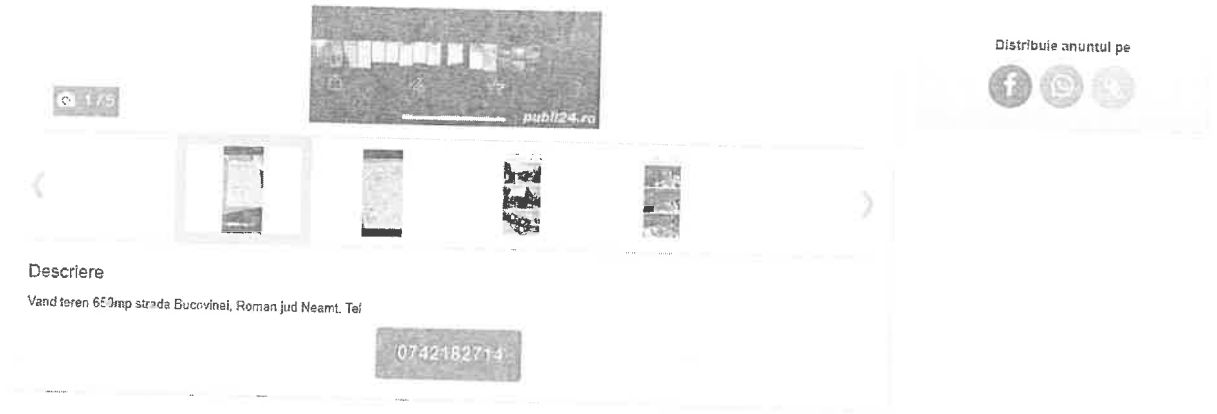
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU



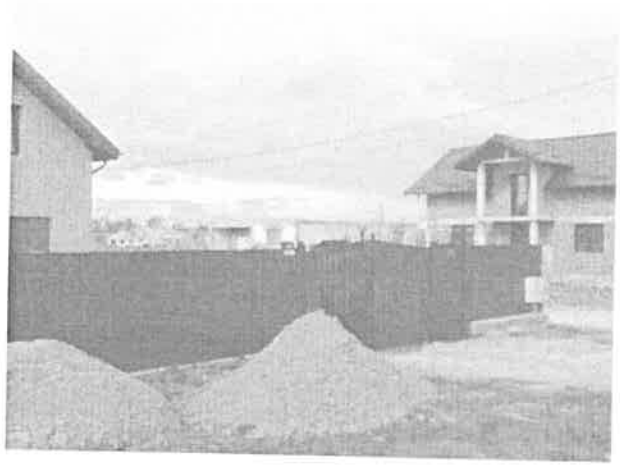
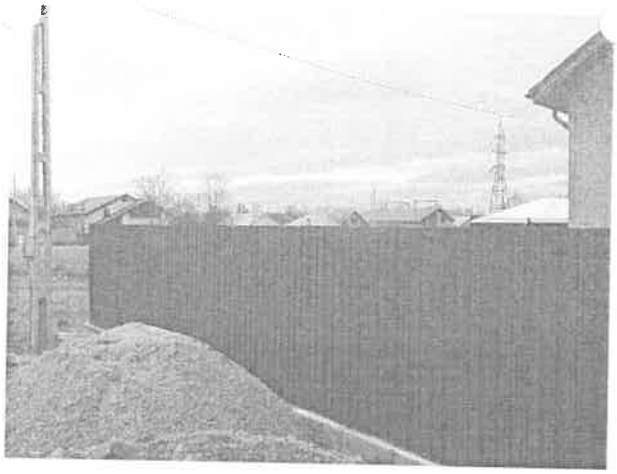
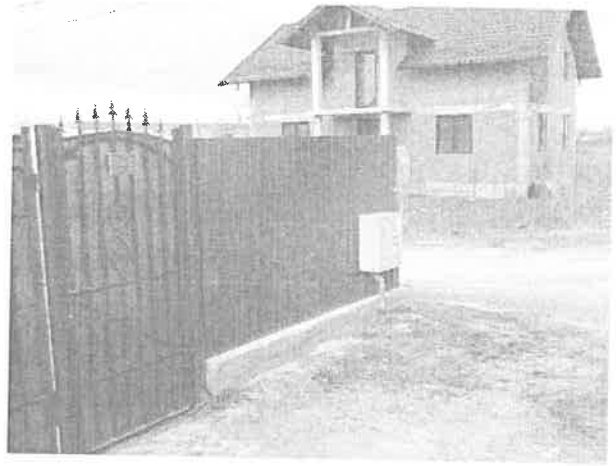
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

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

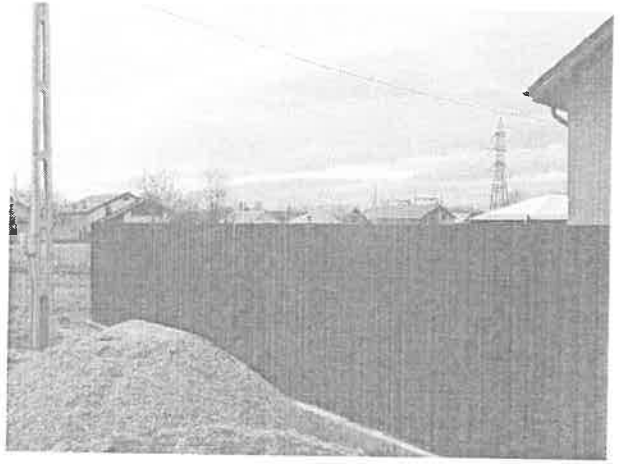


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

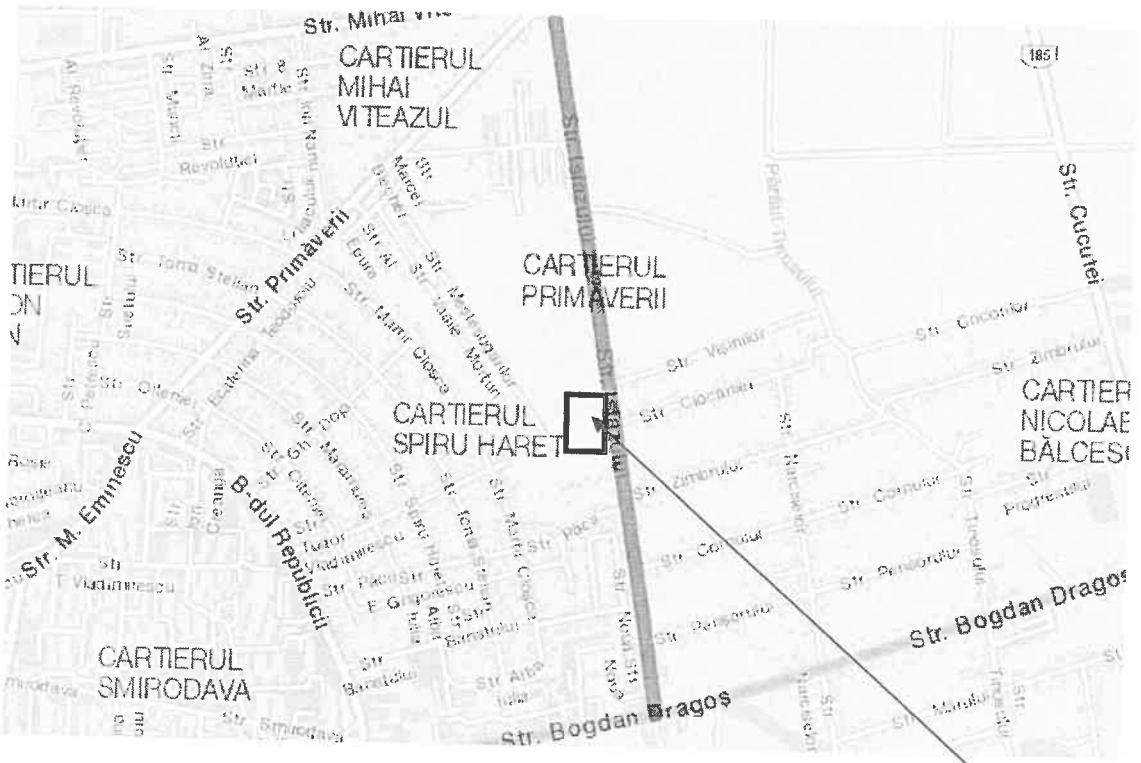






ANEXA

HARTA


CARTIERUL MIHAI VITEAZUL
CARTIERUL PRIMĂVERII
CARTIERUL SPIRU HARET
CARTIERUL SMIRODAVA
Str. Primăverii
B-dul Republicii
Str. M. Eminescu
Str. Bogdan Dragoș
Str. Cucutei
Proprietatea evaluata

(NV DASCĂLU ALEXANDRU
Blestuleni
12)

ROMÂNIA
JUDEŢUL NEAMŢ
MUNICIPIULUI ROMAN
Nr._ 18434 din 06.11.2018

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
TEREN OCUPAT DE CURŢI CONSTRUCŢII

I. PĂRTILE CONTRACTANTE :

Între **Municipiul Roman,** în calitate de persoană juridică conform art.4 din Legea nr.215 din 2001, republicată privind administraţia publică locală, cu sediul în Piaţa Roman Vodă nr. 1, reprezentata prin primar Lucian Ovidiu Micu, având contul nr.RO80TREZ49221A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Roman, în calitate de **locator** şi

DASCĂLU ALEXANDRU, cu domiciliul în mun. Roman, str. Mihai Viteazu bl.2, ap.16, jud. Neamţ, 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 curţi-construcţii, teren in suprafaţă de 29,0 mp., situat în Roman, str. Islazului, nr.41, identificat prin planul de situaţie anexat la prezentul contract, cu următoarele vecinătăţi.

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 şi prelungirea contractului se face prin acordul scris al părţilor.

In cazul aprobării unui plan urbanistic de detaliu care include si amplasamentul respectiv, prezentul contract se considera reziliat.

IV. PREŢUL :

ART. 4. Preţul 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

Martie 2023

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
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 - 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

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]

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

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

a) **Teren -17 mp**
   - **Incheiere nr. 45319-18.11.2019**
   - **Plan amplasament**
   - **Extras de carte funciara – nr. cerere 45319-18.11.2019**

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



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 fa[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)



- 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- 700

[redacted]

- 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
-

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

- - 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

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 anuta 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



- **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. Sucedava
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 –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**		

5

COMPARABILE

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

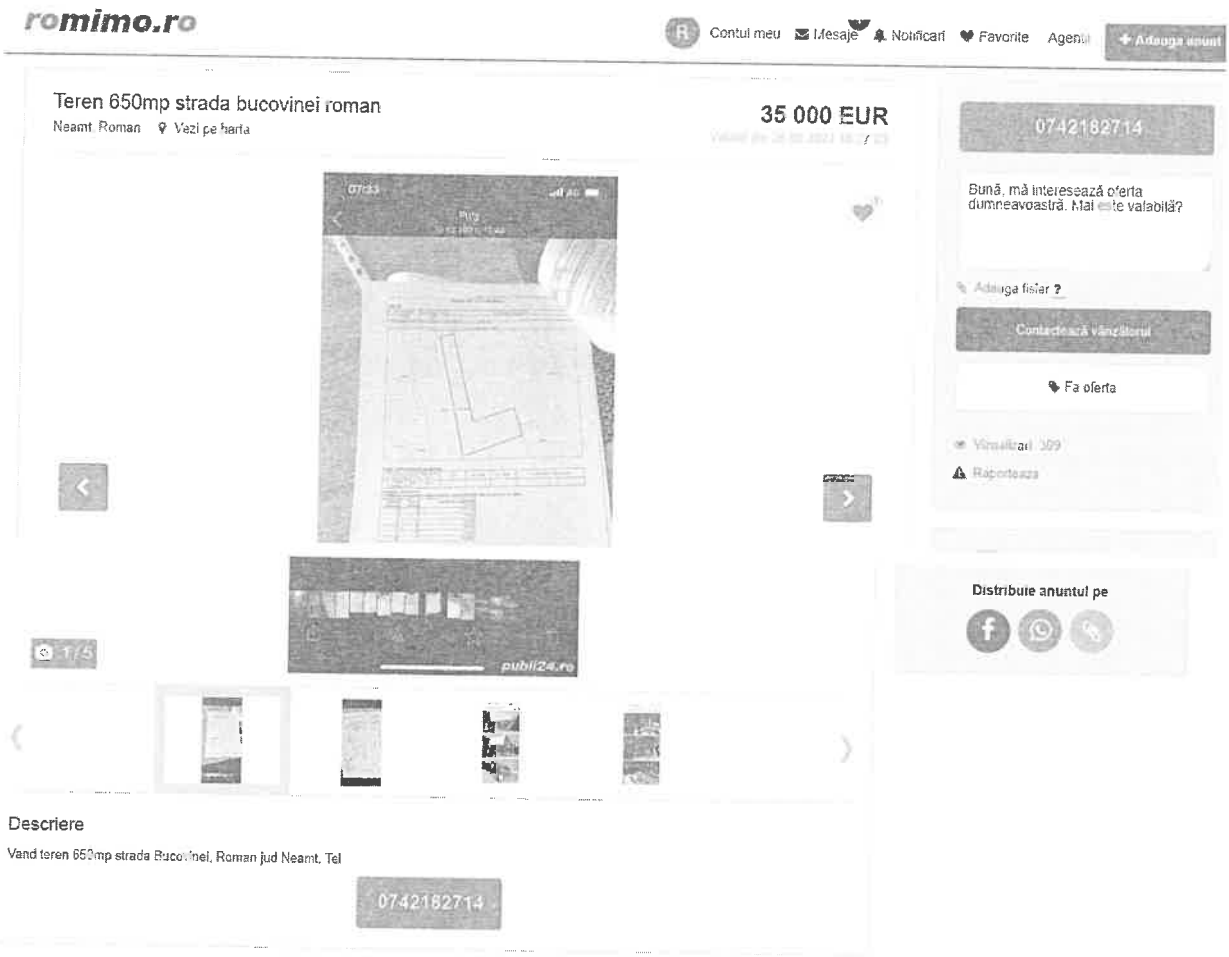


Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

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

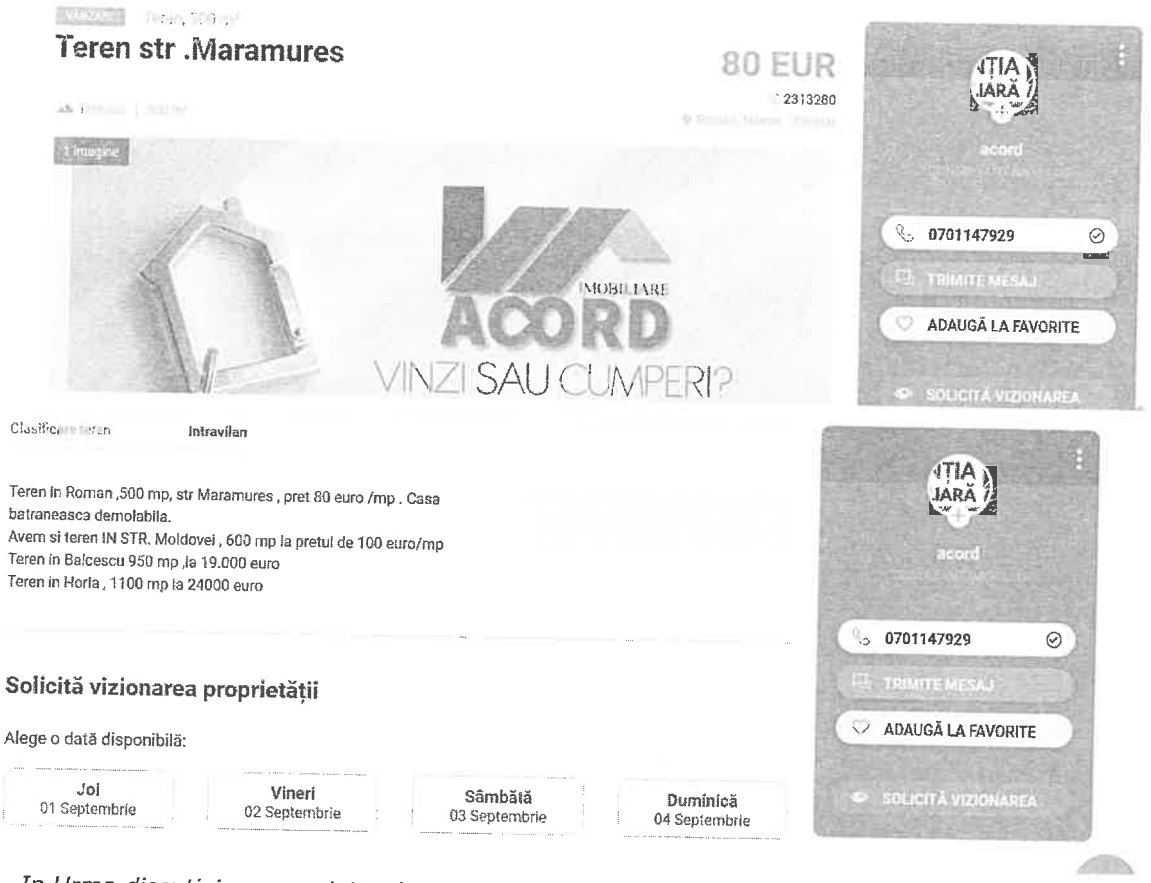


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

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

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL



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





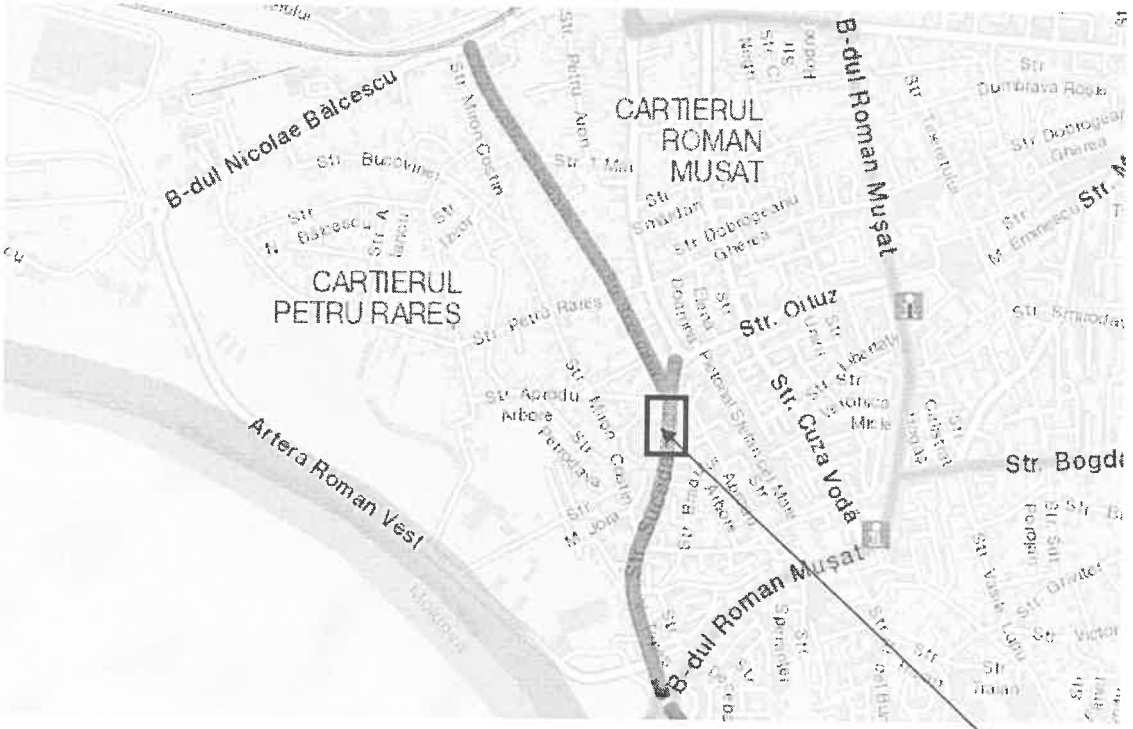






ANEXA

HARTA


B-dul Nicolae Bălcescu
CARTIERUL ROMAN MUSAT
B-dul Roman Mușat
CARTIERUL PETRU RARES
Str. Oituz
Str. Cuza Vodă
Artera Roman Vest
Str. Bogd
B-dul Roman Mușat
Proprietatea evaluata

PATIROM Sucedava

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

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.	Adresă	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 - Directia Juridică Si 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-Directia 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 .

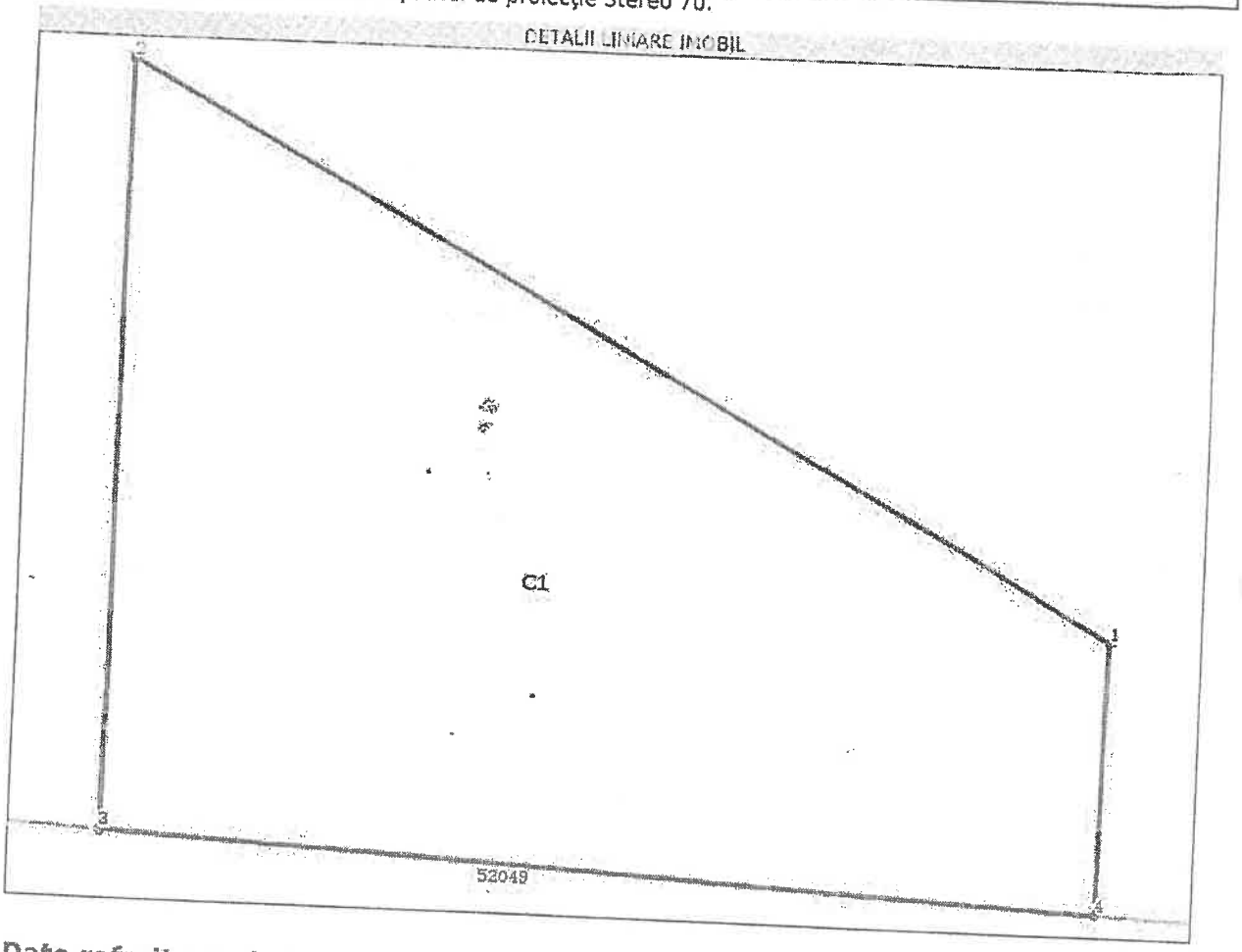
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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,
__/__/____

Asistent Registrator,
GHEORGHE BATRANU
[redacted]
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

ANCPI

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

PATIROM SUCEDAVA 42 A

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,
26-11-2019

Registrator,
AGNES IULIANA RAIKERT
(parafa și [redacted])

Asistent Registrator,
GHEORGHE BATRANU
[redacted]

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr.700/2014

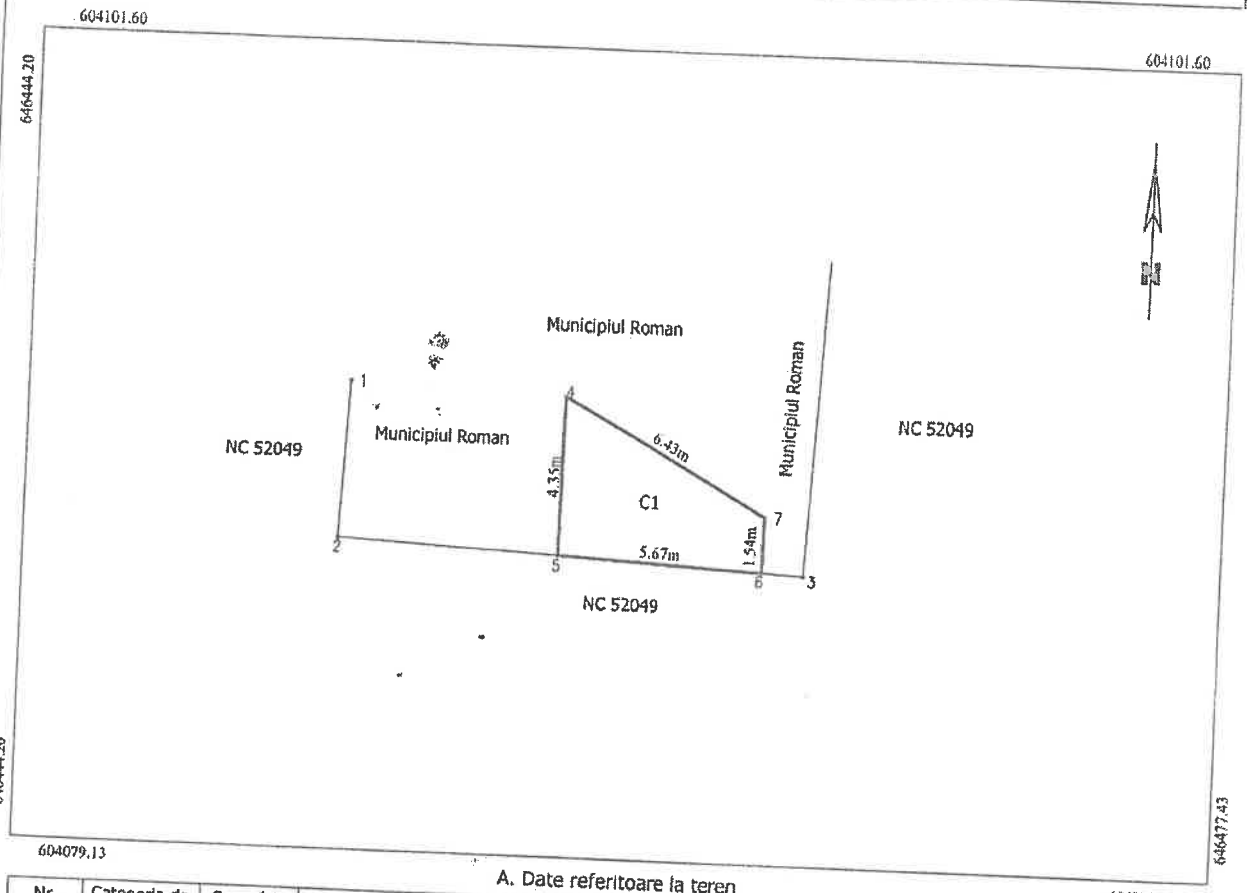
[redacted]

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

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

[redacted]

Inspector

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

[redacted]

22. NOV. 2019

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

Martie 2023

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

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



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

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



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin comparatii directe
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- **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**



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



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.

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 , amenajarea -reamenajarea

spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .

- In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
- 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

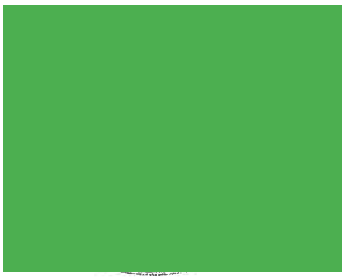
Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

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 - bd. Roman Musat - zona centrala , in vecinatatea Bibliotecii Municipale.



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 - euro	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)

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.*

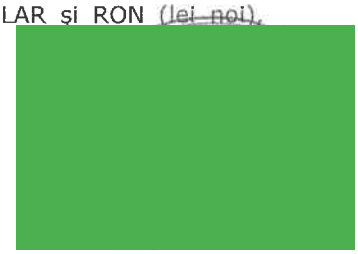
14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

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	**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 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 - 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 rente*

- 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



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
-



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 – 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

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

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



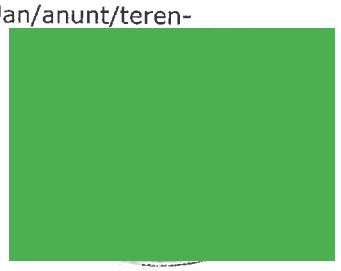
COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

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

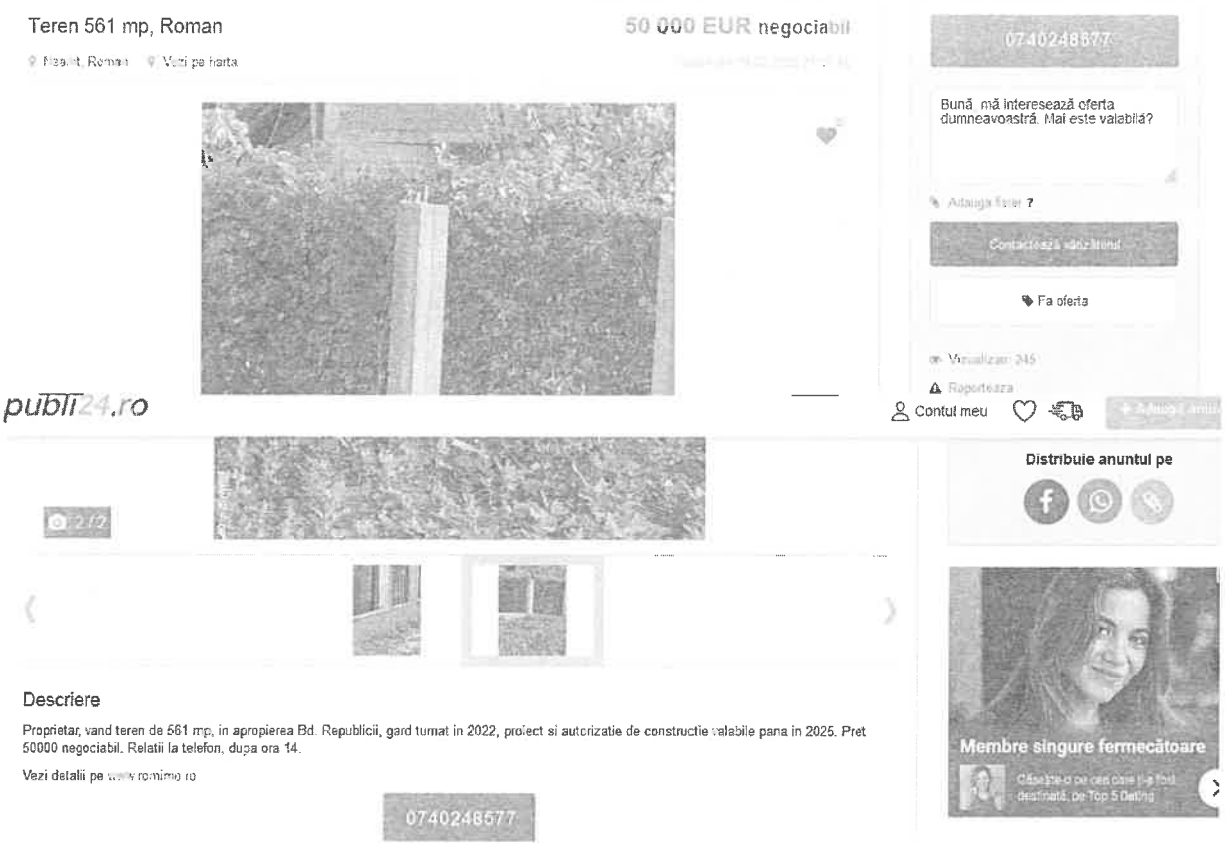


COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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



Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA



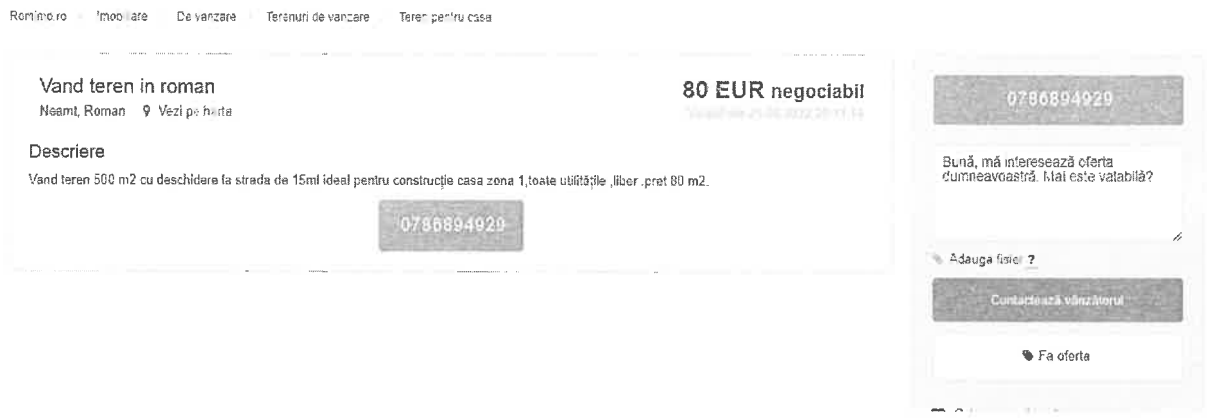
- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**
- **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

Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA

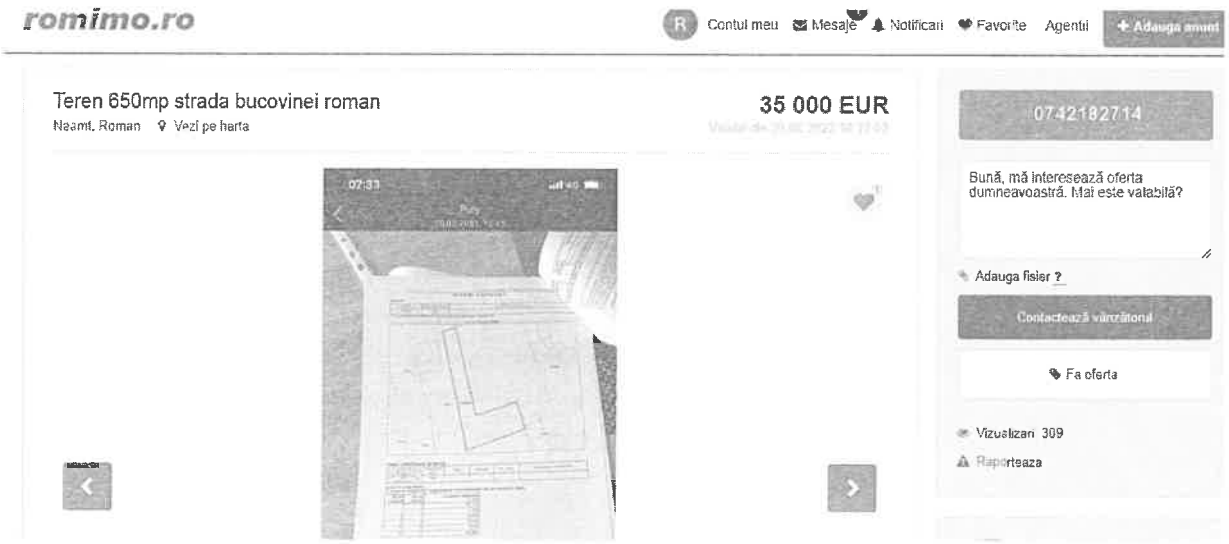
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html



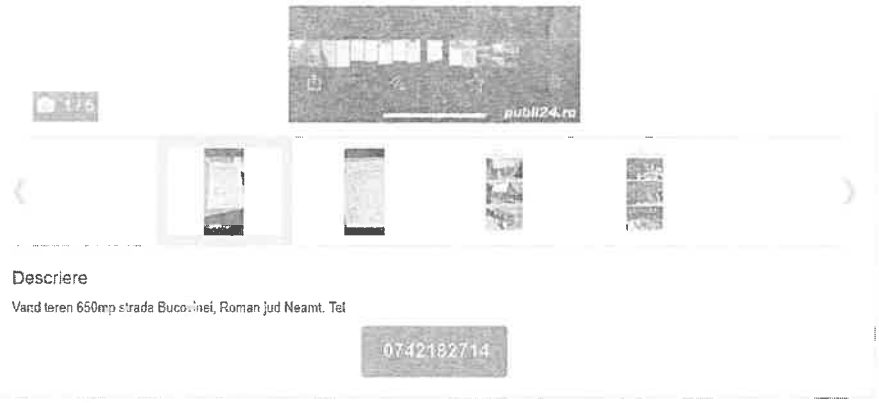
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

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



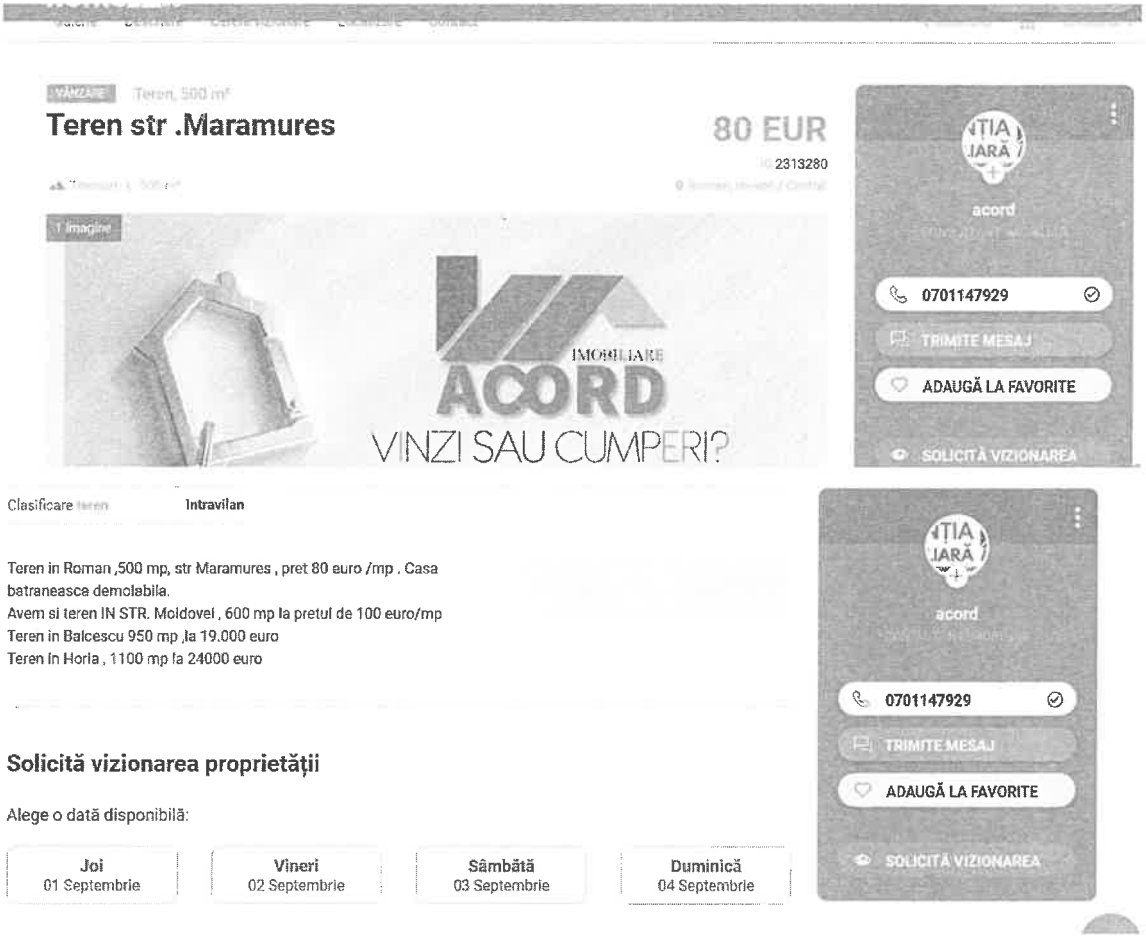
Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
GHERGHEL MONICA



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




Florărie

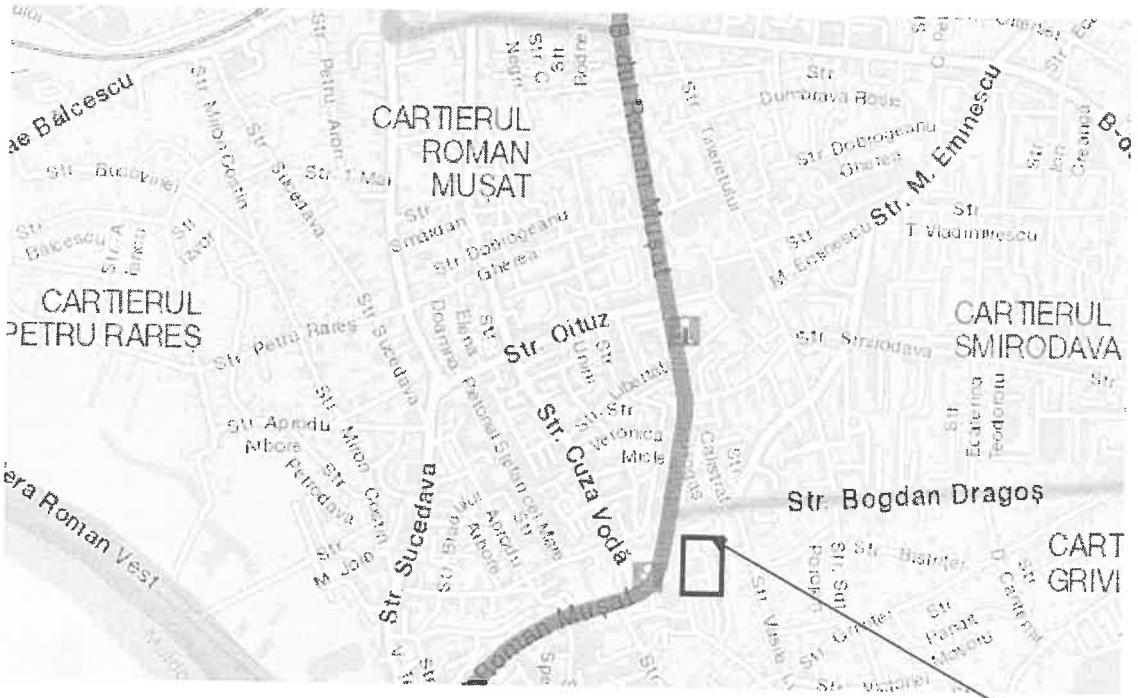

macia
PRISMA


Florărie


macia
PRISMA

ANEXA

HARTA


CARTIERUL ROMAN MUSAT
CARTIERUL PETRU RARES
CARTIERUL SMIRODAVA
Str. Oituz
Str. Cuza Vodă
Str. Sucedava
Str. M. Eminescu
Str. Bogdan Dragoș
Proprietatea evaluata

(3) GHERGHEL MARA-MONICA
Jud. Neamț

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 modalităţi care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, in vederea asigurării protecţiei 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. Părţile 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.A.P.,

Beneficiar,

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 şi 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 – spaţiu comercial - florărie, situat în intravilanul municipiului Roman, bld. Roman Muşat, 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- spaţiu comercial-florărie, situat în Roman, bld. Roman Muşat, nr.21A (fost Nicolae Titulescu nr.7-9), în suprafaţă 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 schiţa ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesionează în vederea deservirii spaţiului comercial-florărie.

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

bunurile de retur: terenul, în suprafaţă de 15,0 mp.

bunurile proprii: bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 2 ani 2 luni şi 17 zile (09.03.2024) şi 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. Redevenţa

Art. 3 Redevenţa 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 plăţii. Redevenţa se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislaţiei în domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie în cazul în care redevenţa se transformă în moneda naţională). Pe perioada derulării relatiilor contractuale redevenţa nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice, respective 6,61 €/mp/ an.

IV. Plata redevenţei

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 iniţiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar,

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) **Pact comisoriu:** Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și 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 și fără intervenția instanței judecătoresti.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

V DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și 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 și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor/lucrărilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național 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 construcția ce face obiectul concesiunii, anuntând în prealabil în scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) Să obțină toate documentatiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(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 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.J.A.P.,

Beneficiar,

(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.J.A.P.,

Beneficiar,

(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.A.P.,

Beneficiar,

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 D.J.A.P.,

Beneficiar,

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

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.
Ec. Liliana Maftei

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rusu

Arhitect Şef,
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă

CONCESIONAR,

Gherghel Mara-Monica

Întocmit,
Ing. Amăriuței Daniela-Mioara

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Anexa 11

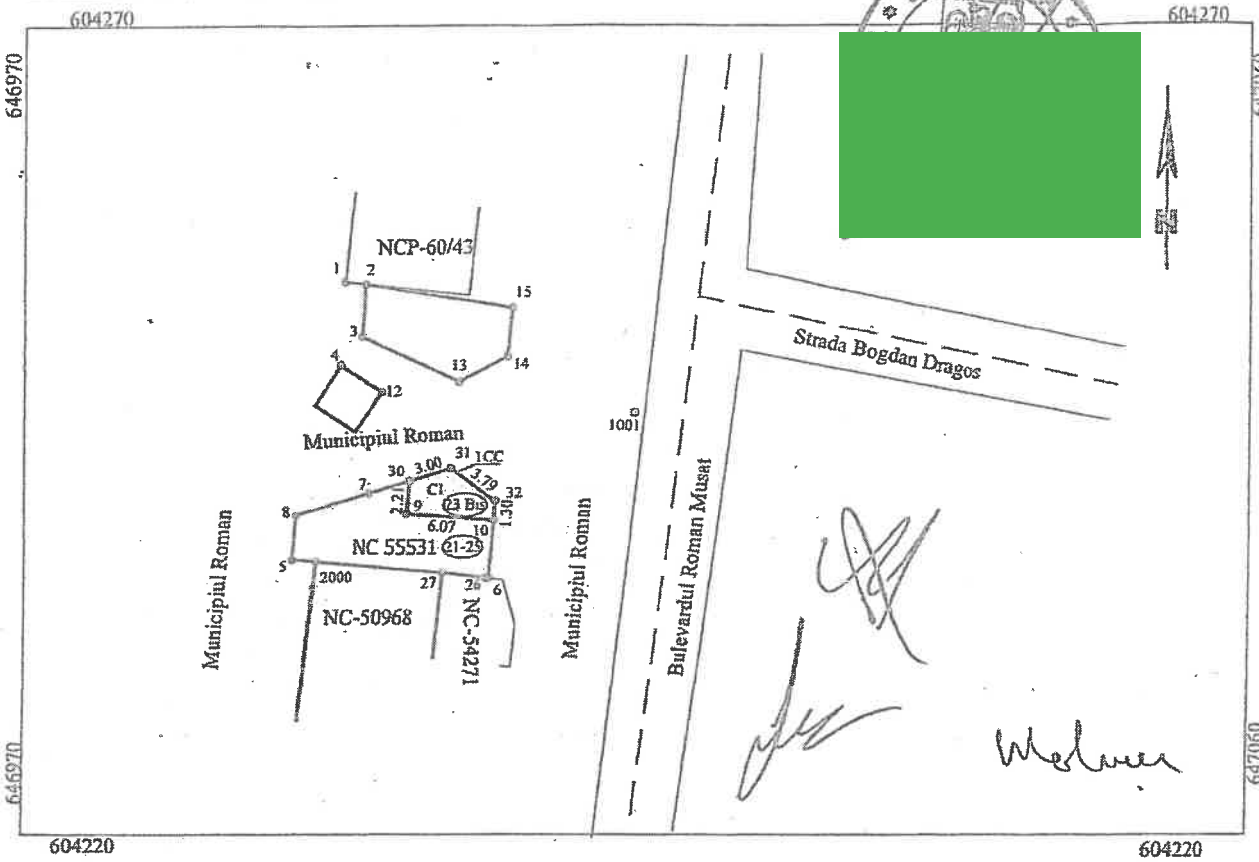
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

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

Amt 1814/ 19.12.2016



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	15	Limita imobilului este constructie
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

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

[redacted]

Noiembrie 2016

Inspector

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

28. NOV. 2016

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Neamț

Nume și prenume ASIELONEORGHE

Functia CONSILIER

[redacted]

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 IULIANA RAIKERT	MIHAI MOISE

[redacted]

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

Asistent Registrator

[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 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 dezmembrămînteie 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 MOISE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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 semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

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

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate
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 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

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

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 - 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

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 o*

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 evalu

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 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**

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

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

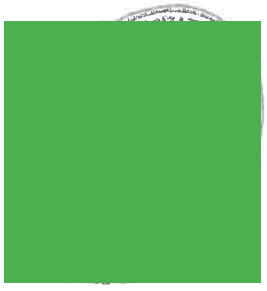
a)Teren-2mp

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 :

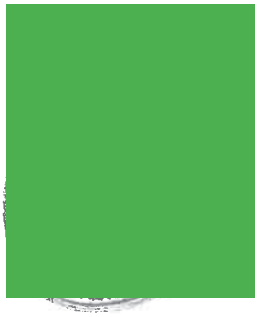
- **metoda comparatiilor directe** – informatiile referitoare la loturi similare , care sunt analizate , comparate , corectate , procesate
- **metoda proportiei** – se bazeaza pe principiul echilibrului , a contributiei terenului la valoarea proprietatii imobiliare
- **metoda parcelarii** - parcelarea ,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.

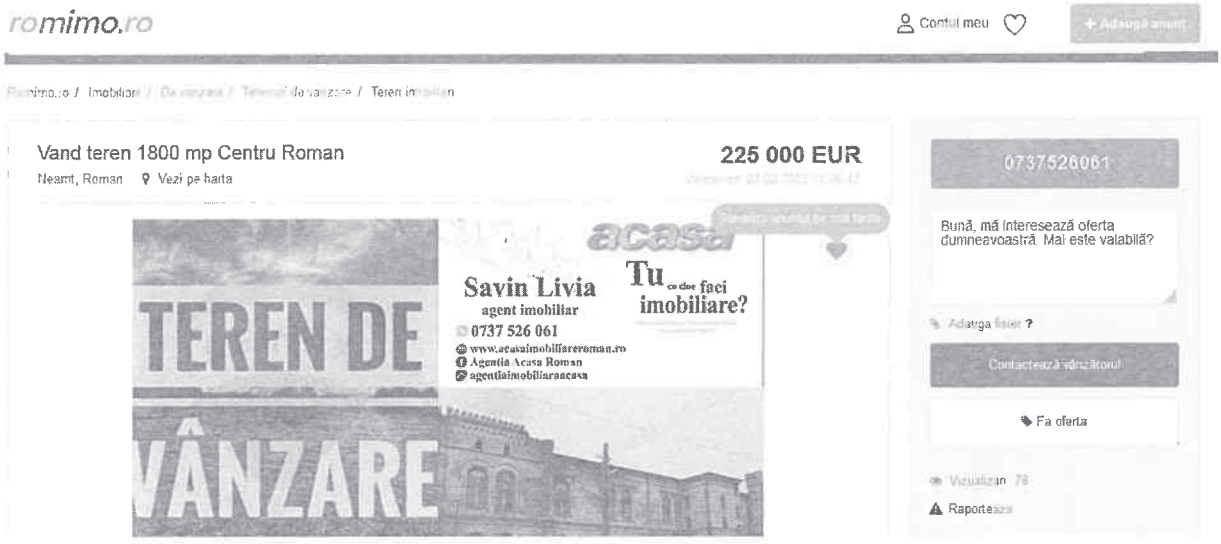
Capitalizarea rentei funciare

- 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



- - 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/087571518h54705de14627fi83494455.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**	

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**	

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

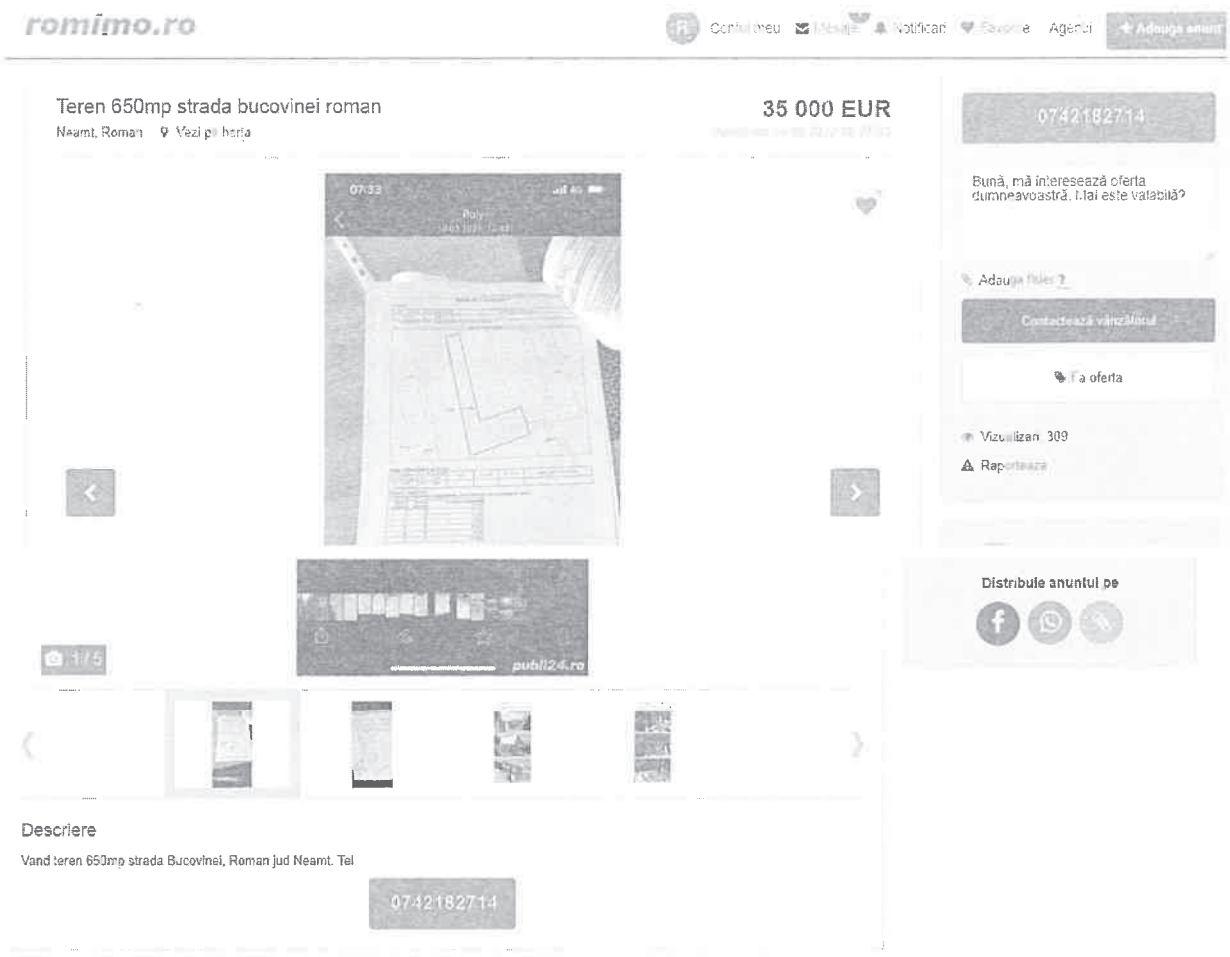


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

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

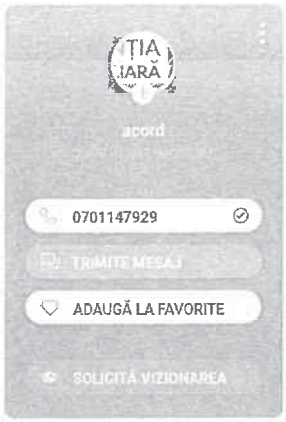
Intravilan

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




Bergenbier




Bergenbier

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	

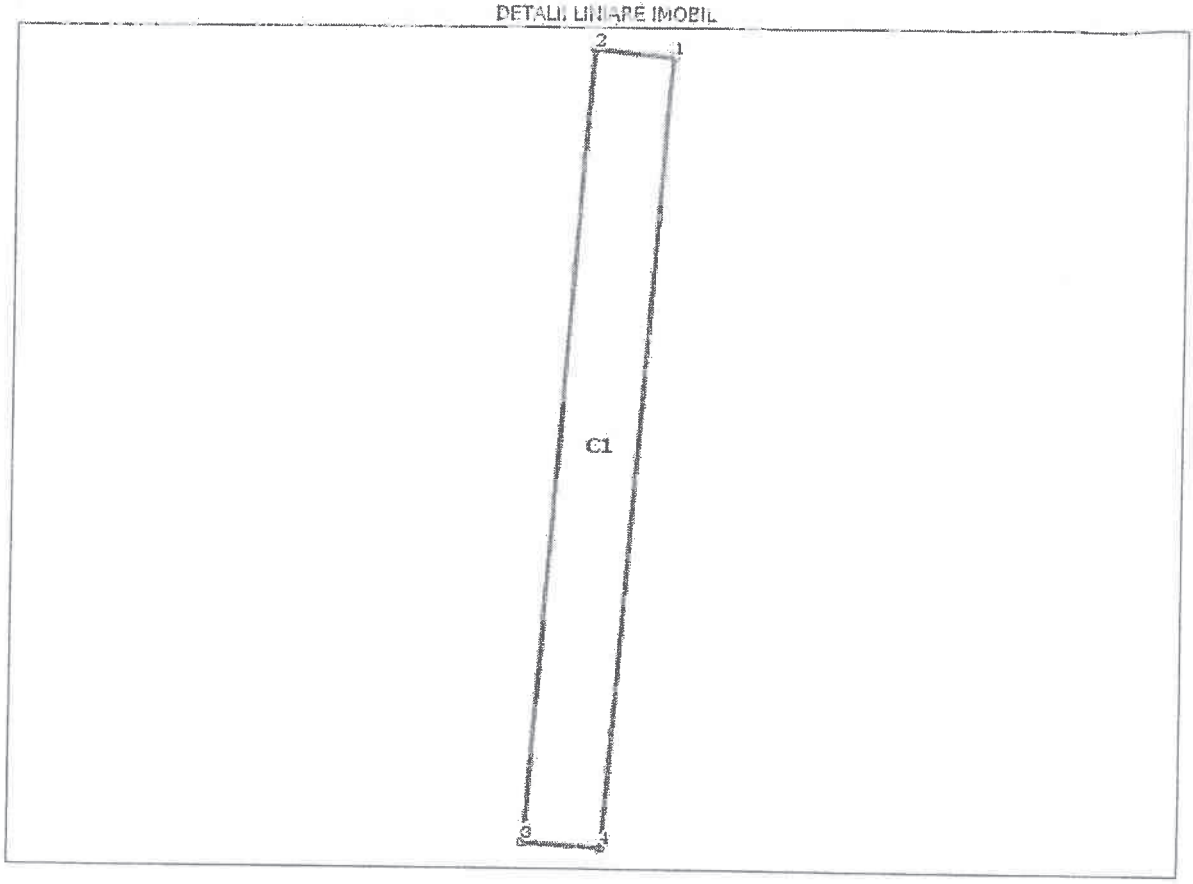
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59640	2	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LIMITARE 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

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

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.

Data soluţionării,
05-08-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)
[redacted]

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, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
05-08-2019	AGNES IULIANA RAIKERT [redacted]	IOAN NICOLAE GRIGORAS [redacted]
	(parafa si semnătura)	*(parafă si semnătura)*

O.C.P.I. NEAMT

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin OG nr. 700/2014 [redacted]

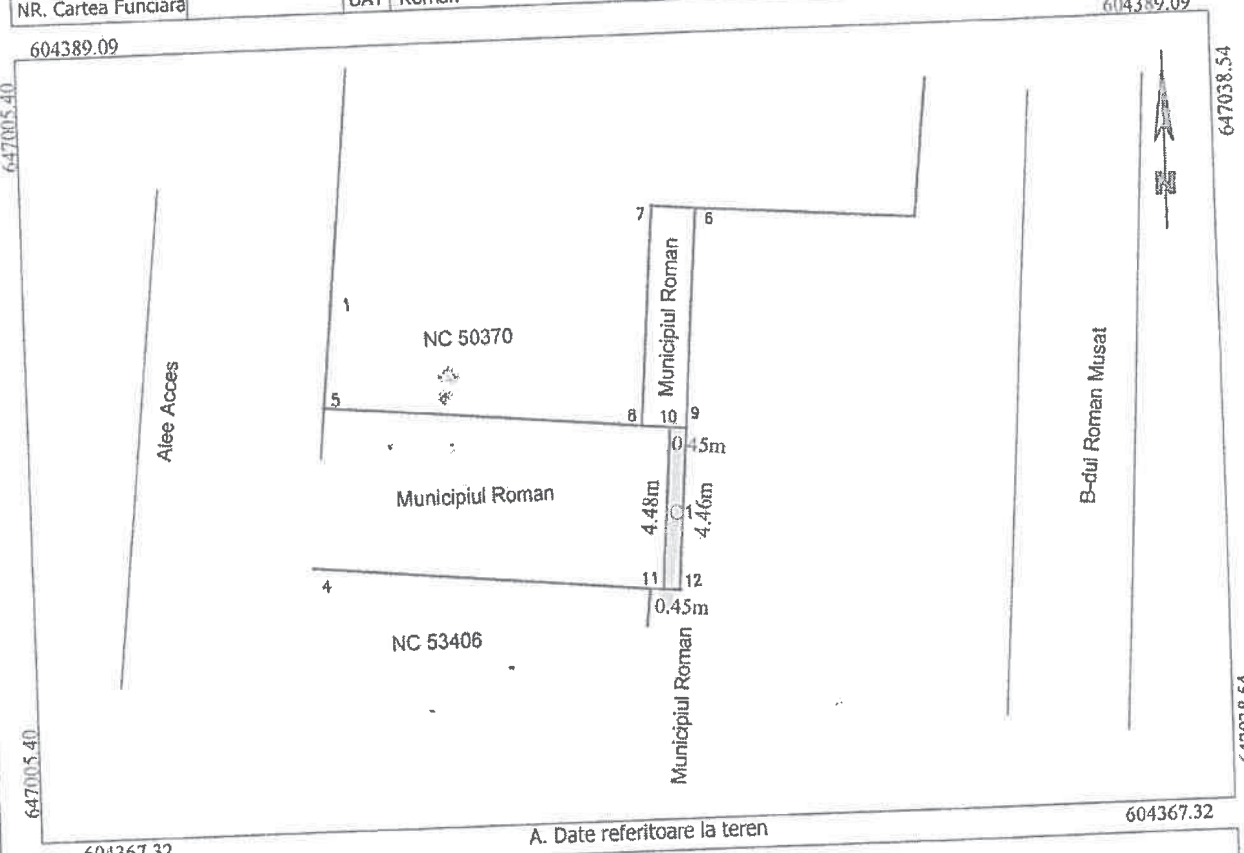
Anexa 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57640	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 acesteia cu realitatea din teren

[redacted]

Inspector

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

[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 ȘI 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

Registrator,
AGNES IULIANA RAIKERT
(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS
(parafa si semnătura)

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

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
GRIGORAS IOAN NICOLAE
Asistent Registrator

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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 părţilor:
GIURGILA GELU
S.C. PATIROM S.R.L. PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ GIURGILĂ GELU
REPREZENTANŢILOR 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 solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării Registrator, Asistent Registrator,

02-08-2019 AGNES IULIANA RAIKERT GHEORGHE BATRANU

(paraf [redacted]

*) 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 OCPI NR.700/2014.

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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59638	7	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresă	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28026 / 24/07/2019		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 205, din 17/12/2009 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 8126, din 16/04/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Serviciul Administrație Publică Locală - Compartimentul Evidență Patrimoniu; Act Administrativ nr. Adeverința 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 Construcției 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 garanție și sarcini	Referințe
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, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.1266836 24-07-2019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
01-08-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GHEORGHE BATRANU
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

[redacted]

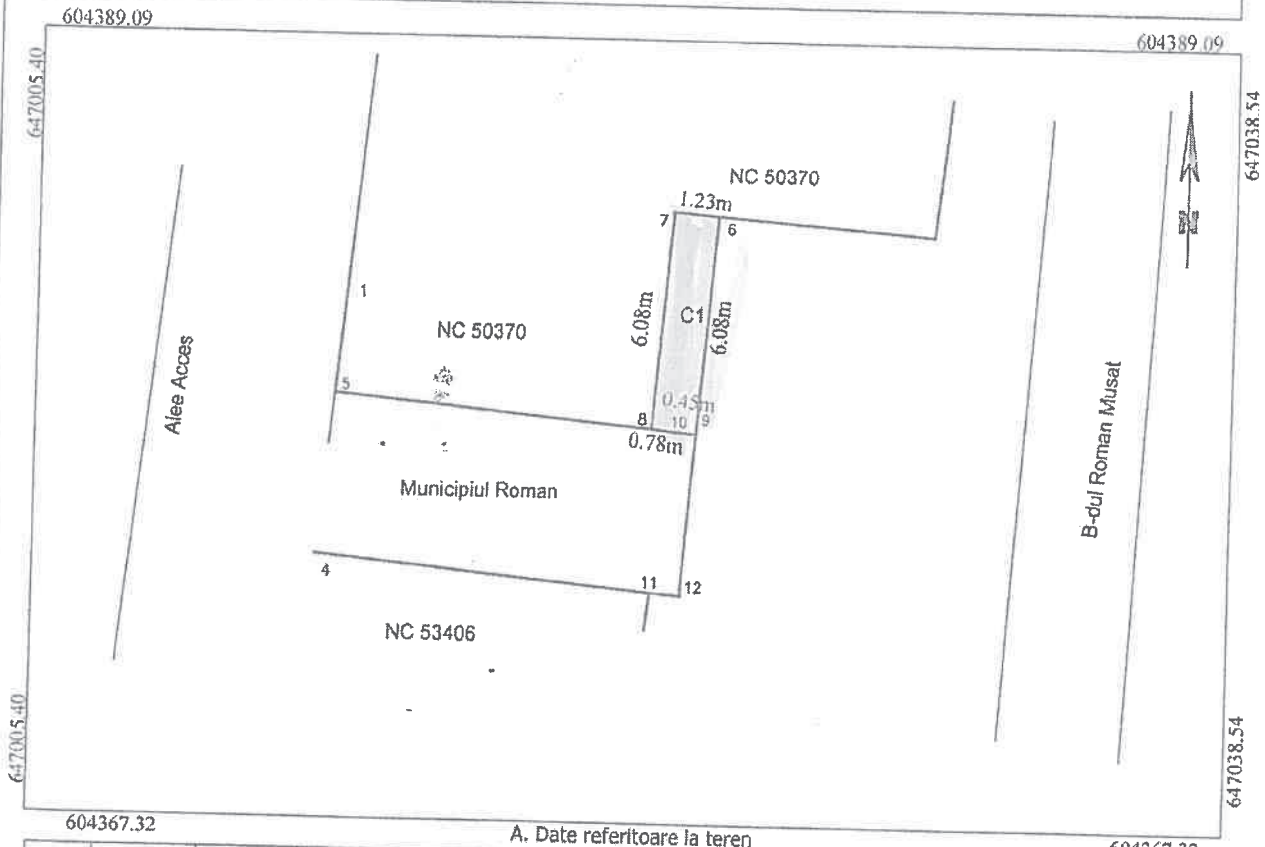
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

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

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

[redacted]

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
Funcția CONSILIER
30. IUL. 2019

[redacted]

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,
07-08-2019

Registrator,
AGNES IULIANA RAIKERT
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE
(parafa si semnătura)

**) 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.*

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

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

Nr. cerere	28029
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019

Cod verificare
100071688475

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59641 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	59641	20	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
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 şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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 garanţie şi sarcini	Referinţe
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 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 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,
MIHAI MOISE
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)
[redacted]

[redacted]

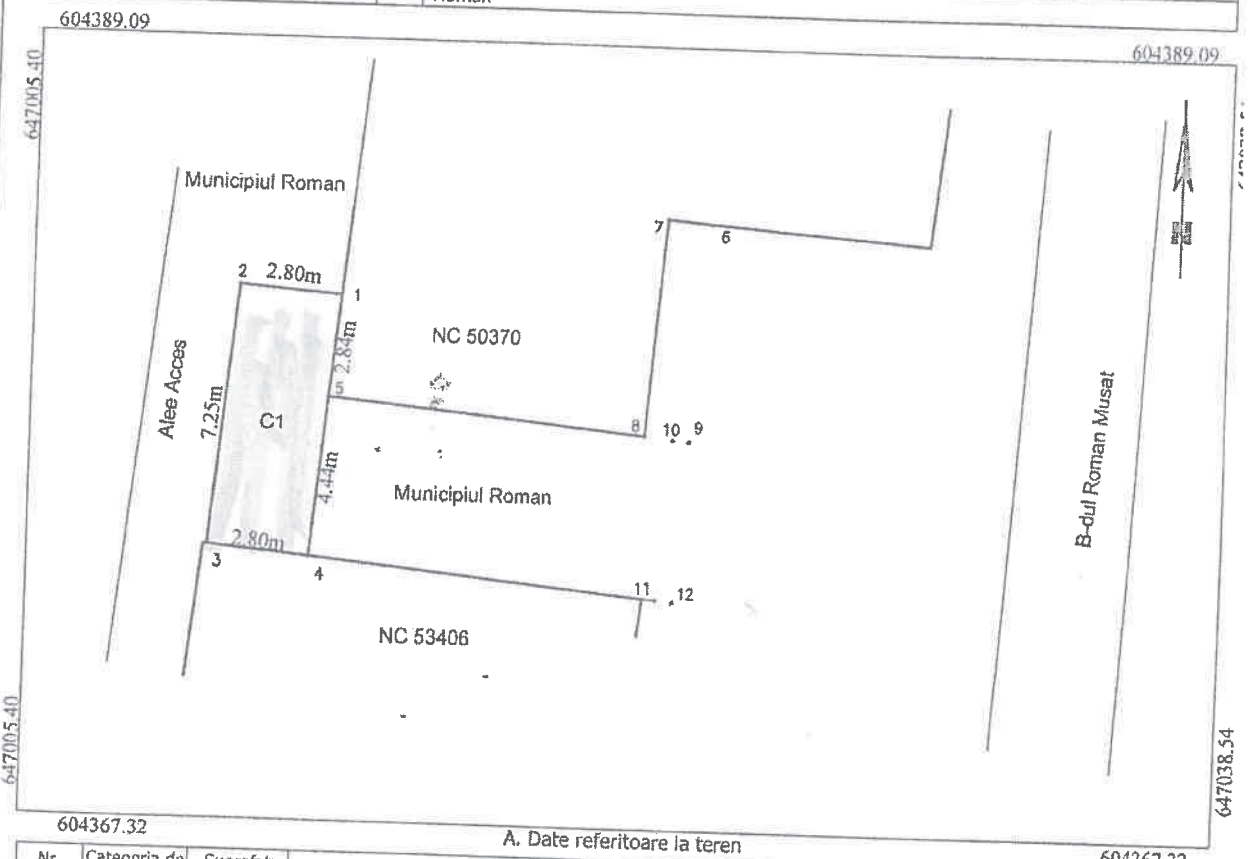
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Anexa 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50370	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]

Inspector

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

[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
	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 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 standarde internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

[redacted]

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

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin comparatii directe

Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- **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 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 tranzacti 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.

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 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 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		
VALOAREA 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

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 :

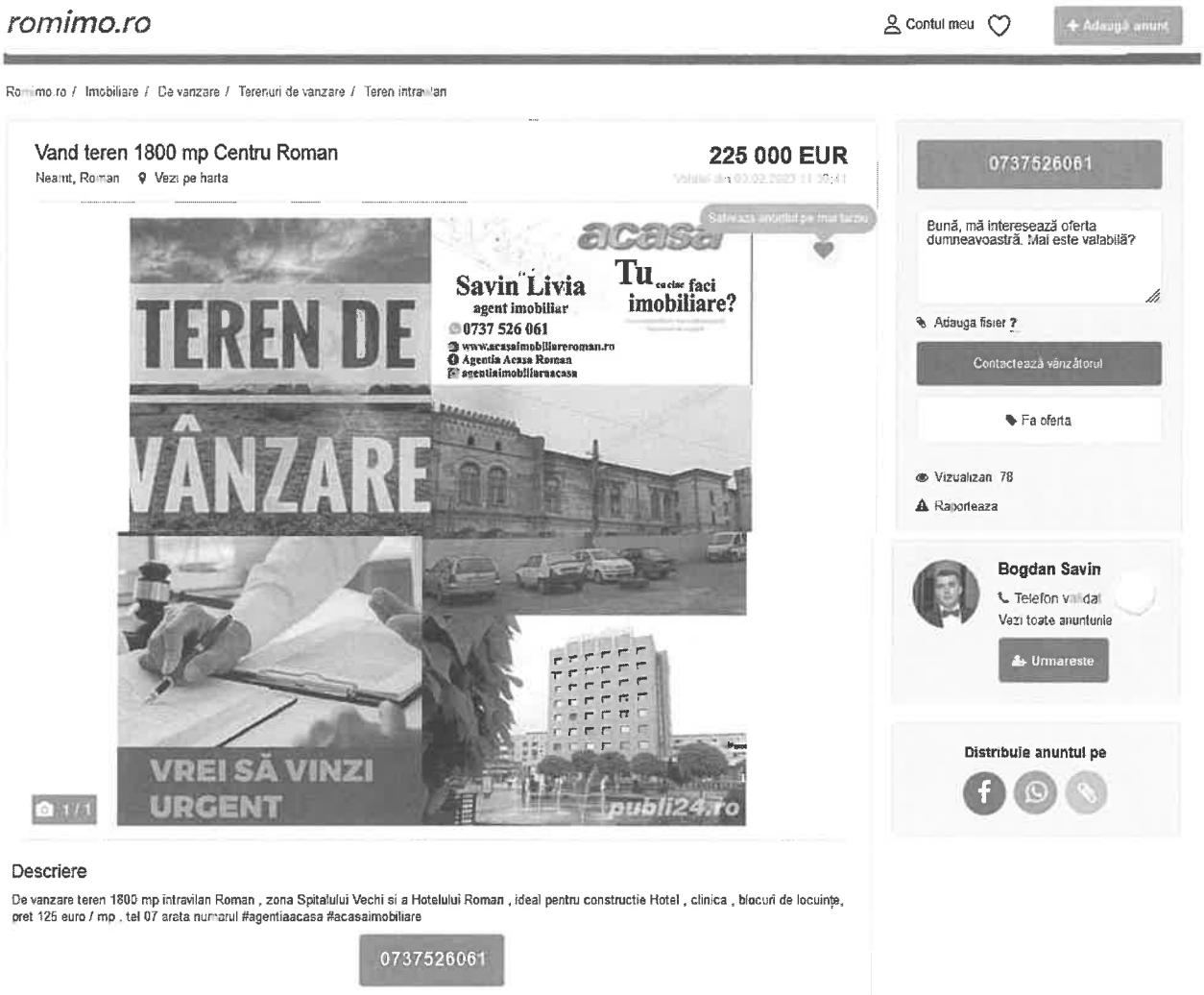
In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- 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 – 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

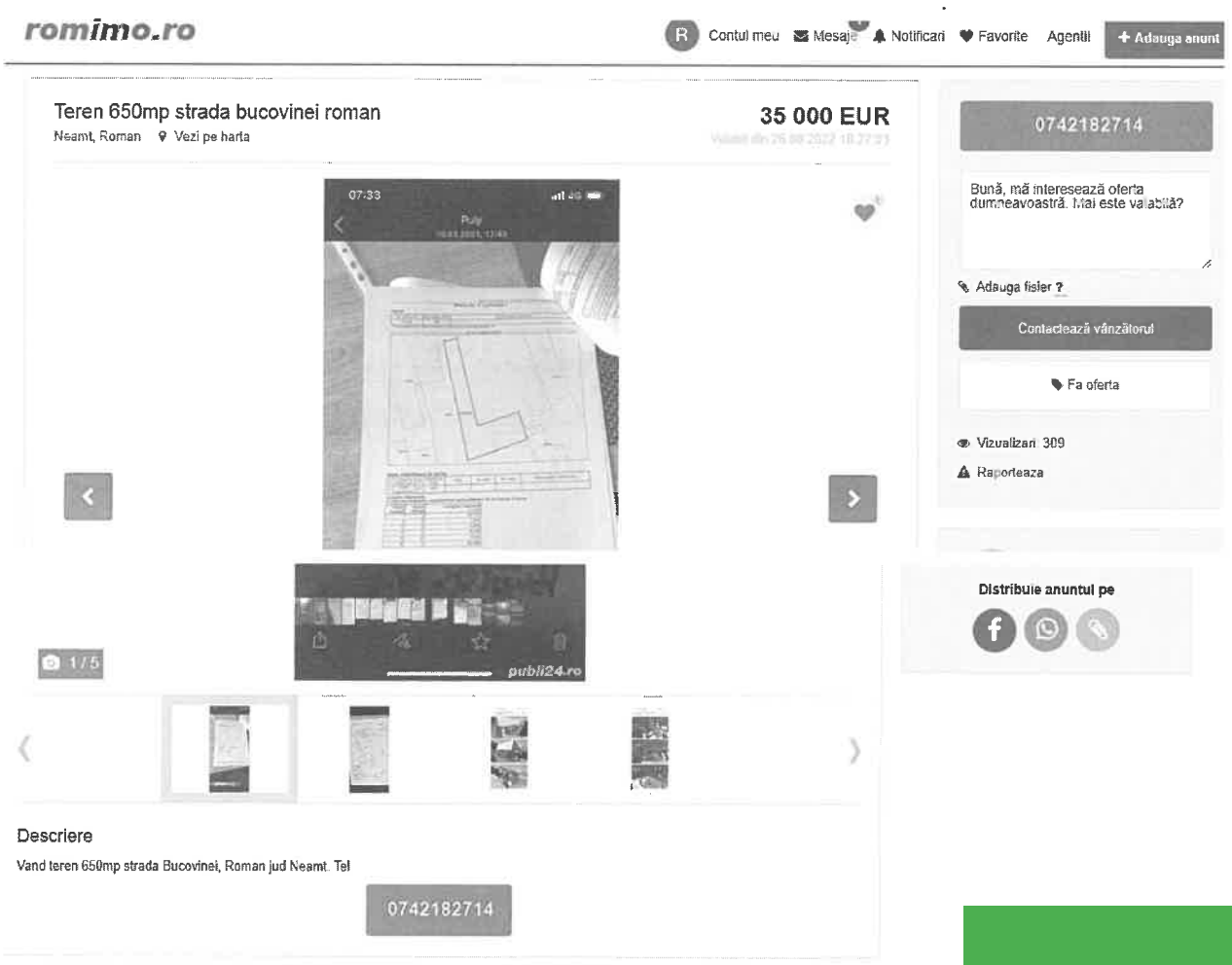
Proprietate imobiliara – teren – str.Anton Pann
SC DORTI IMPEX SRL



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

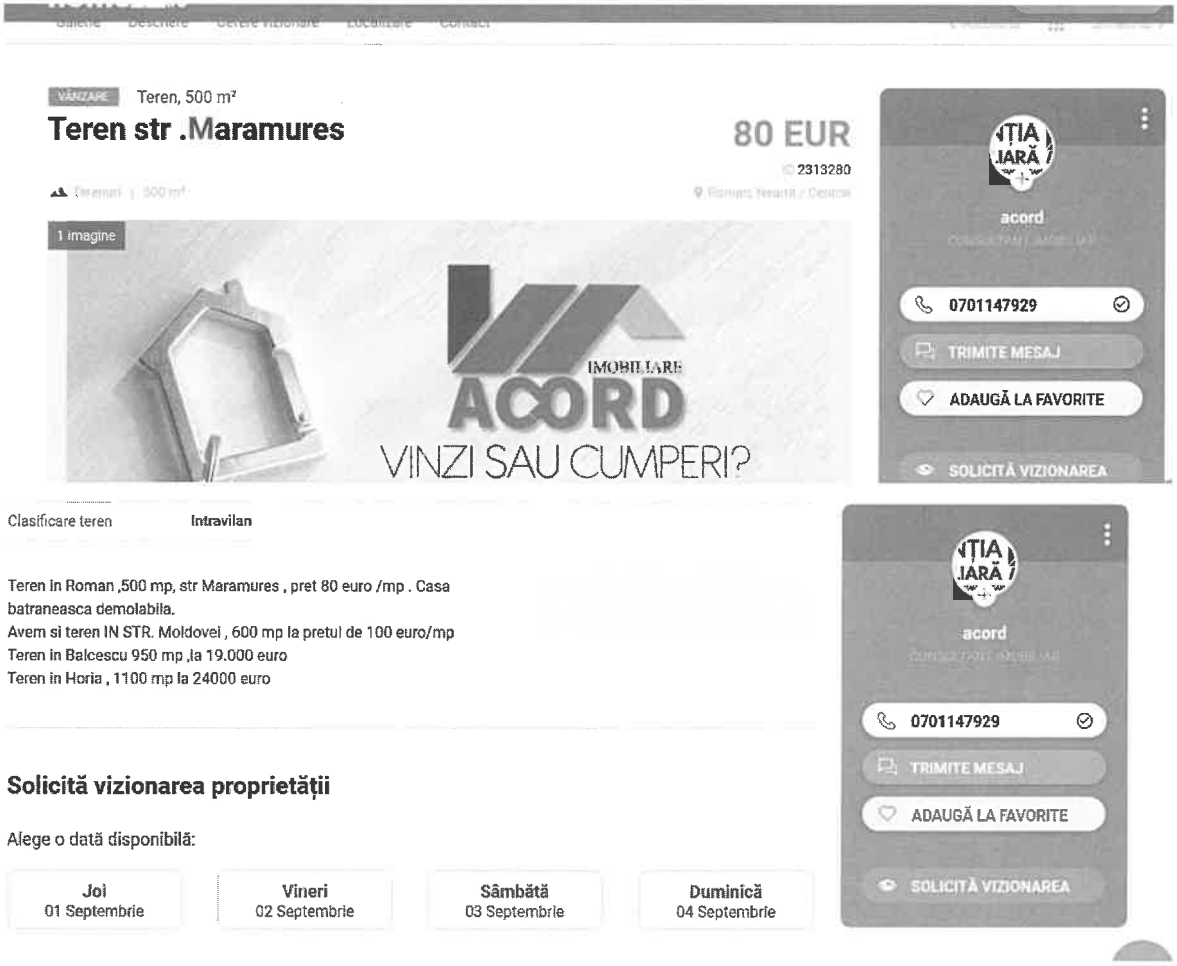


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

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



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

[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	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 [redacted] internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesional[redacted]

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

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin comparatii directe

Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- **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 I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

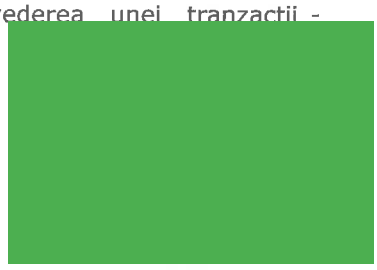
Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei extinderi a unui spatiu comercial

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 sum 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

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. folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil

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 si 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 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 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		
VALOAREA 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

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 :

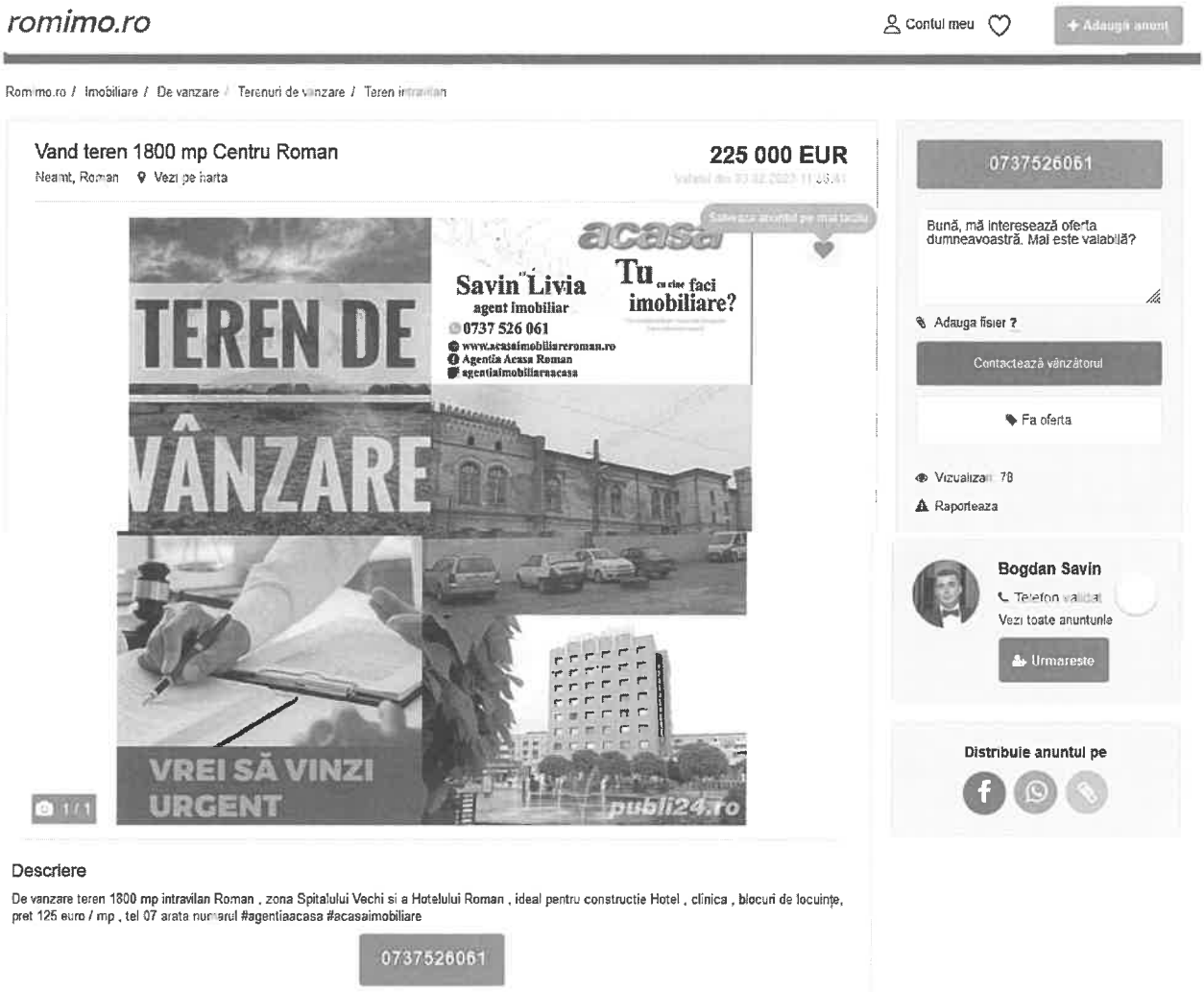
In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- 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 – 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

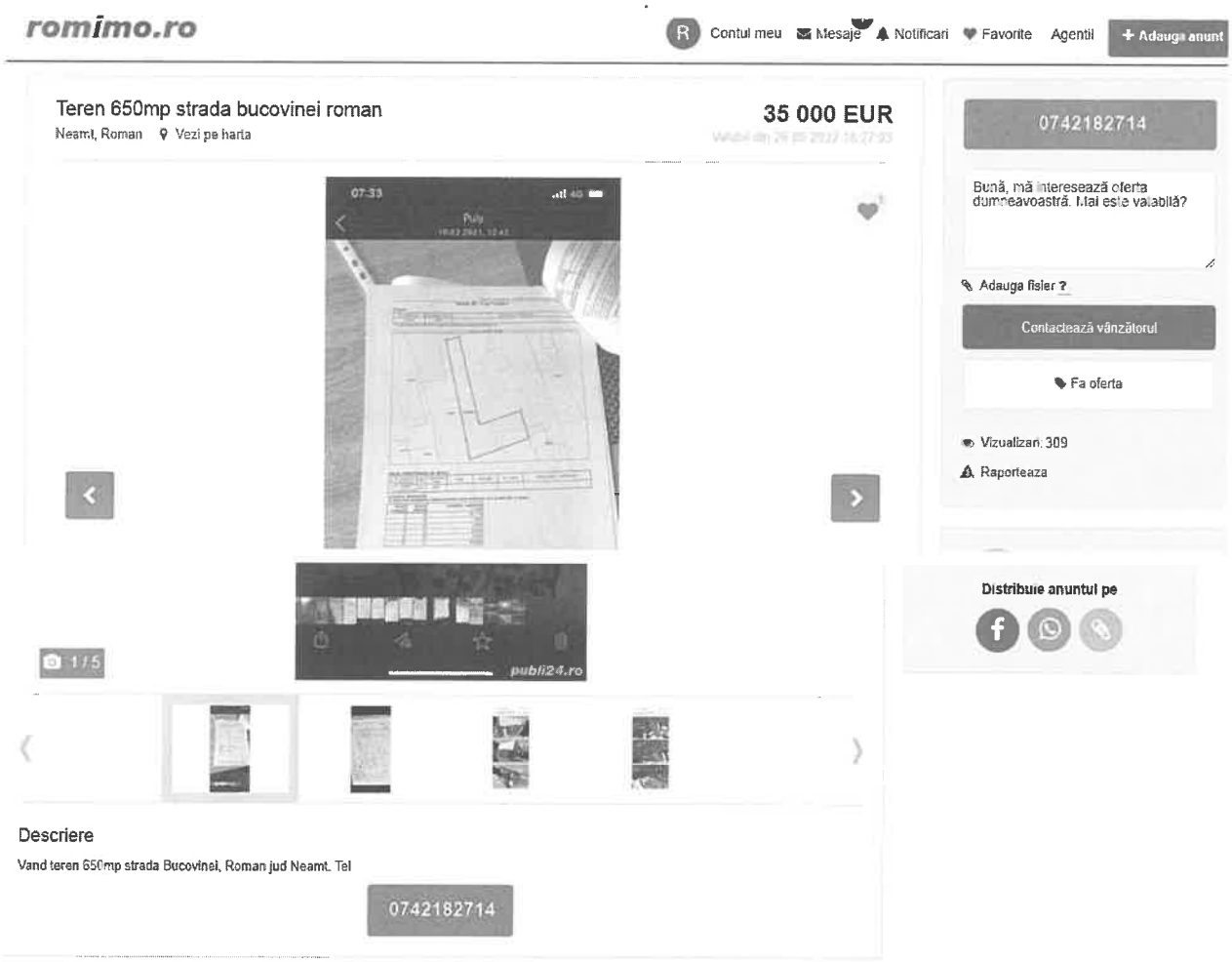
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html



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

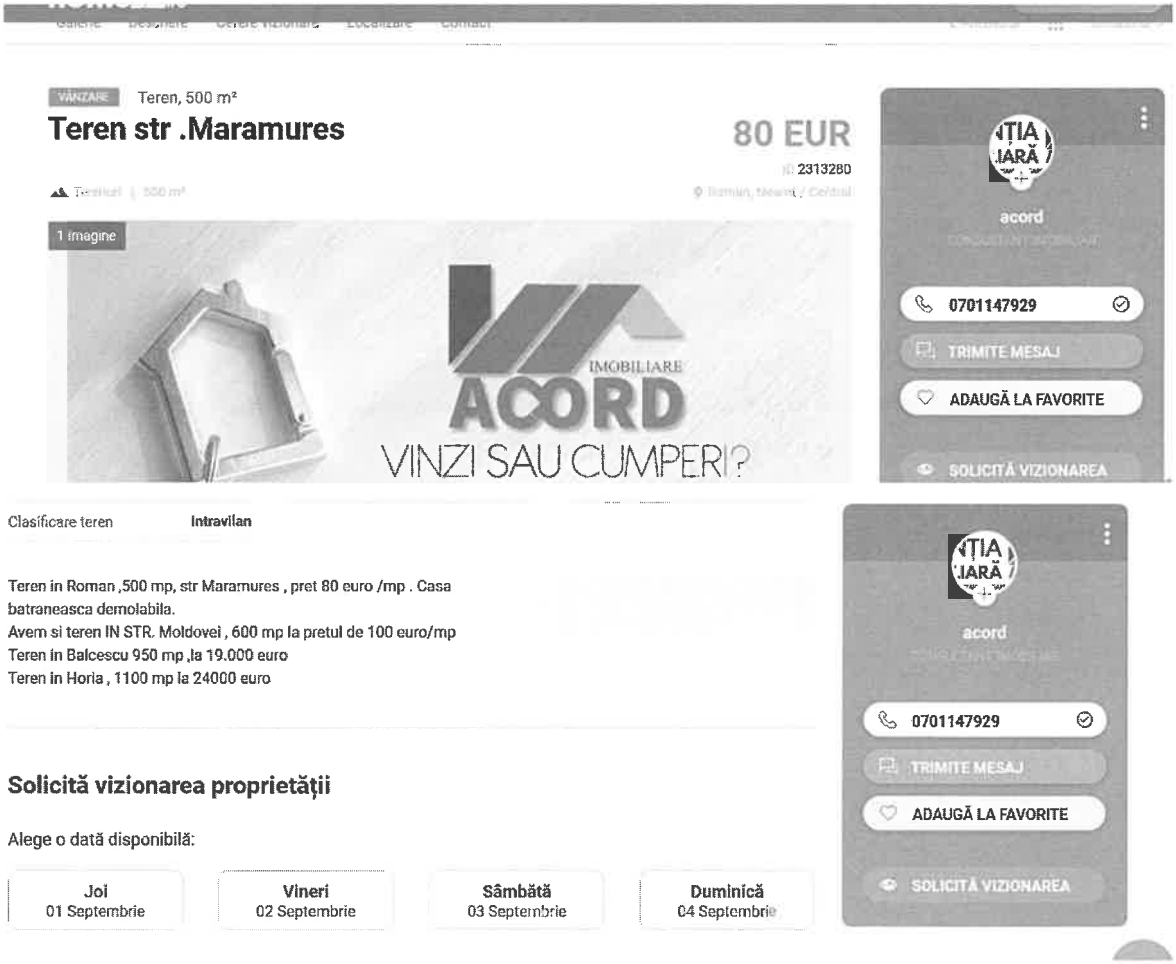


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

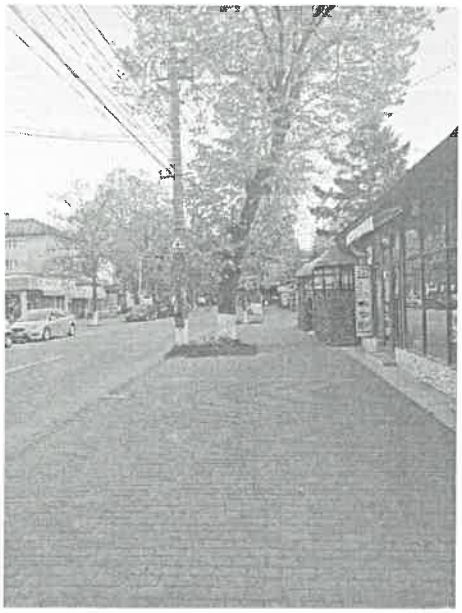
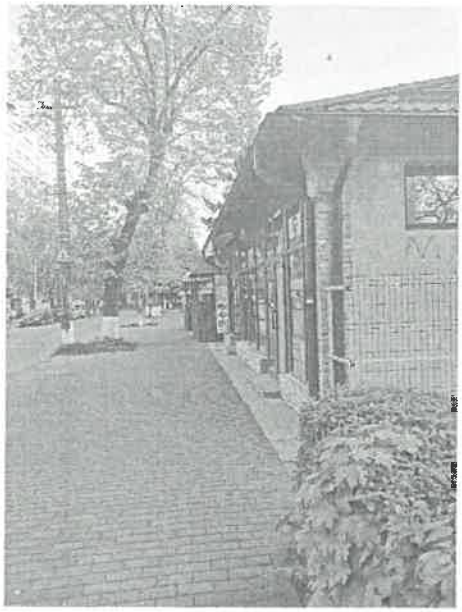
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

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

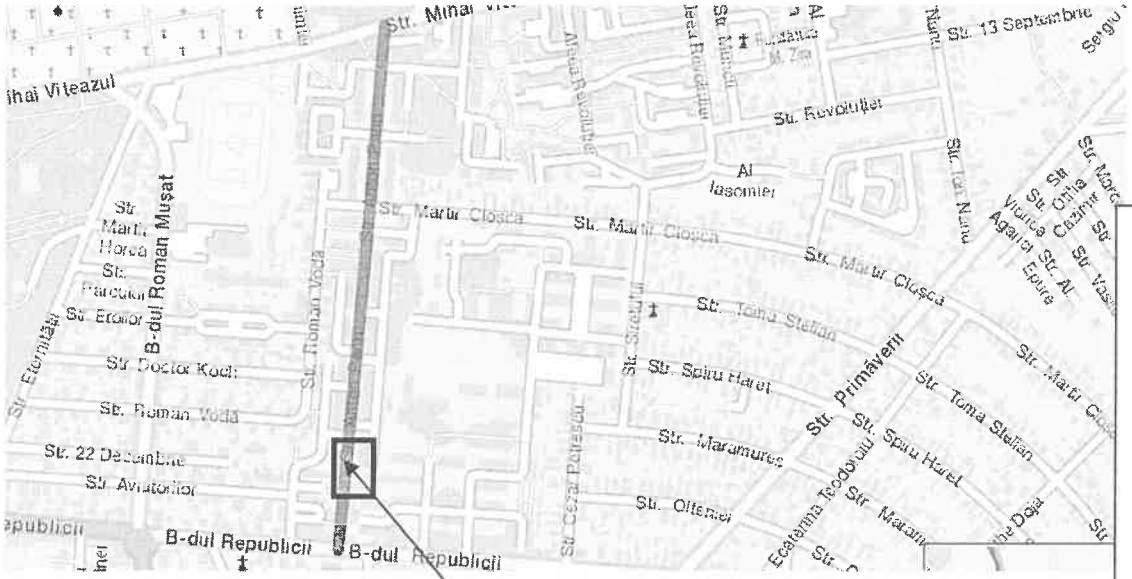







ANEXA

HARTA –



Proprietatea evaluata

Proprietateevaluata

DORTI (TREI ANTON PLATON

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 Construcției 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 ȘI 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

Registrator,
SIMONA MAFTEI
[redacted]
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS
[redacted]
(parafa si semnătura)

**) 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.*

[redacted]

[redacted]

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 .....
(S.C. DORTI IMPEX S.R.L.)

Delegat al Adm. Pub. Locale. ing. Toader Vasile .....

Membri:

ing. Puiu Ionel .....

ing. Cctianu Gheorghe .....

ing. Oana Irina Mazăre .....

Invitaţi:

arh. Iacobescu Cristina .....

ROMÂNIA
Județul Neamț
Municipiul ROMAN
Nr. 5407 din 2011

AUTORIZAȚIE 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 județul ____, municipiul/orașul/comuna Roman, _, sectorul ___, cod poștal _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 instrucții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru: EXTINDERE SPA OMERCIAL în următoarele condiții:

- lucrările de construire se vor executa în baza proiectului tehnic din care s-a extras .T.A.C., cu respectarea condițiilor înscrise în certificatul de urbanism nr. 33 25.08.2010 , în conformitate cu avizele și acordurile favorabile care fac parte integrant rezenta autorizație, cu respectarea soluțiilor 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 condițiilor înscrise în Acordul de modificar AM / 176/26.11.2011 emis de Inspectoratul Județean în construcții Neamț.

aracteristici tehnice:

lucrări propuse a se executa constau în realizarea unei extinderi prin executarea ndații continui de beton simplu și a unei elevații din beton armat, recompartime pațiului comercial existent și realizarea unui grup sanitar; între fundațiile const xistente și fundațiile noi se va realiza un rost seismic și de tasare de min 3 cm;

extinderea spațiului comercial în suprafață de 30,0 mp va fi de tip provizoriu și se va lin materiale ușoare, demontabile.

funcțional: 2 spații de vânzare, 2 spații de depozitare, spațiu de aprovizionare anitar;

ategoria de importanță a lucrării: „D" clasa a IV a;

Lucrările se vor realiza cu personal de specialitate autorizat, respectându-se norm ecuritate a muncii.

Construcția va avea caracter provizoriu pe durata existenței contractului de concesiun

- pe imobilul - teren și/sau construcții -,situat în județul Neamț, municipiul/orașul/ Roman, satul __, sectorul ____, cod poștal 611000, str. Anton Pann nr. _7__ bl. _, et._____, ap. ___,Cartea funciară nr.52414
Fișa bunului imobil _____sau nr. cadastral provizoriu __477/2__
- lucrări în valoare de____138.774 lei
- în baza documentației 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 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.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. - care face [illegible] și acordurilor obținute) constituie [illegible] prevederilor [illegible] alin. (1), lit. [illegible] alin. (1) din [illegible]
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 contr 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 urm 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 (inclu 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";

cuizeze 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 terito 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 munţată 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 LEORDEANU

SECRETAR,
GHEORGHE CARNARIU

ARHITECT-ŞEF
ANA MARIA ALEXE

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 tentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

onformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constru blicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Autorizaţiei de construire/desfiinţare
de la data de .....; până la data de .....

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.

SECRETAR,

ARHITECT-ŞEF

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poştă.

întocmit,
ing. Liliana Condurescu

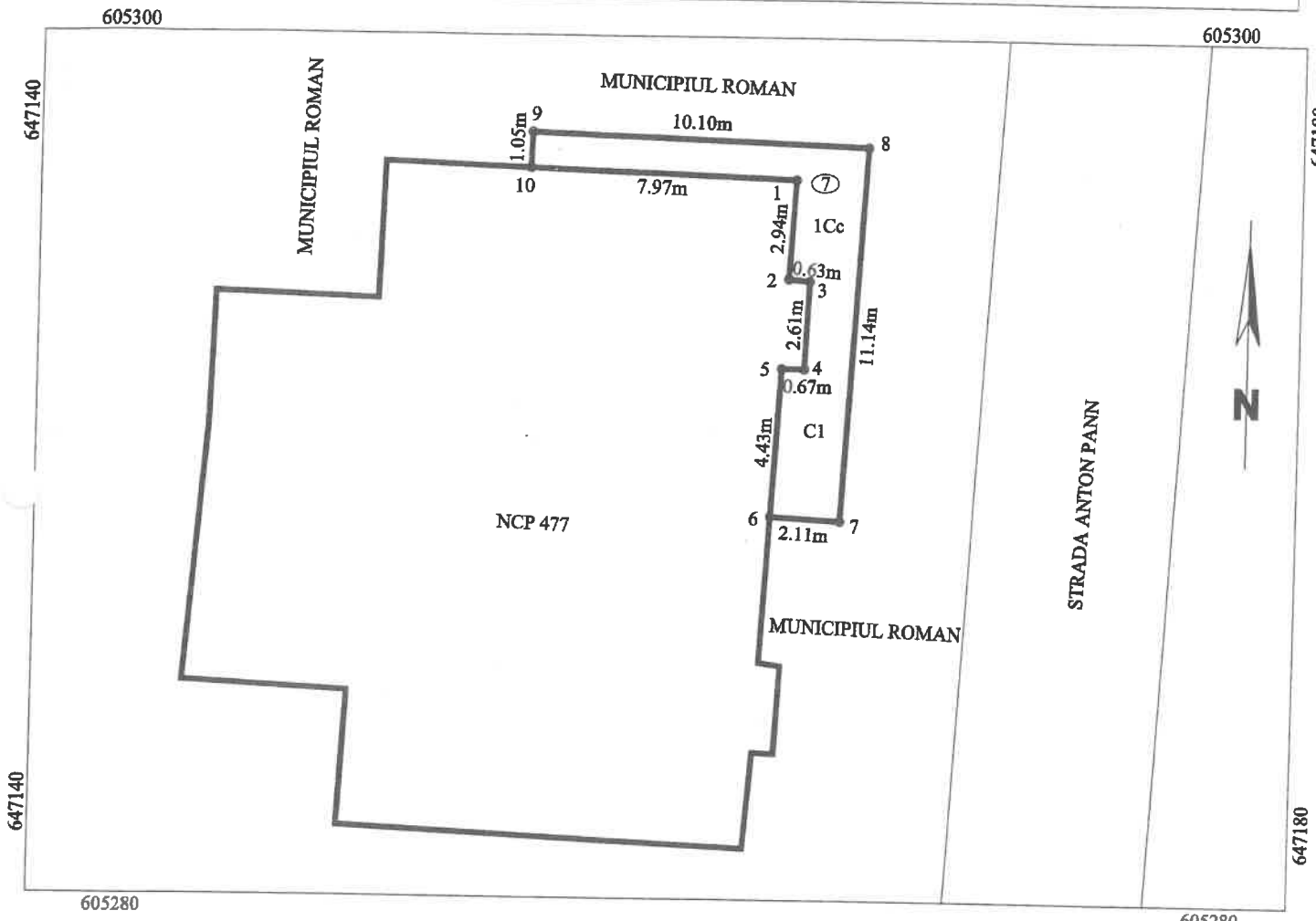
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

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

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

[redacted]

Semnatura si stampila

Data - Februarie 2019

AP

Inspector

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

[redacted]

Functia CONSILIER

Semnatura si parafa

Data 06. MAR. 2019

Stampila BCPI

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

	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 standardelo internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare pr

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

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin comparatii directe

Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- **Contract concesiune nr.71729-02.10.2006**
- **Doc. cadastrala**

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



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 , 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

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 - 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.*

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 solic

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 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 - 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. 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



- 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

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
Suprafața [mp]	60,00	550,00	650,00	824,00
PREȚ VÂNZARE EUR		47.000	35.000	49.440
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - cerințul de comparație		€ 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 restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
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 finantare		€ 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



romimo.ro

Contul meu

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / 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: 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 locuințe, 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

Vândut 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

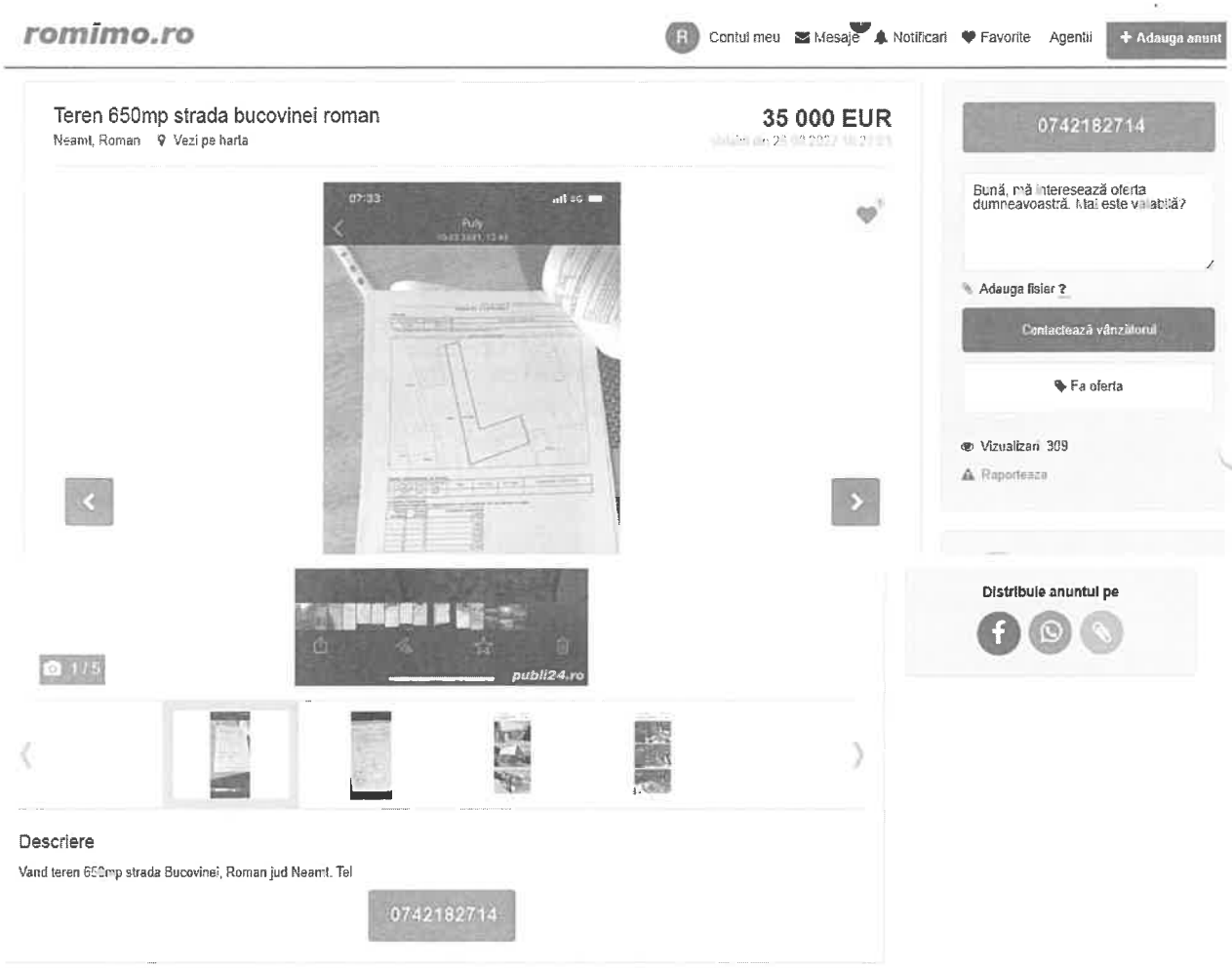
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html



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

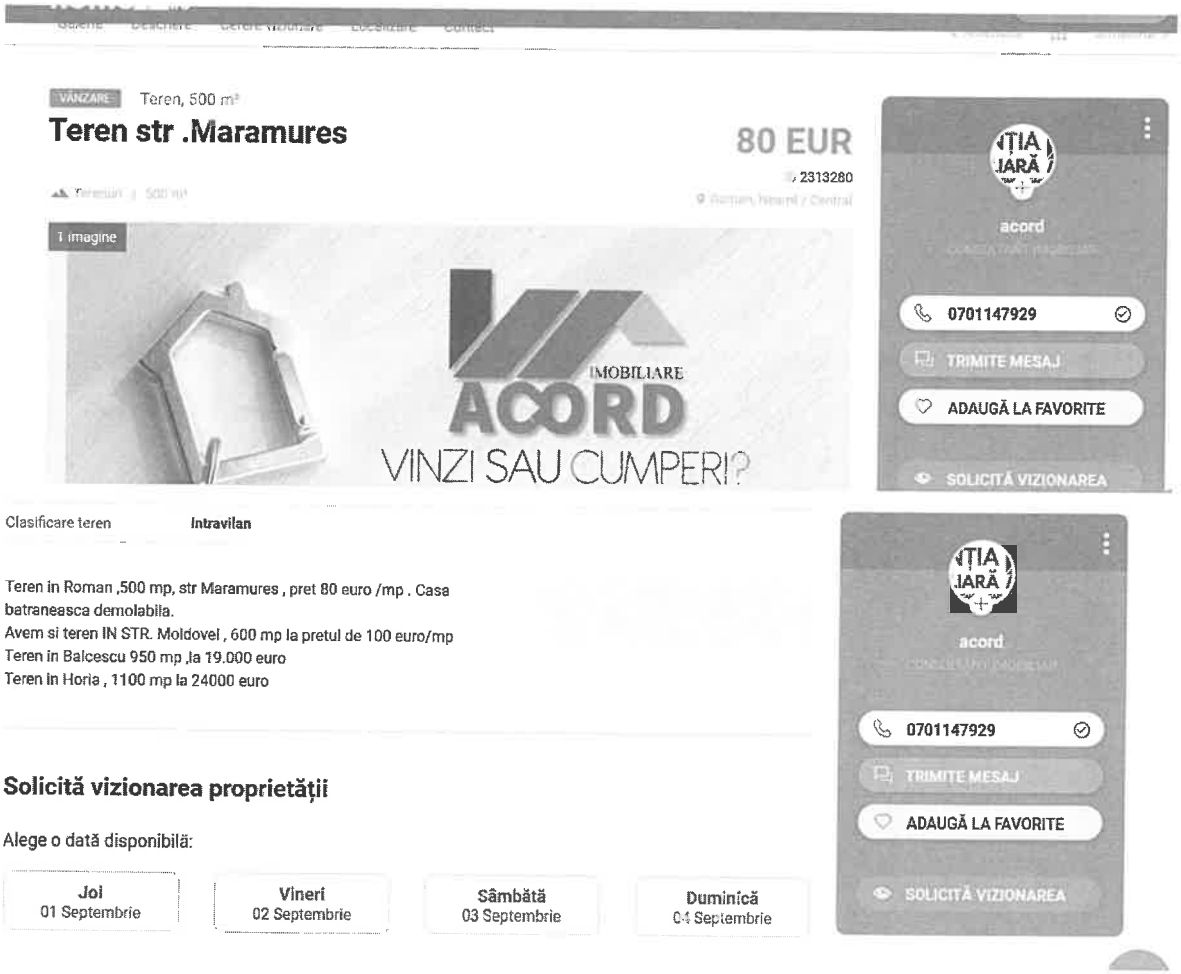


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

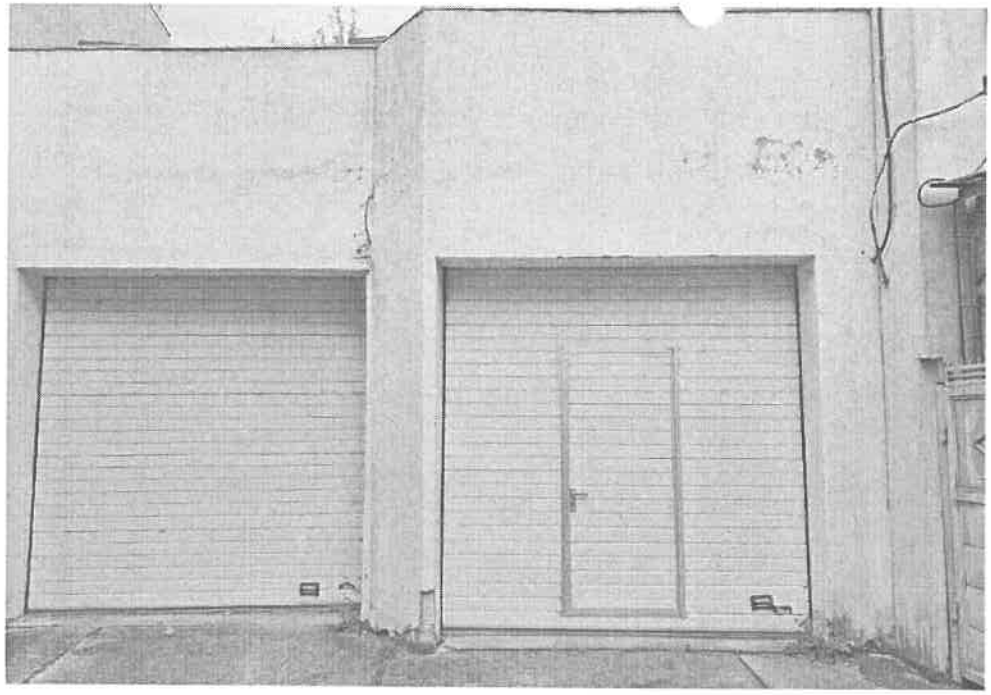
COMPARABILA

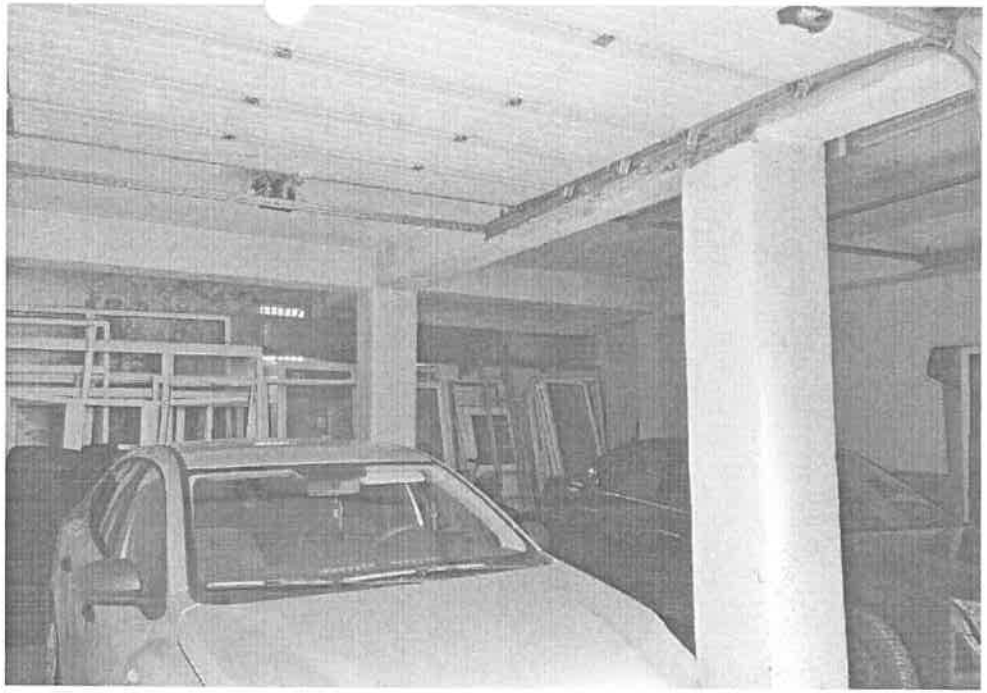
https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html

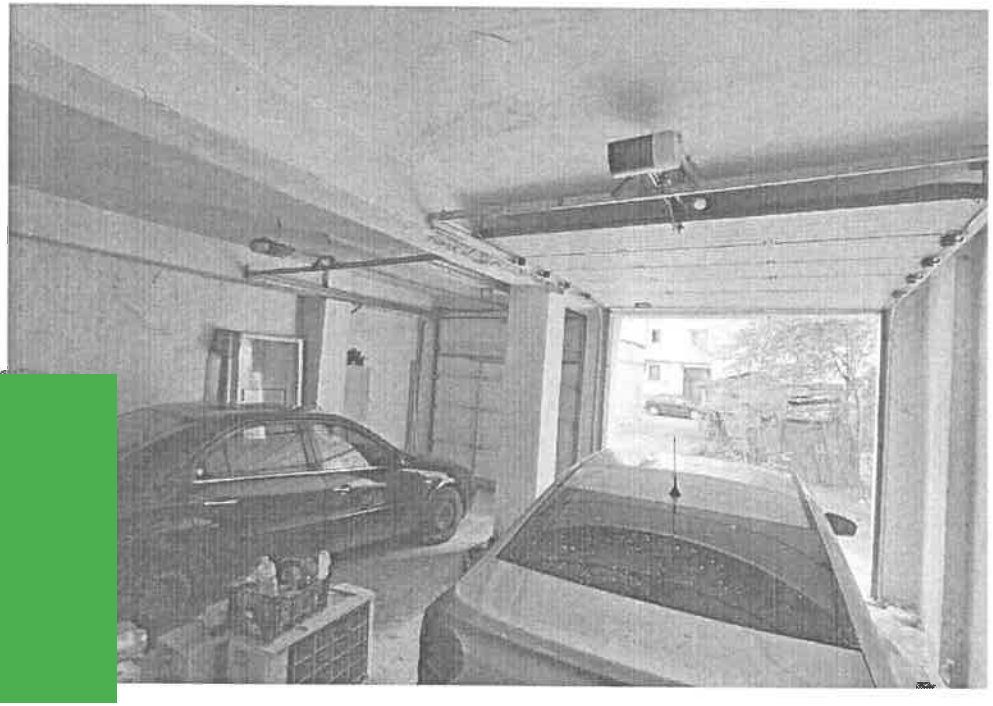


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate





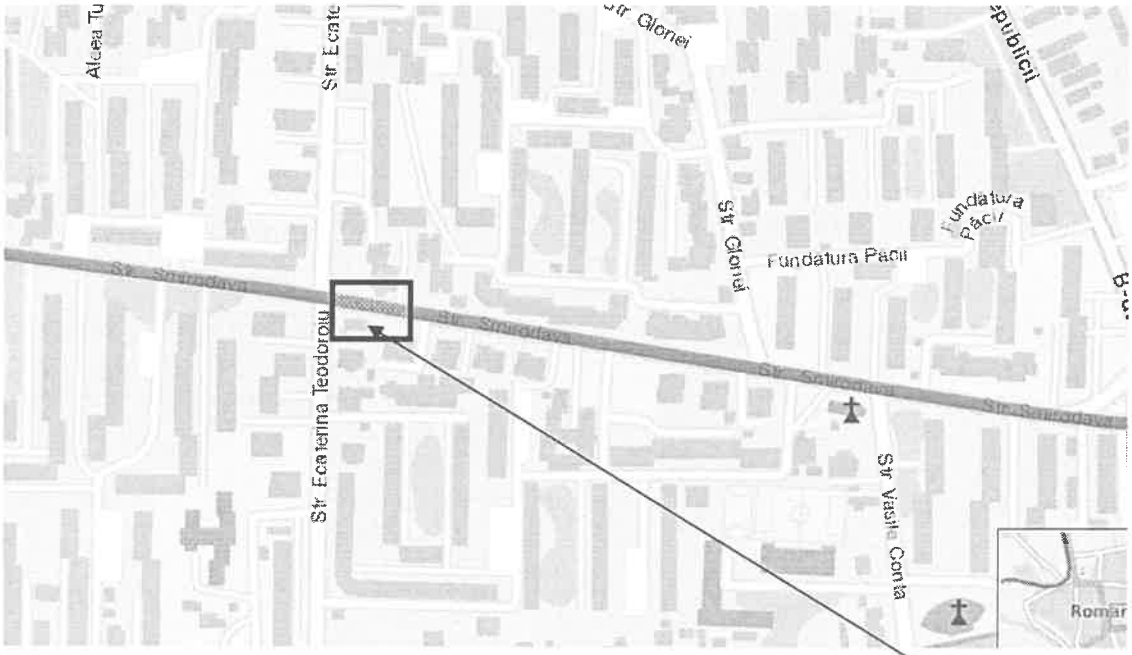





"VANDAL"

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 inscrierea 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.

Inspector Cadastru,
DASCALESCU DOREL
Parafă / Semnătură

P 23.05
T 02.06

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

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

813

149

384

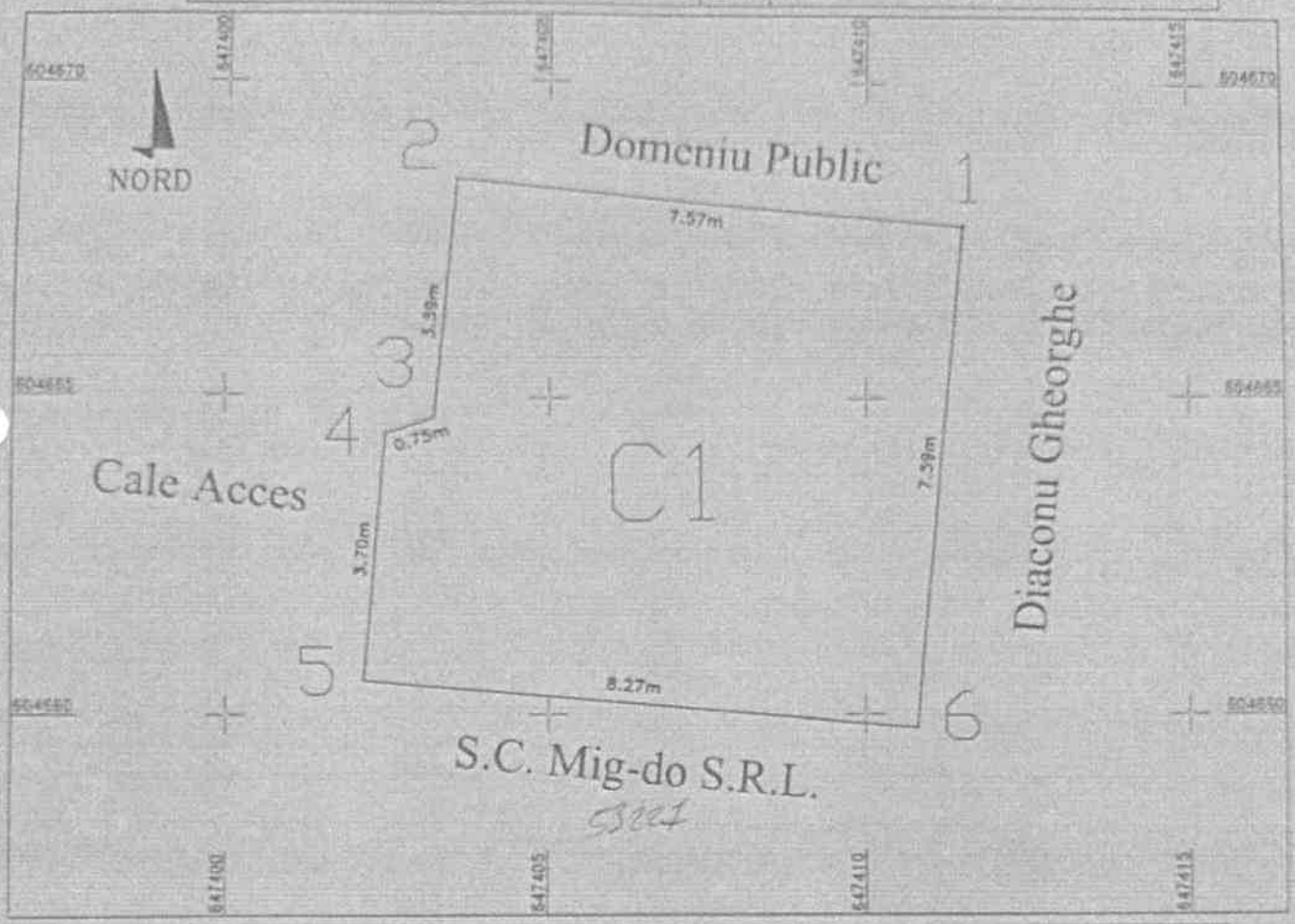
Executant,
ing.Loghin Gavril

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. Pct.	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	7.580
S=60.00mp			

Suprafata totala masurata = 60 mp
Suprafata din act = 60 mp

Executant
ing. Loghin Dragos
Semnatura si data

Data: Aprilie 2011

Se confirma suprafata masurata si introducerea imobilului in baza ep date

Parata
Semnatura si data
Stampila BCPI

MAZĂRE 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. Pretul 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 Biroul juridic,

Beneficiar.

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 Biroul juridic,

Beneficiar,

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 CĂRNARIU

[redacted]

Direcţia Impozite şi taxe locale
Director
EC. GABRIELA PISICĂ

[redacted]

Arhitect şef
ARH. ANA-MARIA ALEXE

[redacted]

CONCESIONAR,

MAZĂRE DOINA

[redacted]

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

[redacted]

Vizat Biroul juridic,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

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

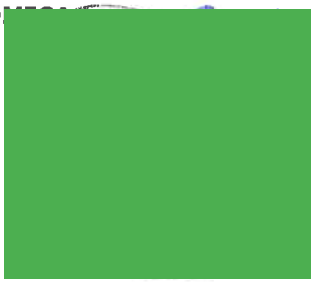
Str.Ecaterina Teodoriu ,FN

S teren – 55mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - GHIDARCIA CORNELIU IONUT

Ing. STEJAR RO



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

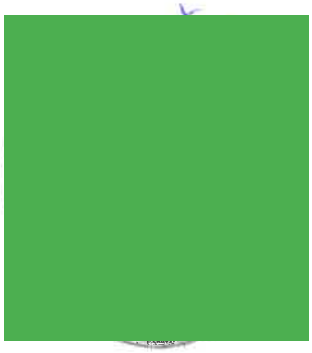
2.	***BENEFICIAR***	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
	DESTINATARUL	Ghidarcia Corneliu Ionut

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



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

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.

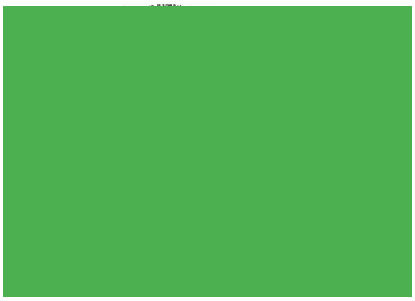
Evaluatorul nu arealizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea terenului sau nivelul panzei freatice.

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



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin comparatii directe
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate



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



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.

- **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 [illegible]

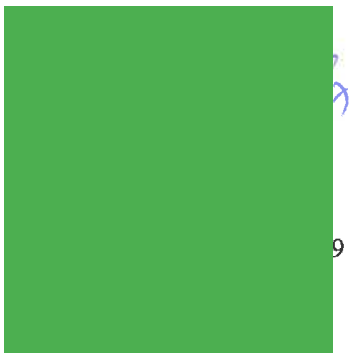
exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.

- 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, 8[redacted] 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]

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 - eruo	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 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 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:

Proprietate imobiliara – teren – str. Ecaterina Teodoroiu
GHIDARCEA CORNELIU

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



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 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

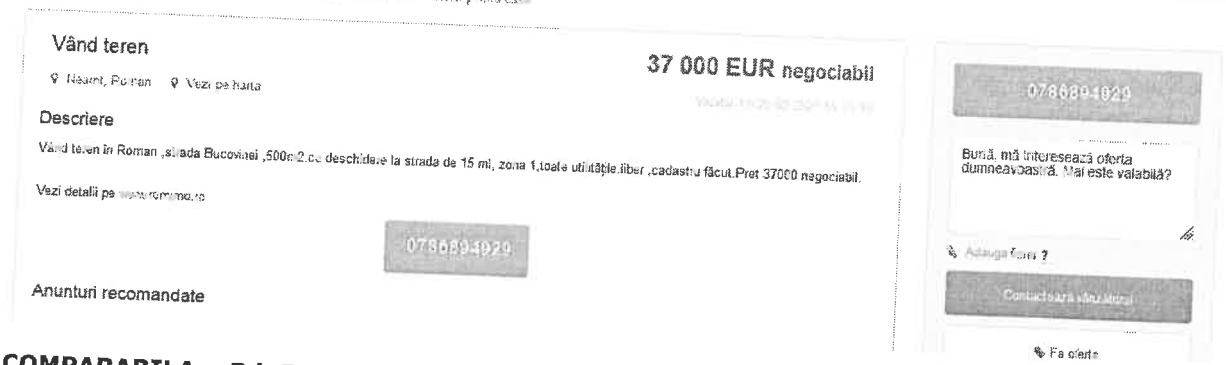
	5 Drumuri	5 Drumuri	Spiru Haret

- **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

Proprietate imobiliara – teren – str. Ecaterina Teodoroiu
GHIDARCEA CORNELIU



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

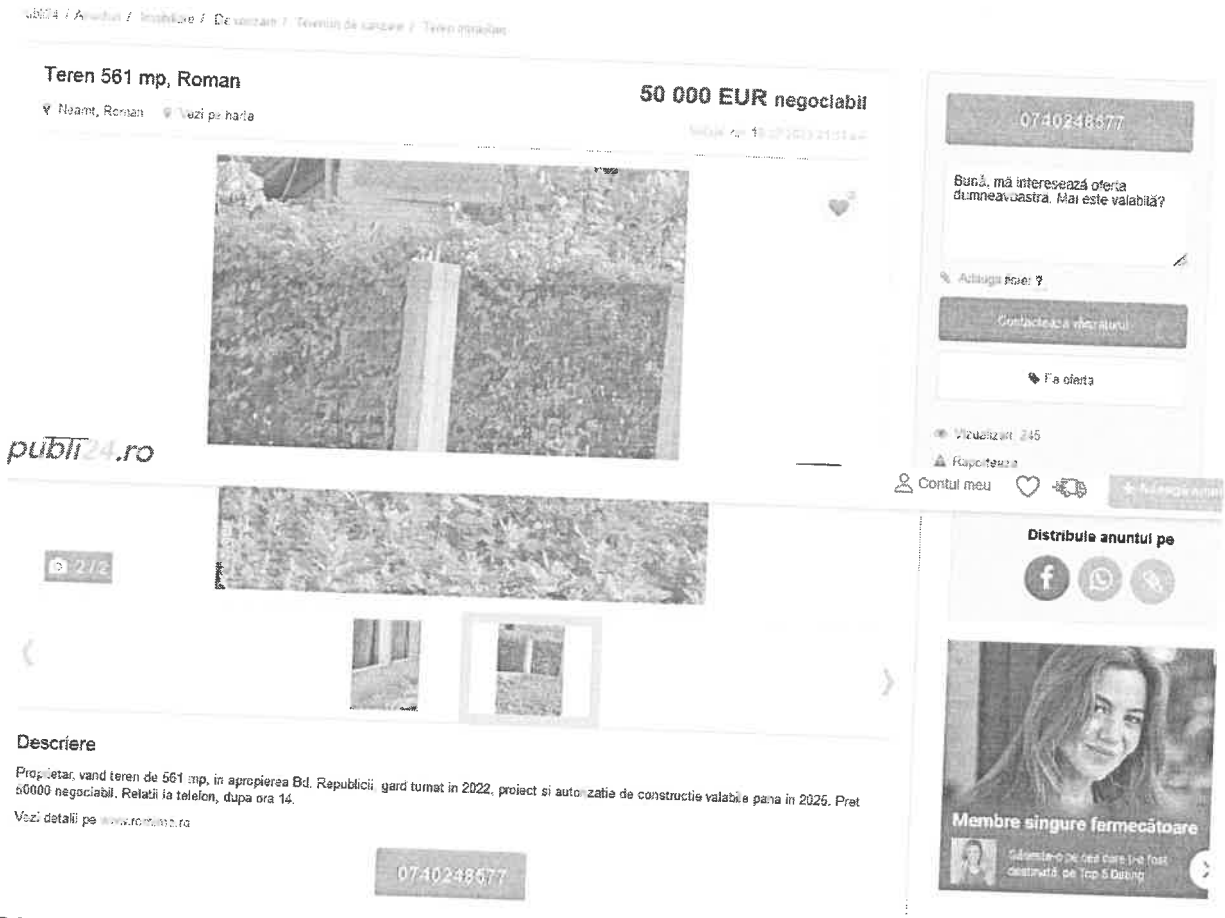


COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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

[redacted]

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

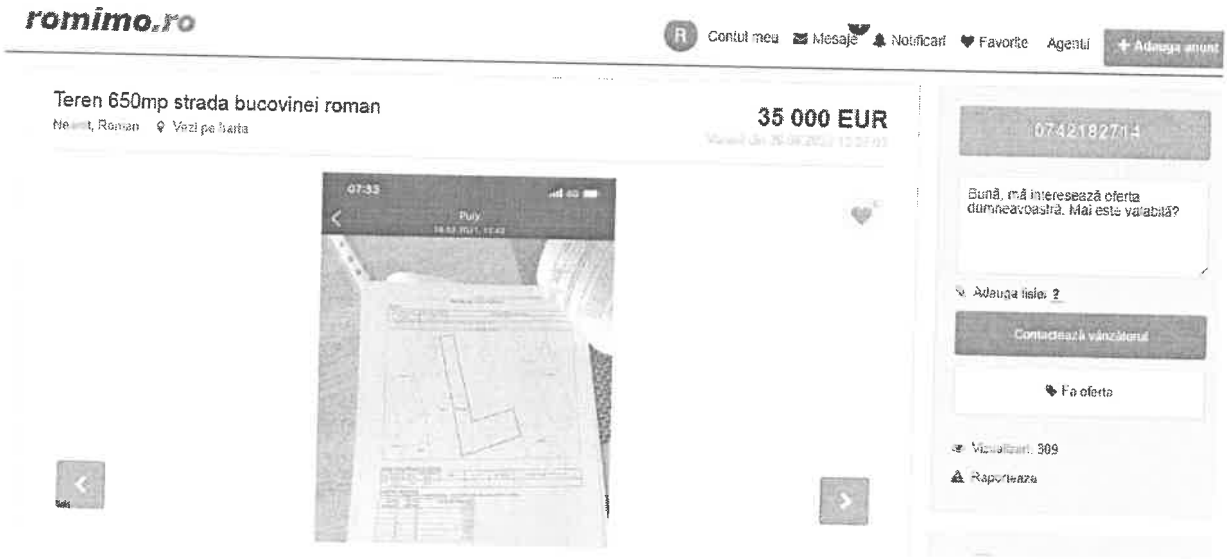
Proprietate imobiliara – teren – str. Ecaterina Teodoroiu
GHIDARCEA CORNELIU



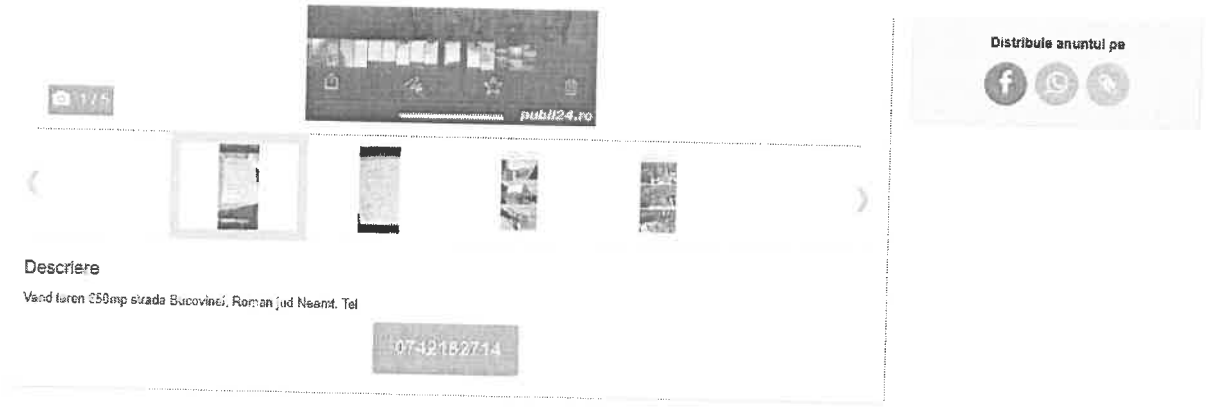
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara – teren – str. 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 vecinatate





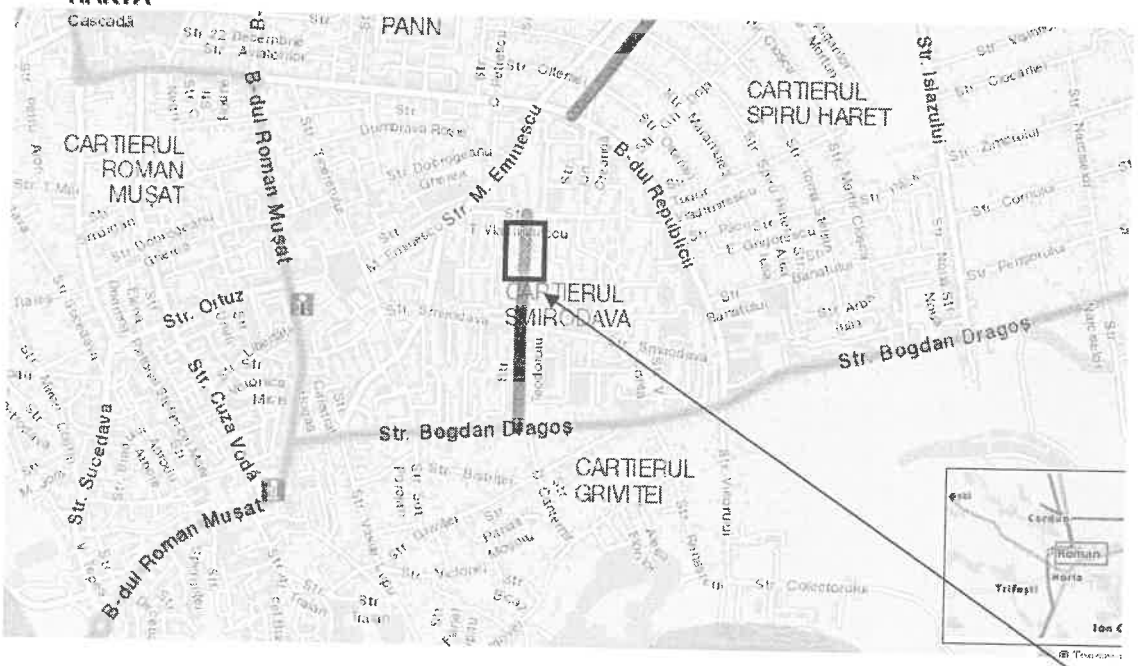






ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

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

	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 evaluat
internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesio

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

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin comparatii directe

Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- **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 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 tranzactii - schimb

Destinatarul acestei lucrari este CHIRIAC DANIEL 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 – 01.04,2023

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 , 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 Ro

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 - 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.*

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 solicită

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 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 - 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. 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 (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
- 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)

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

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
recunoastere 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 :

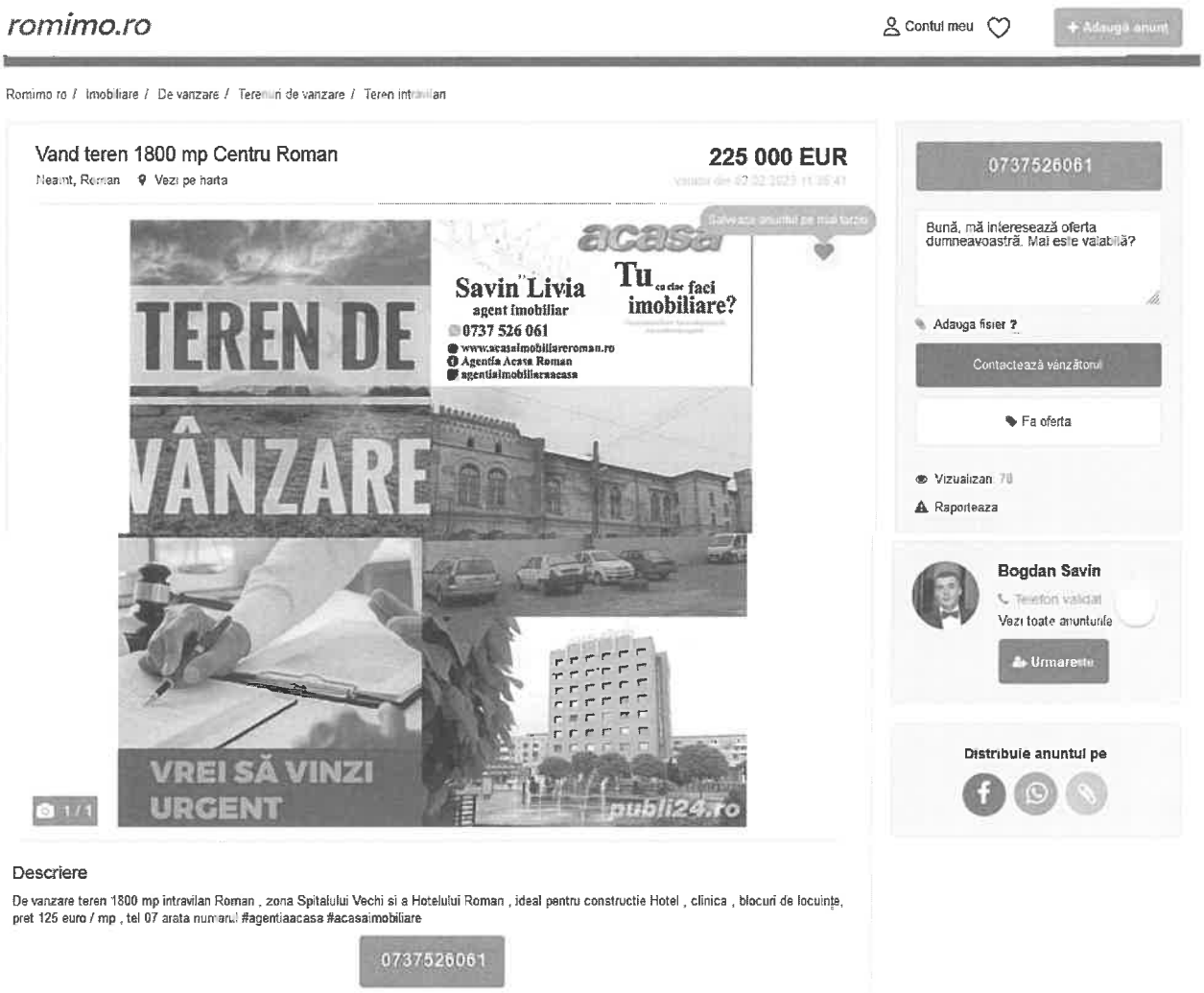
EURO/mp x 54 mp = 3 700 EURO

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





- **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

Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo
CHIRIAC OVIDIU DANIEL



- ***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

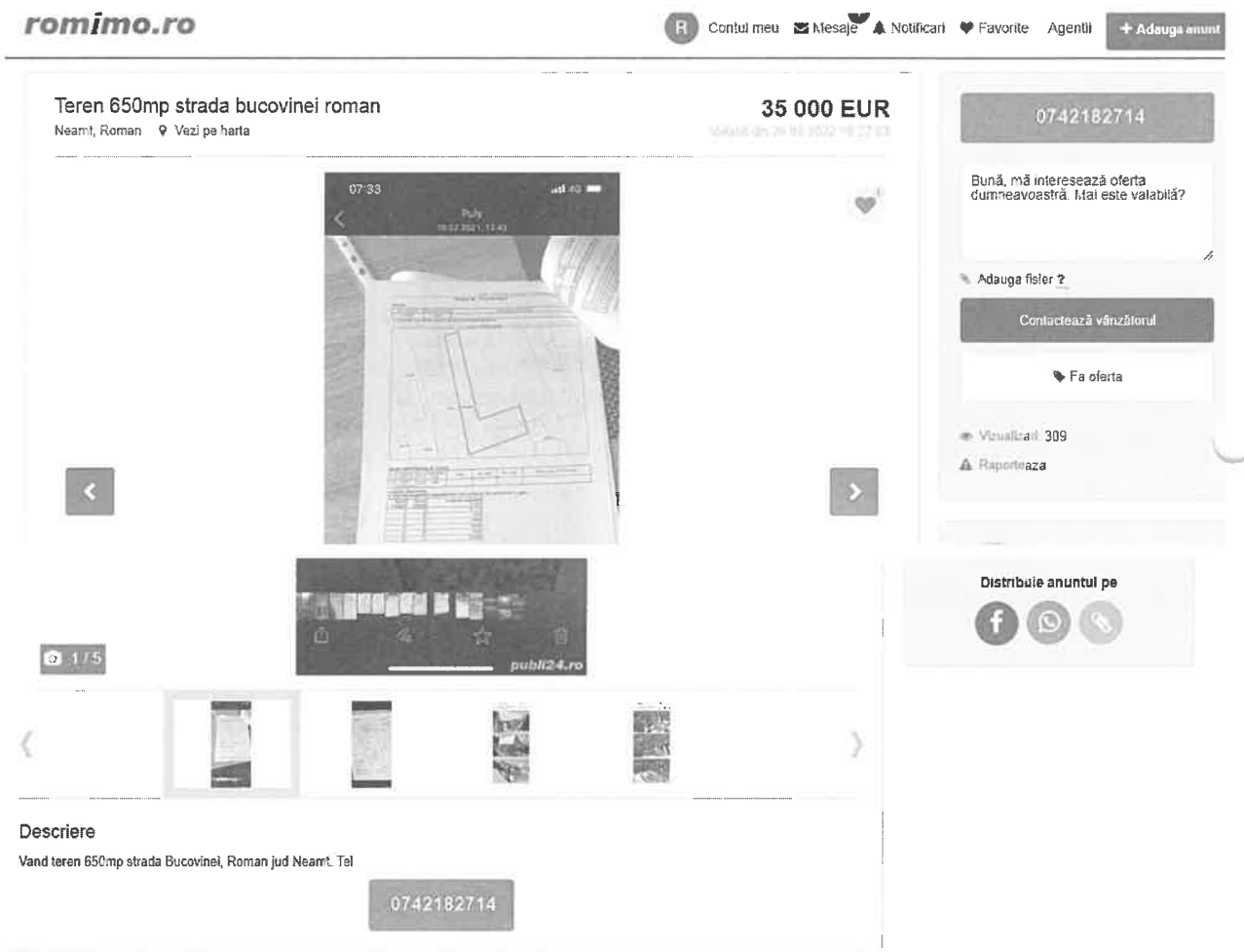
COMPARABILA
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html



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



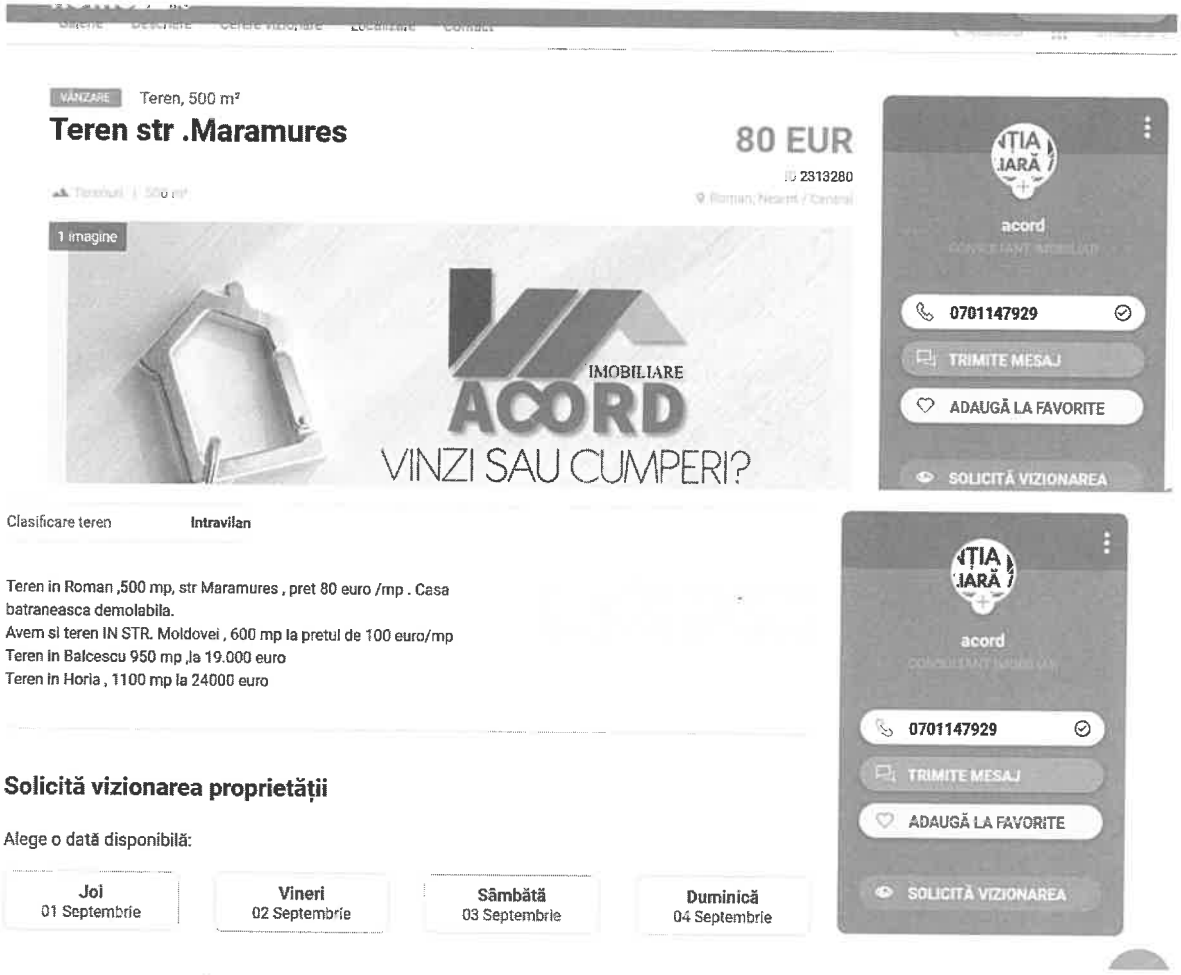
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

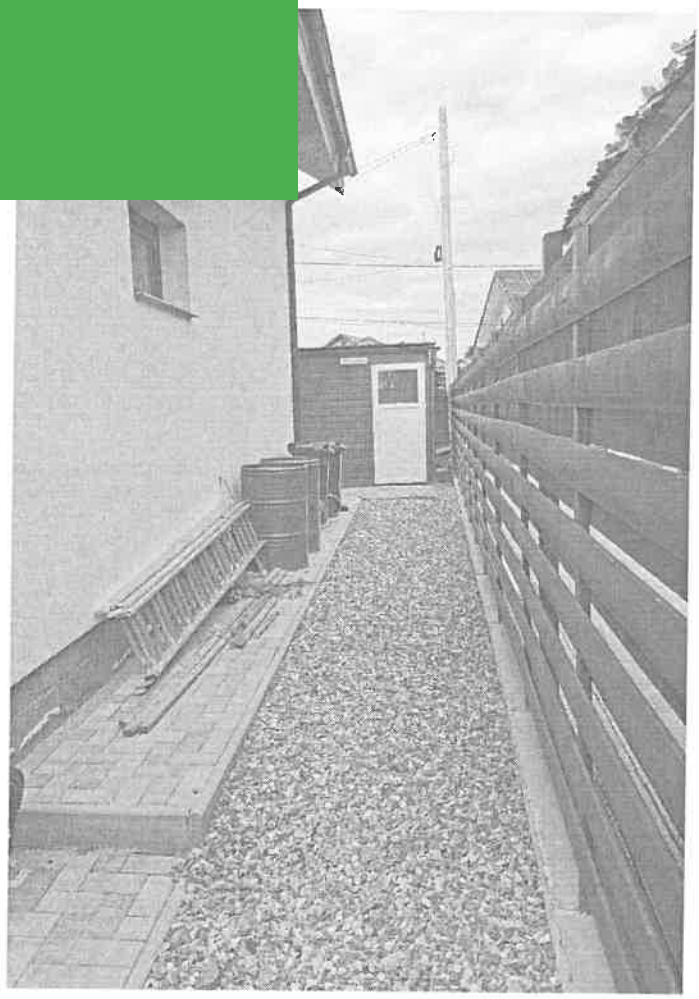
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

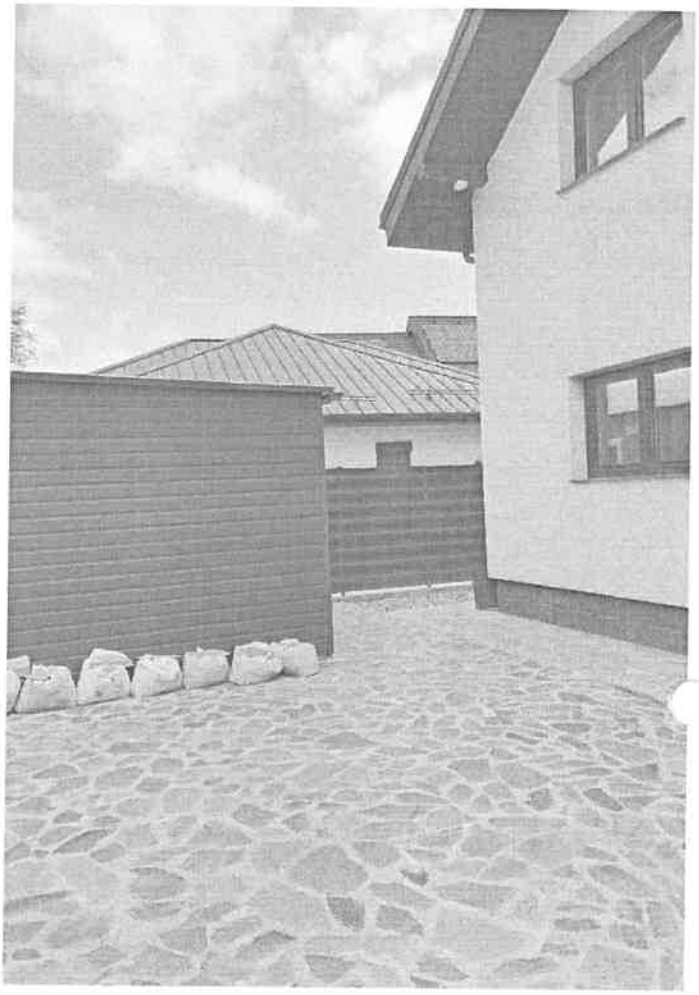
COMPARABILA

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

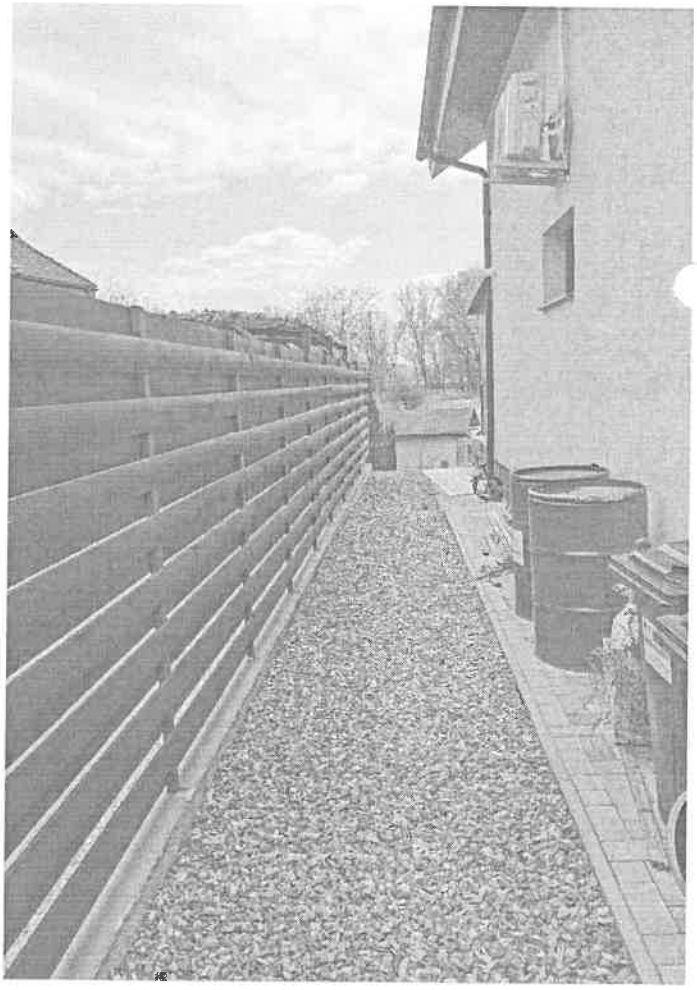


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate



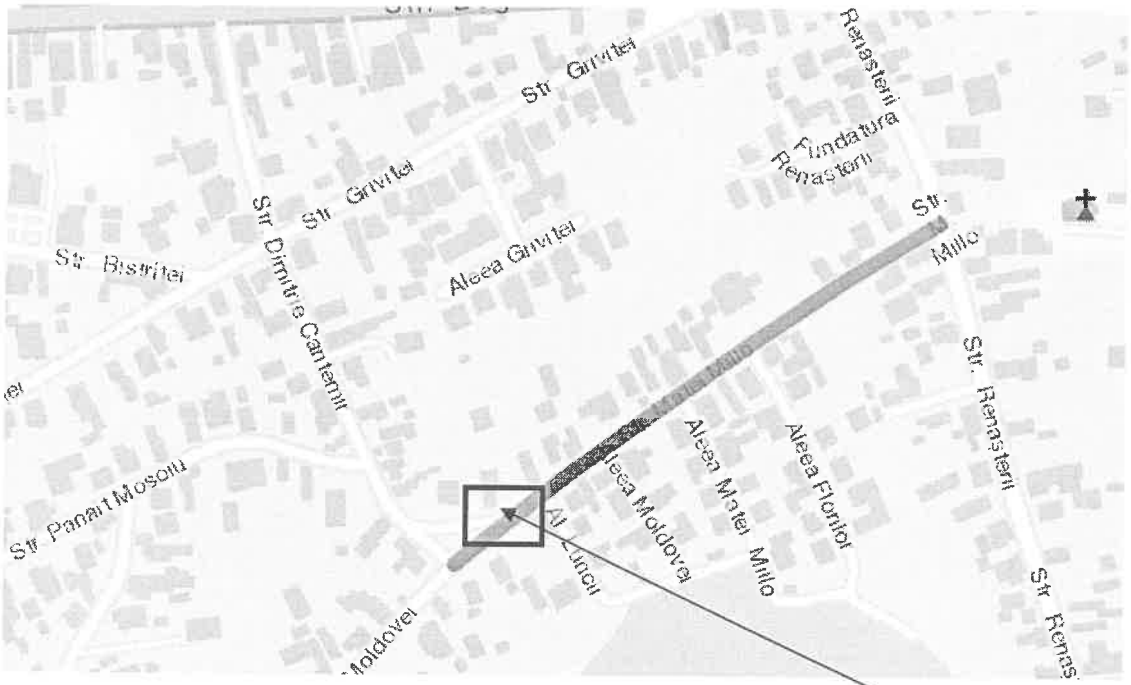






ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

CHIRIAC OVIDIU
str. Matei Millo.

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, acoperiș 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;
- construcția se va racorda la rețeaua 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

SECRETAR GENERAL,
Jr. GHEORGHE CARNARIU

ARHITECT – ŞEF,
Arh. IULIAN SEBASTIAN NEGRU

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

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

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 ani în condiţiile stipulate în prezentul contract .

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

IV. REDEVENŢA

Art. 3. (1) Redevenţa este de 5,0 €/mp/an, stabilită prin HCL nr. 214 din 26.09.2019 care se plăteşte semestrial, conform codului fiscal, în tranşe egale. Pentru fiecare zi de întârziere se percep de către ***concedent,*** conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligaţia devine scadentă, penalităţi la suma datorată, calculate la valoarea redevenţei neachitate.

(2) Revedenţa prevăzută la art. 3 reprezintă contravaloarea în lei la data plăţii.

V. PLATA REDEVENŢEI

Art. 4. (1) Plata redevenţei 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 penalităţi de întârziere la suma datorată conform legialaţiei în vigoare.

VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

Drepturile *concesionarului:*

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

(a) de a exploata, în condiţiile legii, în mod direct, respectând legislaţia de protecţia mediului, terenul concesionat;

(b) să cumpere terenul concesionat, după finalizarea investiţiei, 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 investiţiilor, precum şi respectarea obligaţiilor 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 excepţionale legate de interesul naţional 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. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Obligaţiile *cesionarului:*

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

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.,

Beneficiar,

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.,

Beneficiar,

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

Secretar general
JR. GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA PUNICĂ

Arhitect şef
ARH. IULIAN SEBASTIAN NEGRU

D.J.A.P.
CONS. JR. CAMELIA RUSU

CONCESIONAR,

CHIRIAC OVIDIU DANIEL

CHIRIAC CARMEN

Întocmit,
Ing. Amăriuţei Daniela Mioara

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

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 1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, - domeniu privat -	A1
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 1) **CHIRIAC CARMEN** 2) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL**	A1.1

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 1) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL** 2) **CHIRIAC CARMEN**, - soţi -	A1

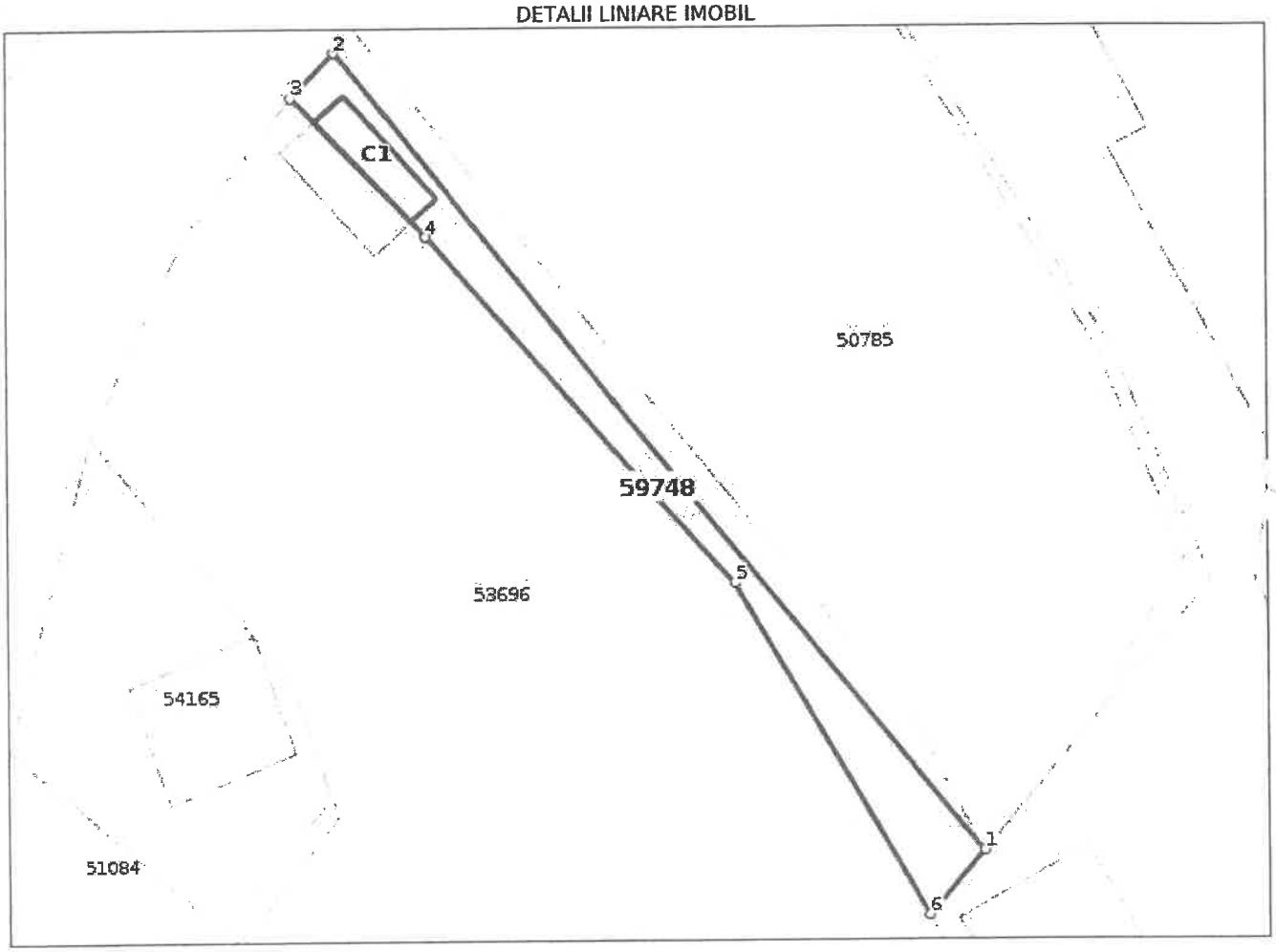
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59748	54	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	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

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 1) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL** 2) **CHIRIAC CARMEN**, soţi	A1
39223 / 30/10/2020		
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcţiei Nr. 20144, din 15/10/2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Directia 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 1) **CHIRIAC OVIDIU DANIEL** 2) **CHIRIAC CARMEN**, - soţi -	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

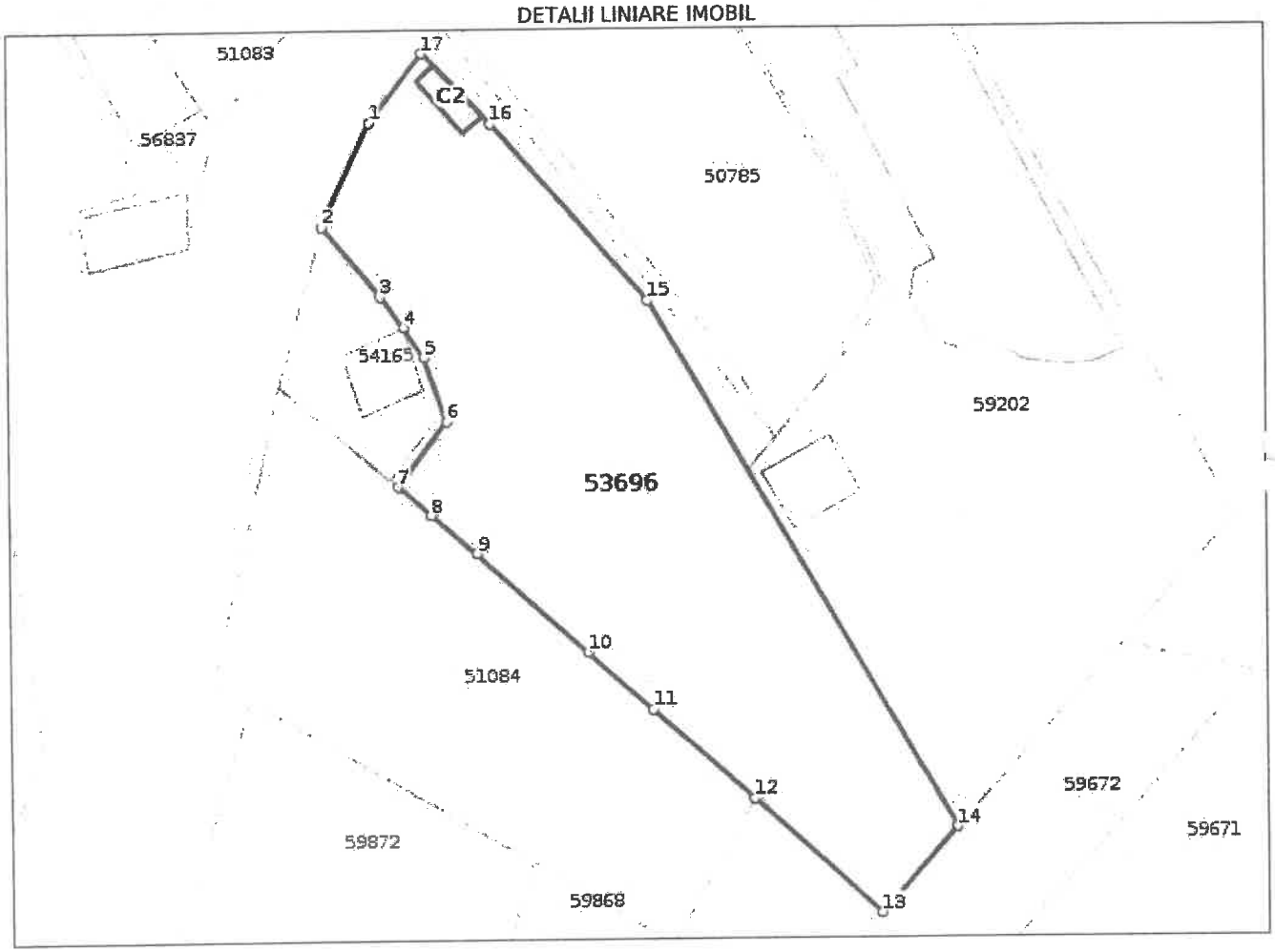
Anexa Nr. 1 La Partea I

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

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

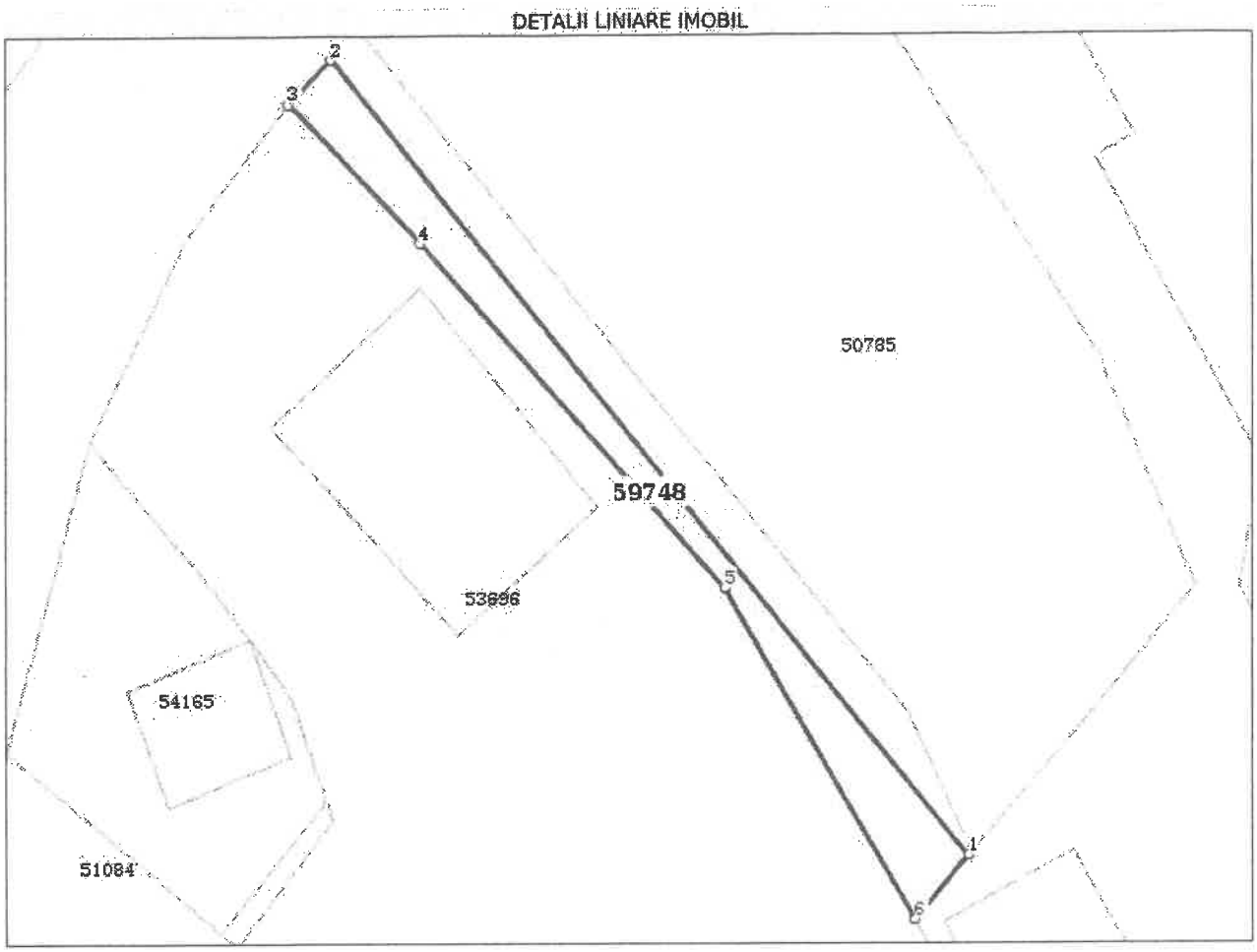
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
43203 / 31/10/2019		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 16642, din 27/09/2019 emis de Municipiul Roman - Chiriac Ovidiu Daniel, Chiriac Carmen;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe 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.



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 părți pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială asupra A.1 in favoarea CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN, - soți -, 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:
REPREZENTANȚILOR 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 Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
07-11-2019	AGNES IULIANA RAIKERT	GHEORGHE BATRANU
	(parafa si semnătura)	*(parafa si semnătura)*

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
BATRÂNU GABRIEL
Asistent Registrator

**) 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.*

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

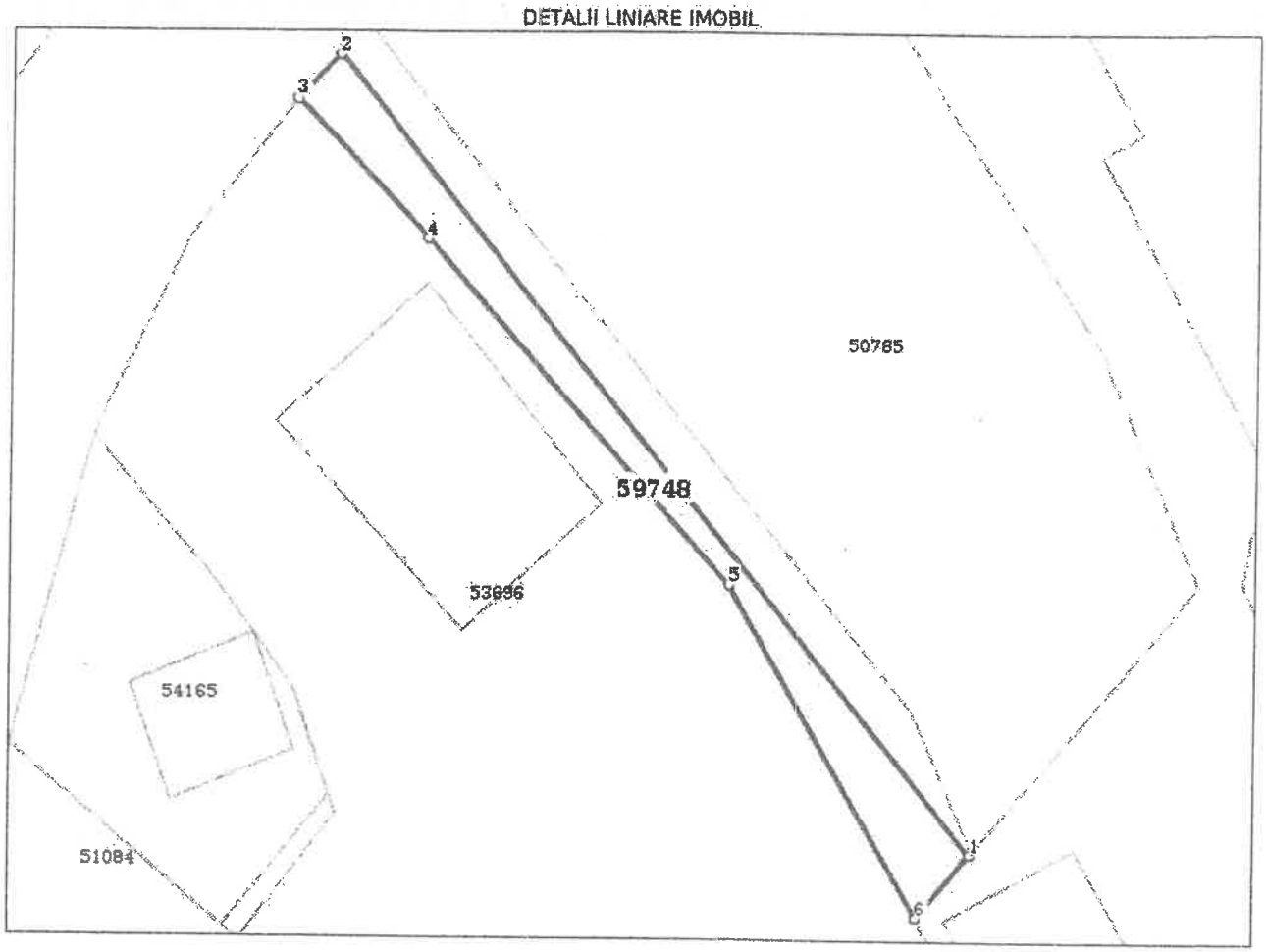
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.1268701/31-10-2019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
07-11-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GHEORGHE BATRANU

Referent,

18. NOV. 2019

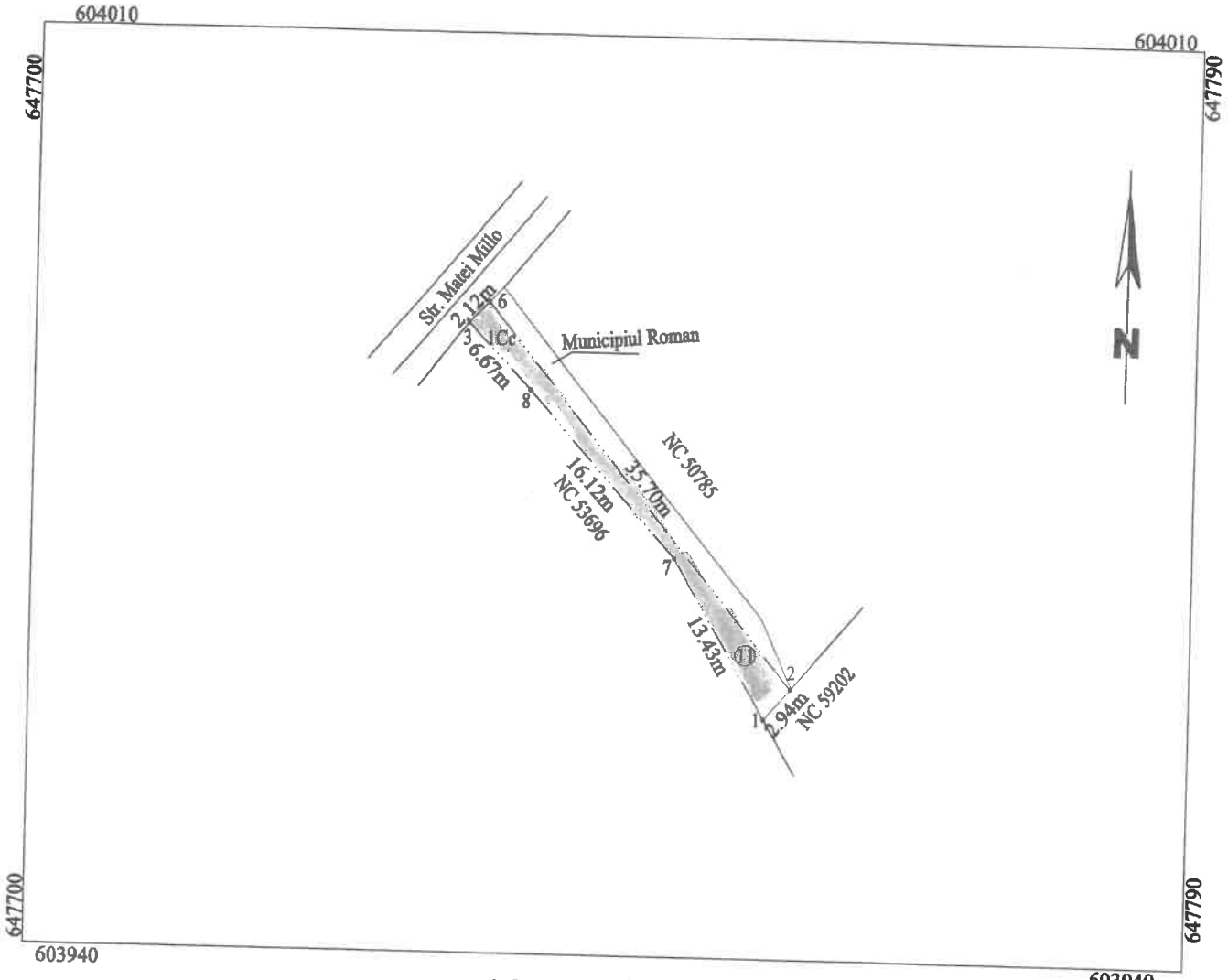
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

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

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

Semnatura si stampila

[redacted]

Data - Octombrie 2019

BL

Inspector

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

Semnatura si parafa

Nume [redacted]

Data.....

Stampila BCPI

06. NOV. 2019

100089559074

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 Atestare 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'	GH[redacted] ATRANU 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.

Jp. Chiriac ... [illegible]

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

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)

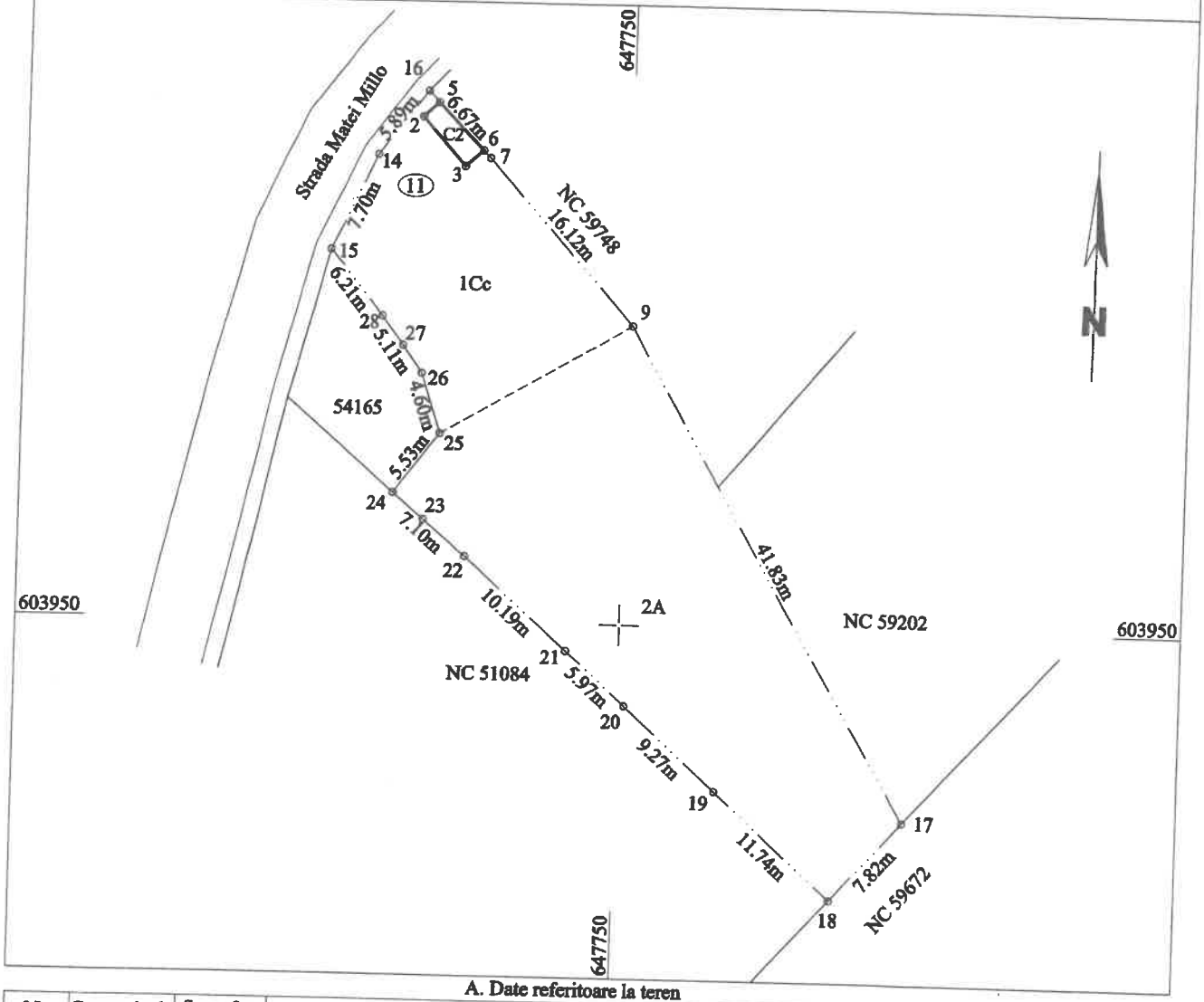
Referent,

(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	Teren neimprejmuit
2	A	629	-
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

[redacted]

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

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

Dorel Dascalescu

[redacted]

Semnatura si parafa

Data.....

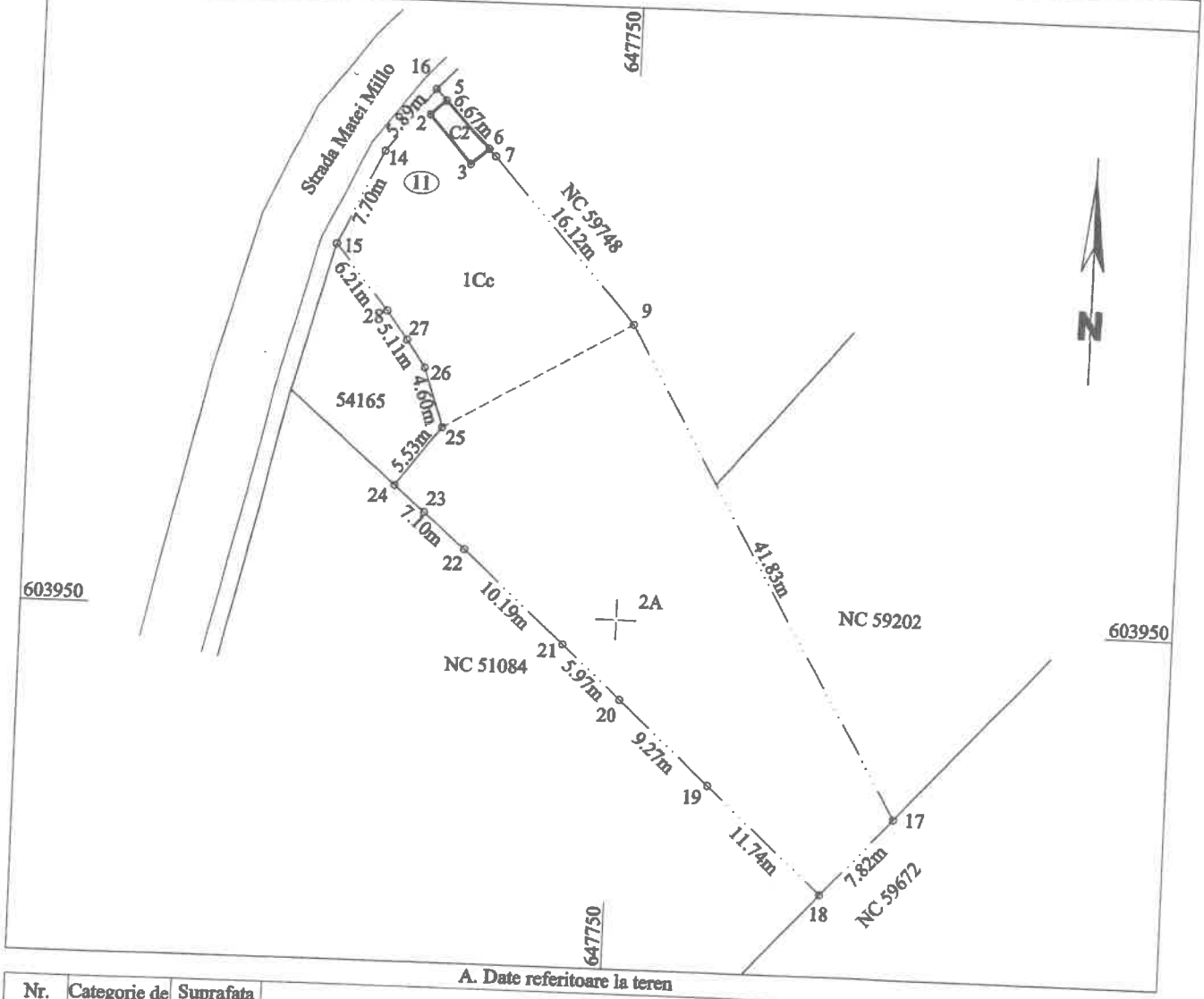
Stampila BCPI

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	Teren neimprejmuit
2	A	629	-
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

[redacted]

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

[redacted]

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și 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 părților:
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 soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
06-11-2020	AGNES IULIANA RAIKERT Agnes-Iuliana [redacted] Raikert	IOAN NICOLAE GRIGORAS [redacted]

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

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
(parafa şi semnătura)
Semnat digital de Ioan-Nicolae [redacted]
13:46:00 +02'00'

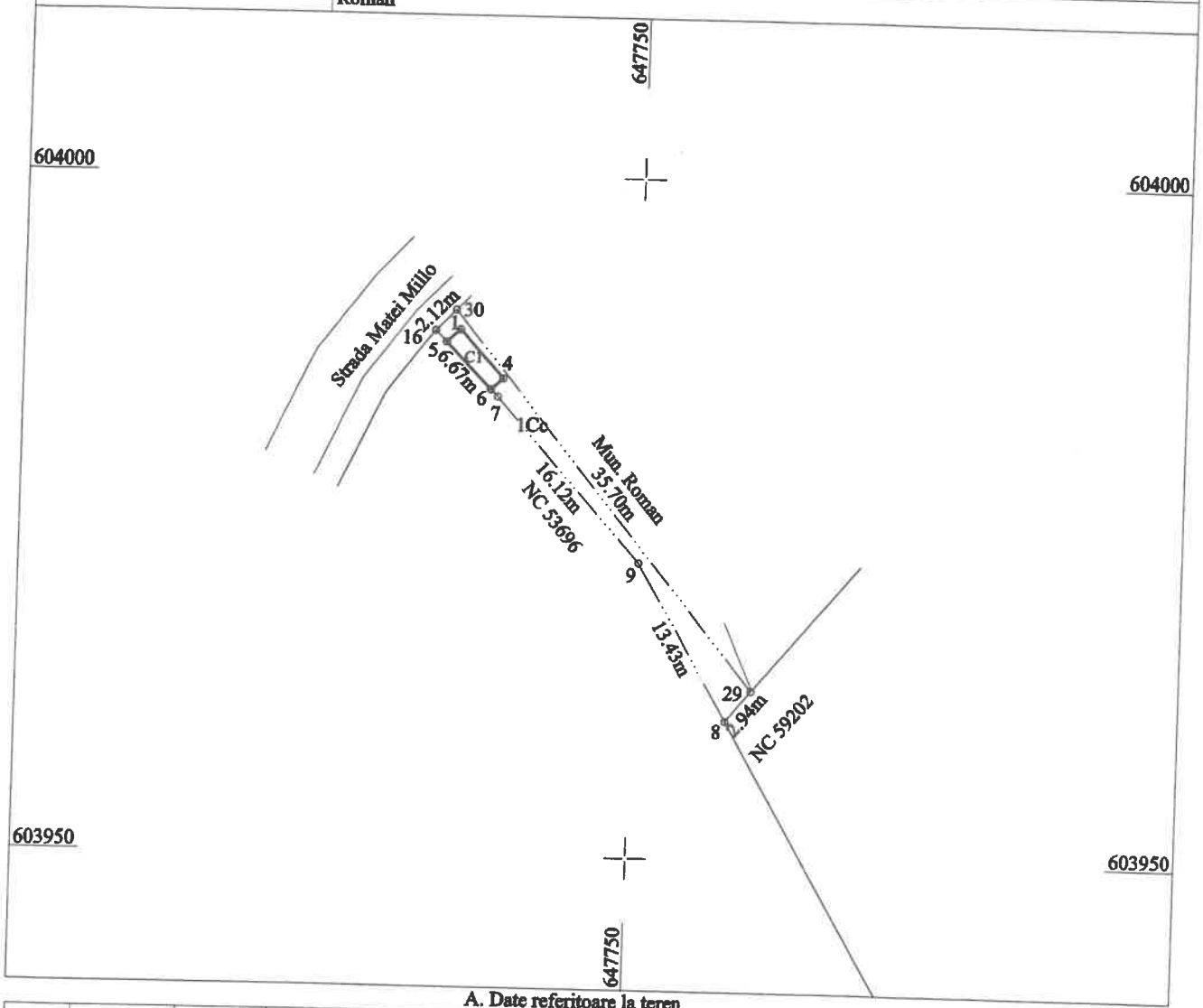
Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

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 imobiluhui = 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

[redacted]

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]

Semnatura si parafa

Data.....

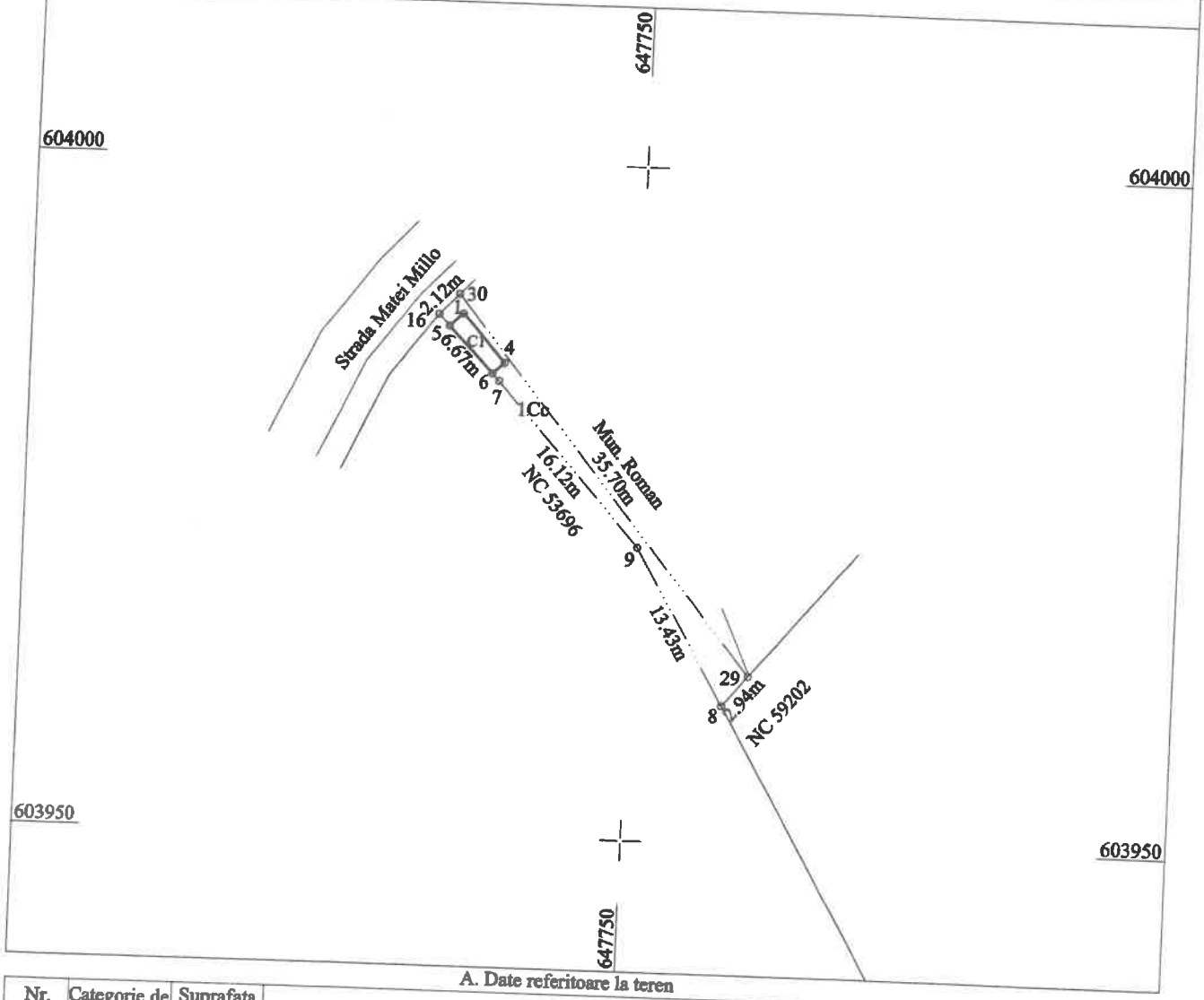
Stampila BCPI

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

[redacted]

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

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

[redacted]

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

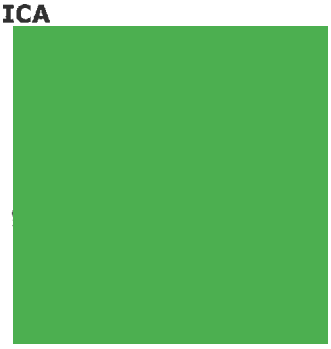
Str.Mihail Jora , FN

S teren – 450 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - BOERIU LIVIU

Ing. STEJAR ROMICA



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

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



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



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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin comparatii directe
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- **Contract de concesiune – nr. 22578-17.12.2018**
- **PV de predare –primire teren**
- **Extras de CF – nr. cerere 26369-10.08.2020**
- **Incheiere nr. 26369-10.08.2020**
- **Plan amplasament**
- **Aut de construire nr. 108-29.05.2019**
- **Certificat atestare a constructiei15282-06.08.2020**
- **Referat – studiu geotehnic – 339-18.05.2019**



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



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



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 - 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

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 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 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

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	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:	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

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 :

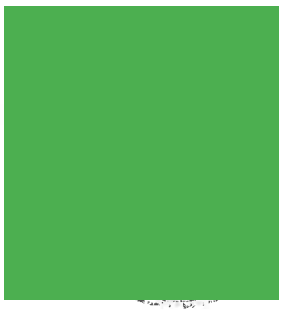
- Conditii tranzactie- comp 1,2- tranzactie -0%,comp 3- oferta 5-30%– se alege 10% - mediu in functie de zona , comparabila 1- tranzactie -0%
- corectii drept de proprietate- deplin – 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii 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 :



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 225 000 EUR

Neamt, Roman Vezi pe harta



0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 78

Raportează

Bogdan Savin

Telefon vânzător

Vezi toate anunțurile

Urmărește

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 anunțul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

-
-
-

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

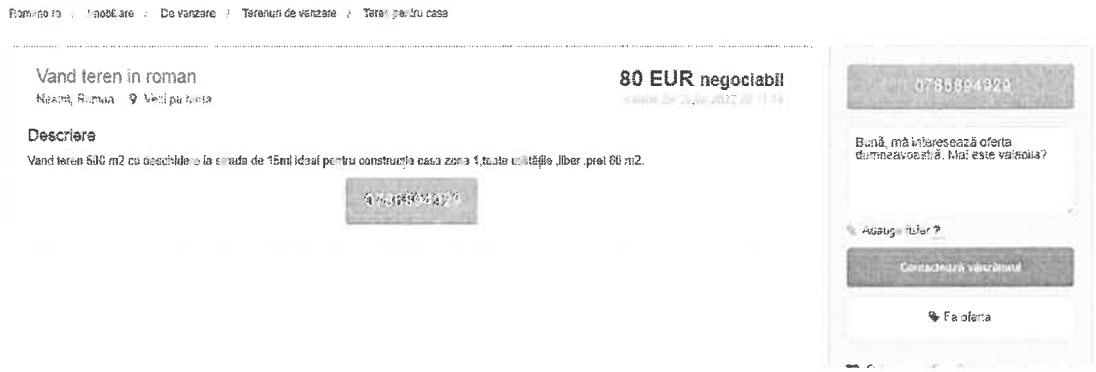


- ***COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-***
- ***VASILICA – 0735-436474***
- **Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut**
- **Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut**
- **5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta**

- **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



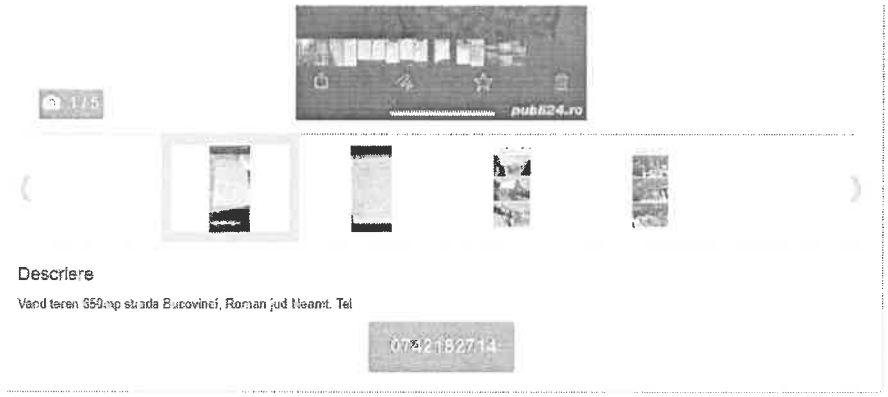
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

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



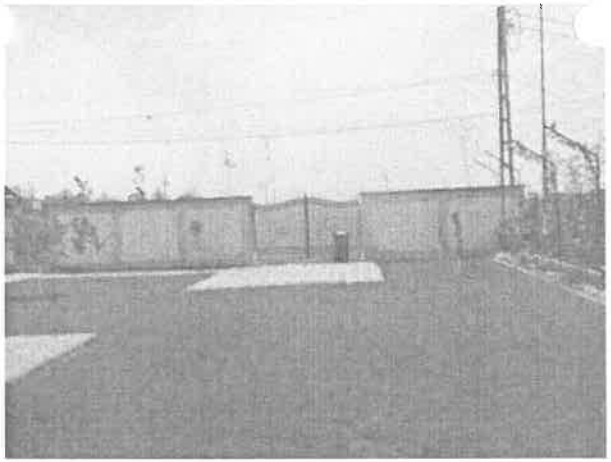
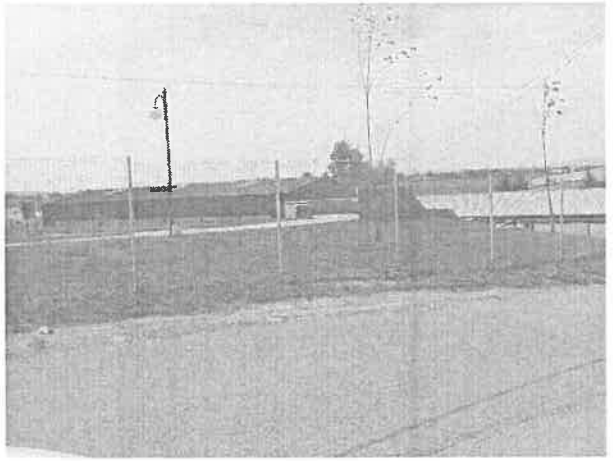
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

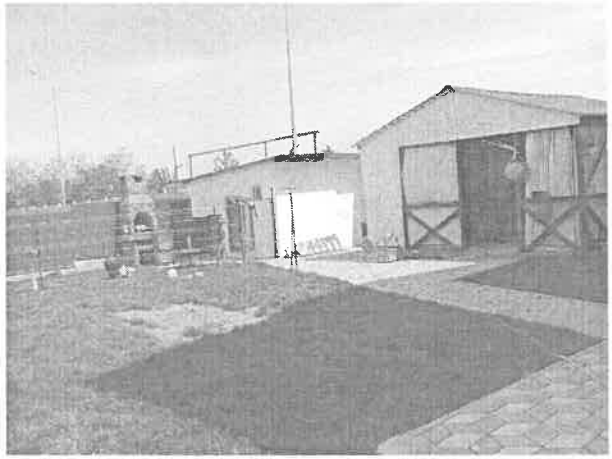
COMPARABILA

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

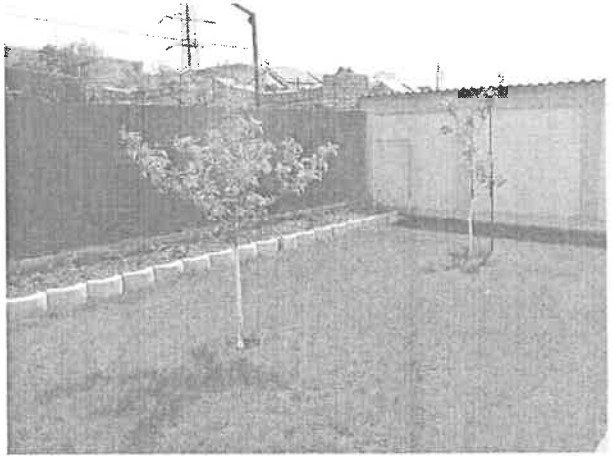


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

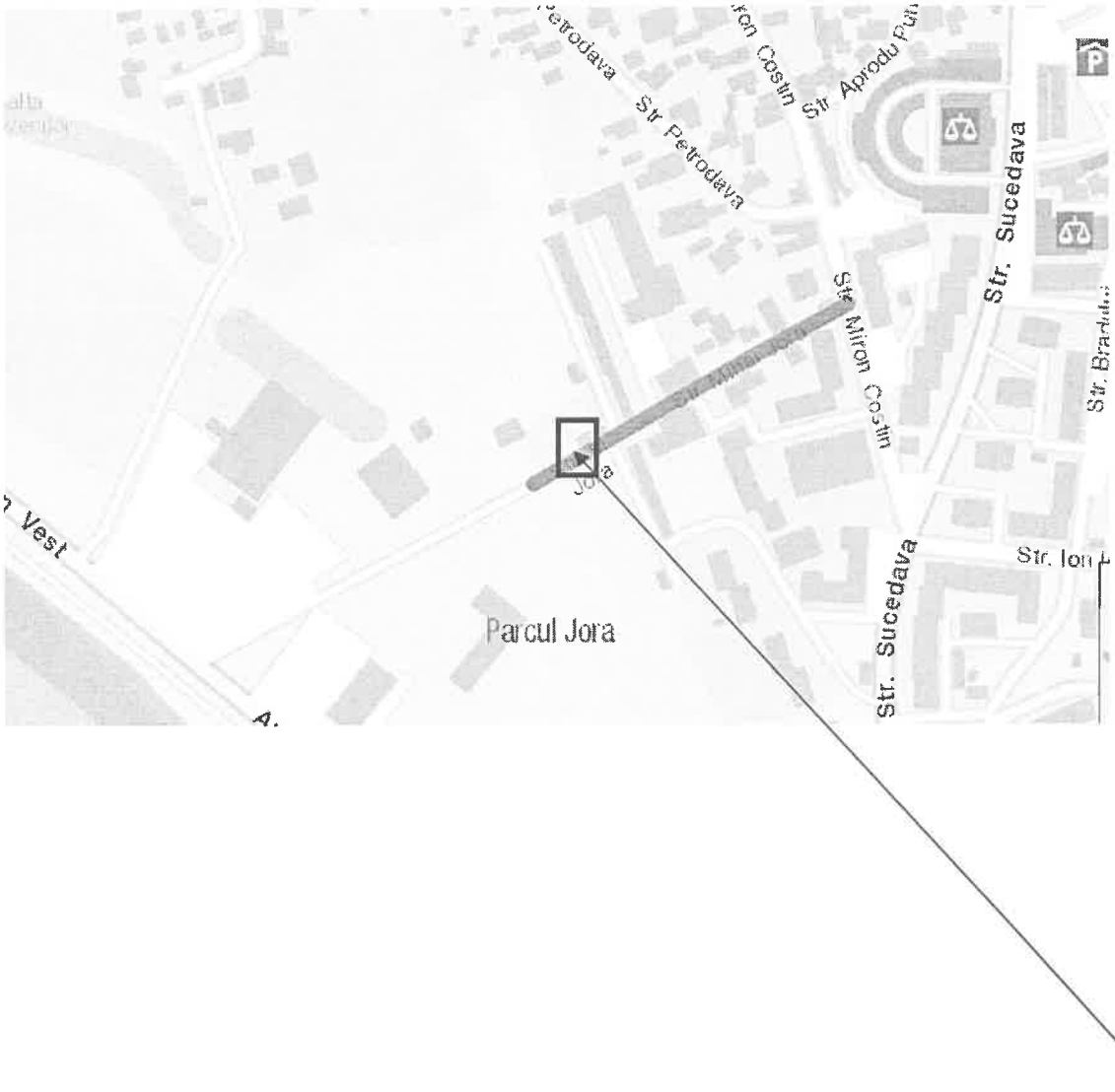






ANEXA

HARTA


Str Petrodava
Str. Sucedava
Str Miron Costin
Parcul Jora
Str. Sucedava

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

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

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



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

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin comparatii directe
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- **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**



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 :

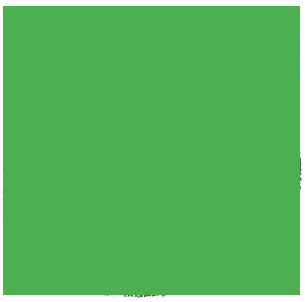
Teren

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



- 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

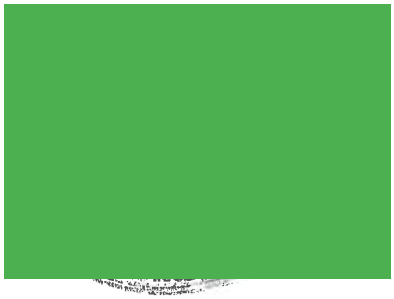
2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

- **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.

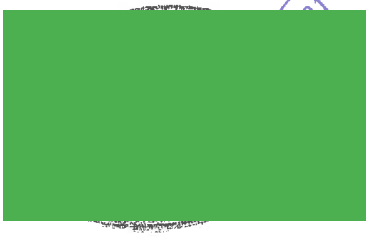


2.2.1.Analiza cererii

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 – 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 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 - 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 .

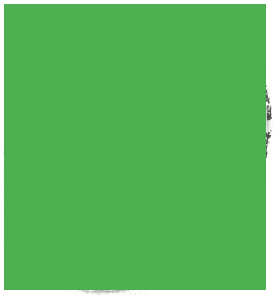
In practica evaluarii , conform standardelor in vigoare , se utilizeaza urmatoarele metode de evaluare a terenurilor :

- **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		16.000	28.262	113.400
Prețul de vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 16,00	€ 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				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti 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:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front la strada; raport front / adancime	Front; 14,9 ml; raport front/adancime: 0,87	Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,9	Front: 18 ml; raport front/adancime: 0,15	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 (planitate, 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/da/nu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,50	€ 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 BUNĂ 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	4,937
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	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



Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL

- 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

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**

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

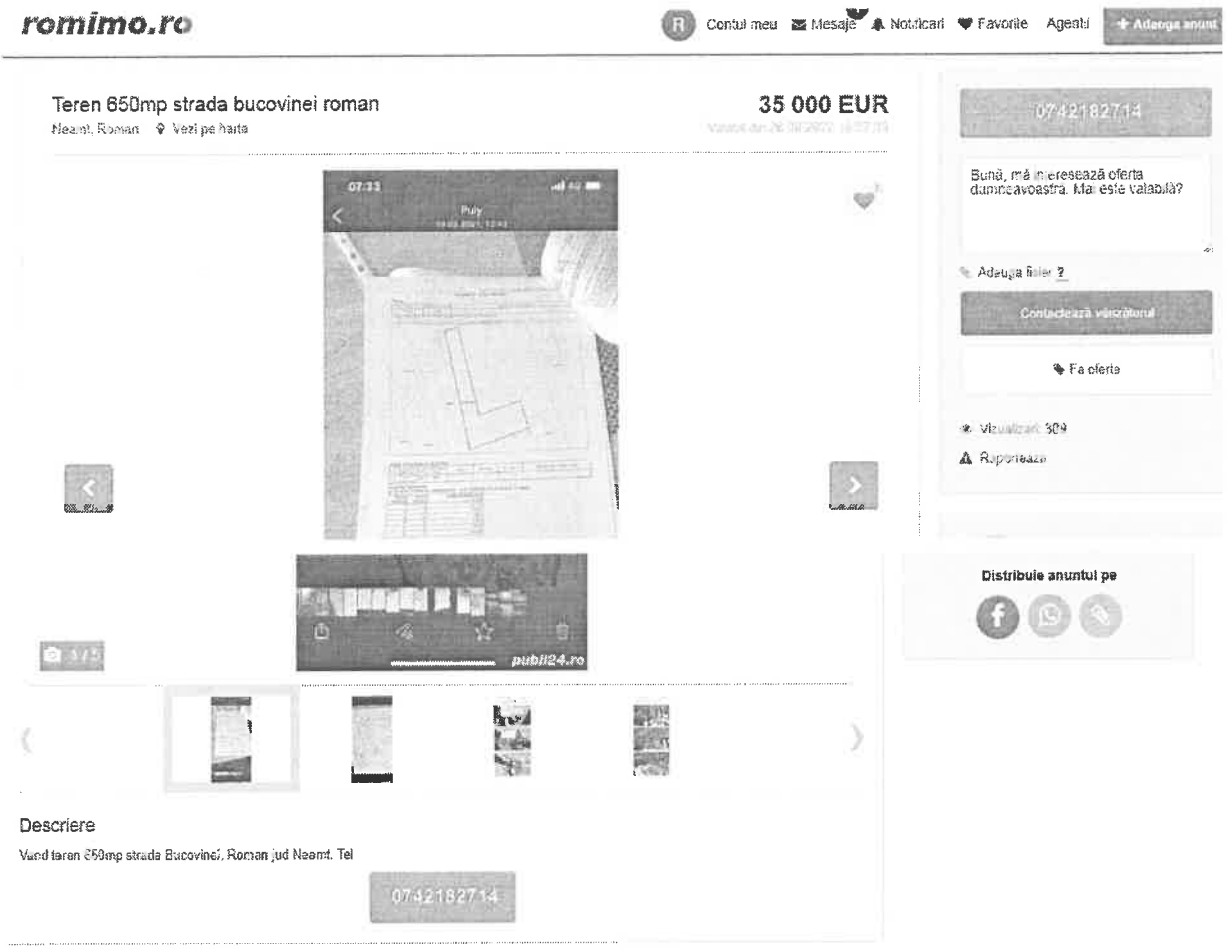


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

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

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



Proprietate imobiliara – teren str. Nordului
SC MEDY FAM SRL



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.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

Martie 2023

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
GANDULESCU PETRU

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

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



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

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- **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**



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

- 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.

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. 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

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 aceste

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	**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:

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

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

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 :

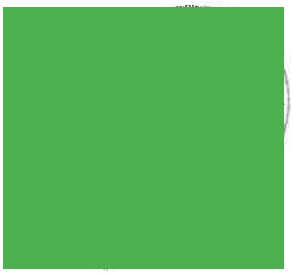
- **metoda comparatiilor directe** – informatiile referitoare la loturi similare , care sunt analizate , comparate , corectate , procesate
- **metoda proportiei** – se bazeaza pe principiul echilibrului , a contributiei terenului la valoarea proprietatii imobiliare
- **metoda parcelarii** - parcelarea ,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.

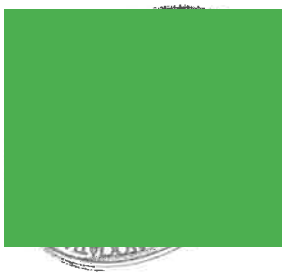
In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- 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 .



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

-

-
-

- 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

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**

- **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

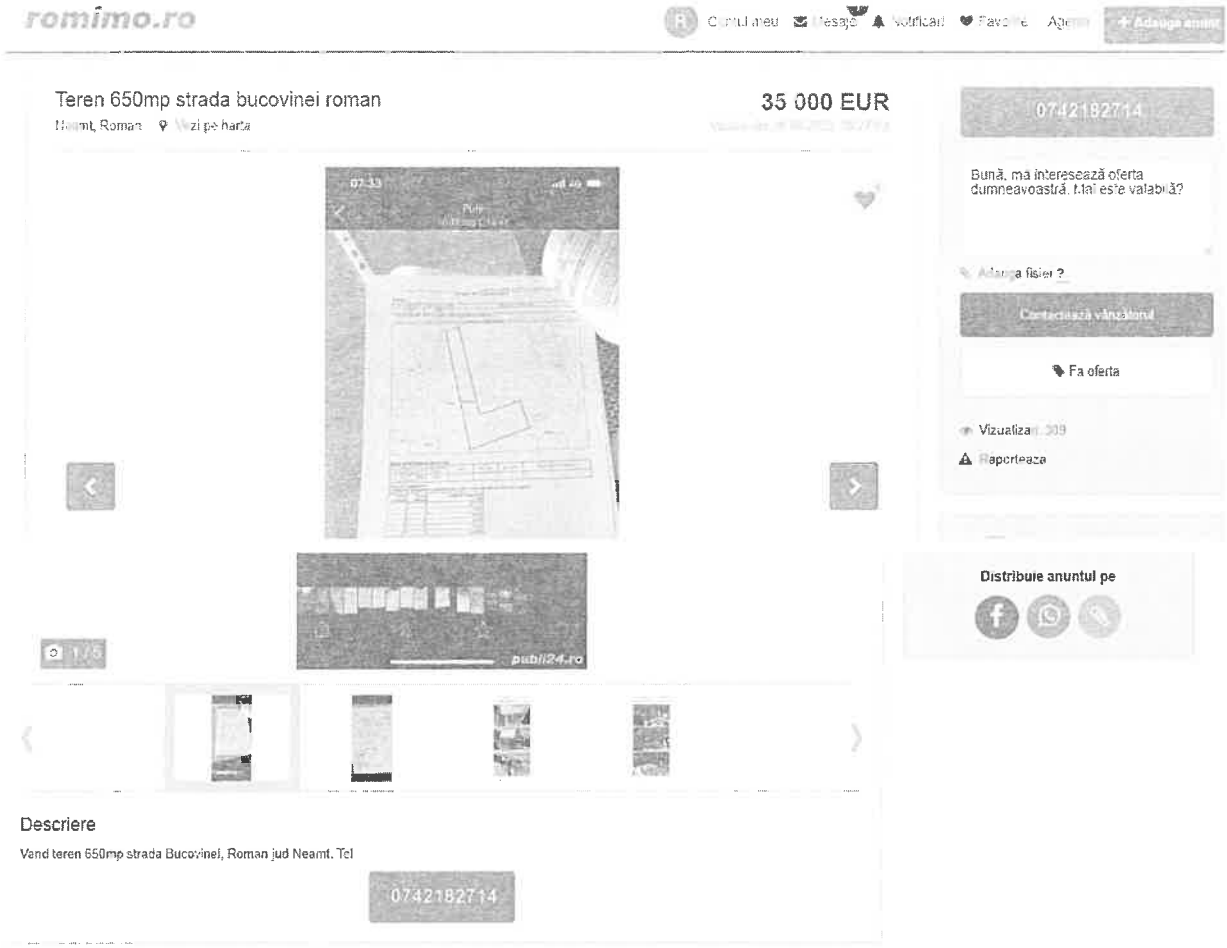


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

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





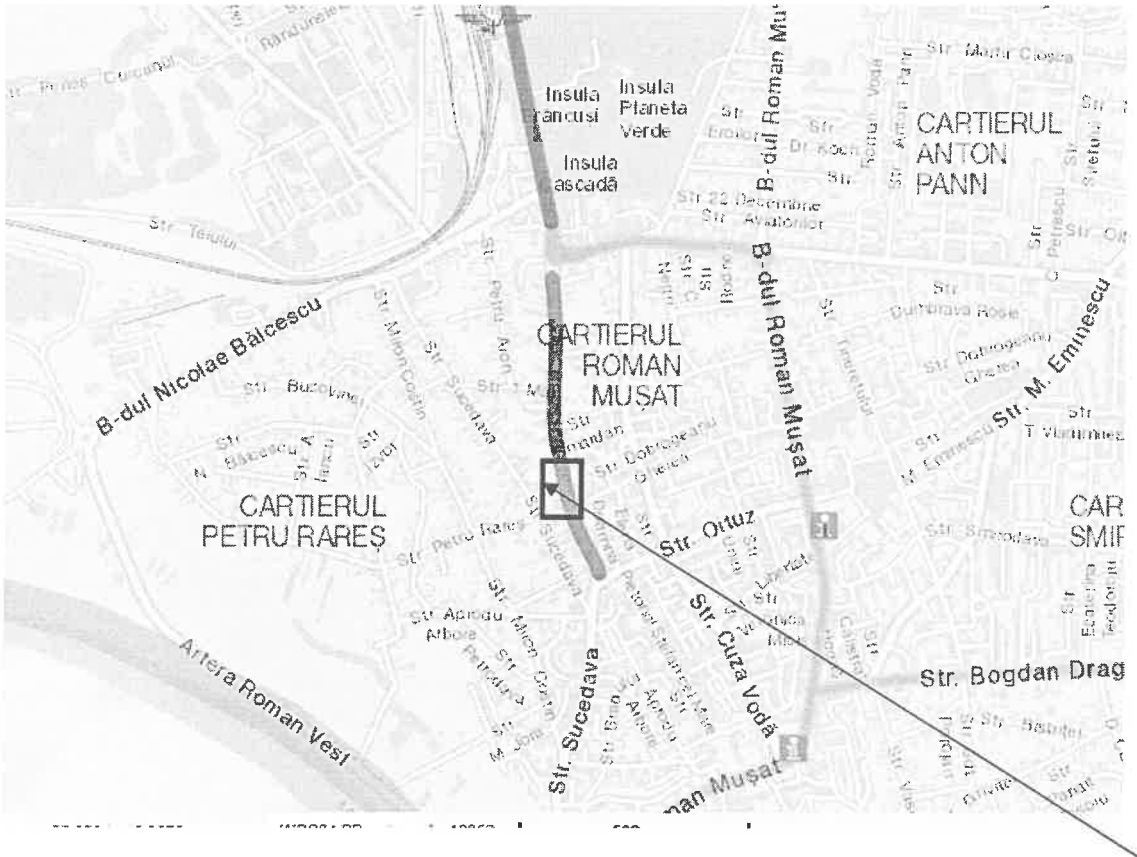






ANEXA

HARTA


Insula Brâncuși
Insula Planeta Verde
Insula Lascadă
B-dul Roman Mușat
CARTIERUL ANTON PANN
CARTIERUL ROMAN MUȘAT
B-dul Nicolae Bălcescu
CARTIERUL PETRU RAREȘ
Str. Ortuz
Str. Cuza Vodă
Str. Sucedava
Artera Roman Vest
Str. M. Eminescu
Str. Bogdan Drag
Proprietatea evaluata

GRIGORESCU

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	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

epay.ancpi.ro

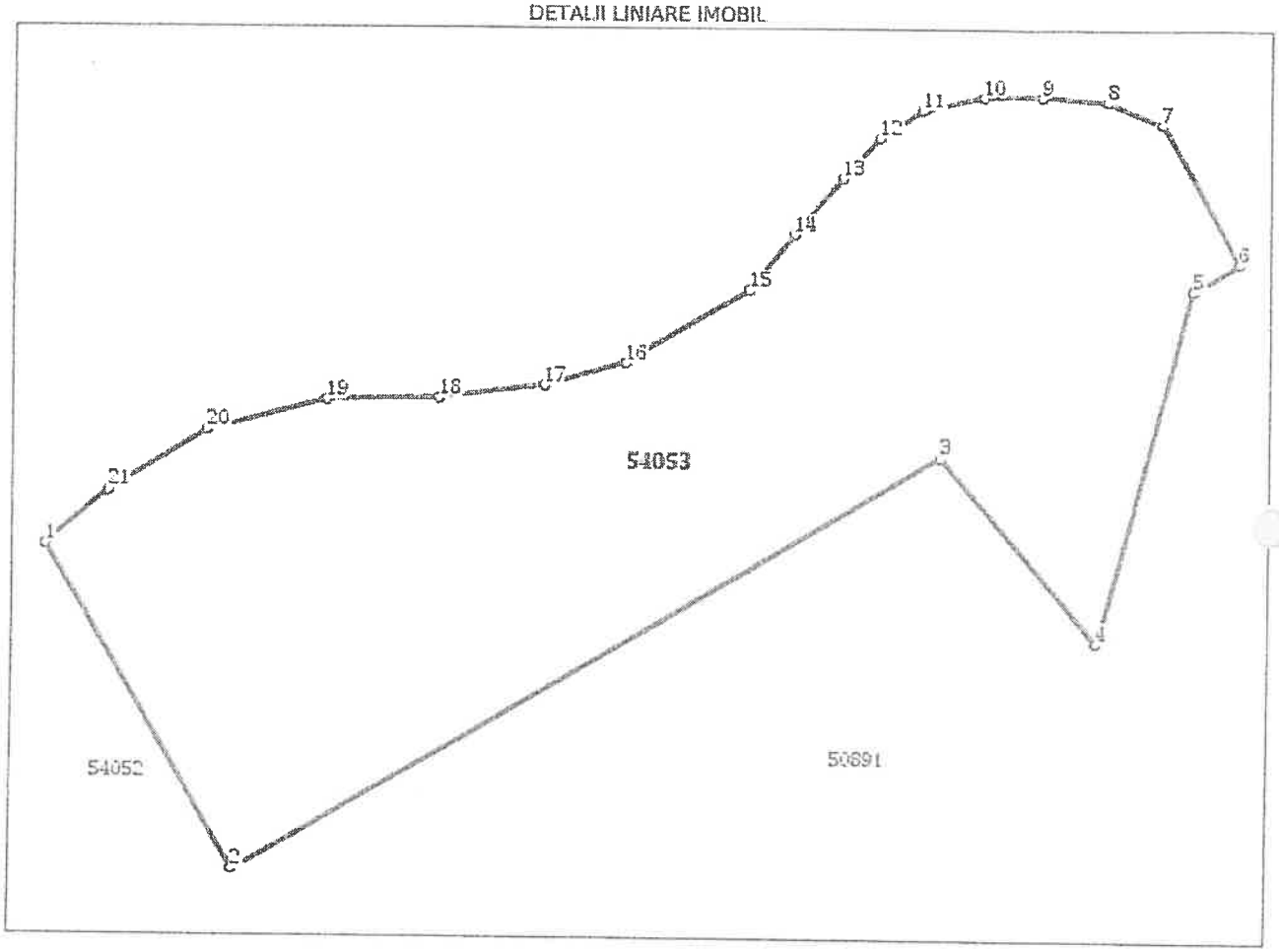
Anexa Nr. 1 La Partea I

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

epay ancpi.ro

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
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

https://eterra.ancpi.ro

Grundbuchamt
Str. Stephan del Tasso



[redacted]

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 Serviciul juridic,

Beneficiar,

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 pe cheltuiala exclusivă a părţii a doua.

Vizat Serviciul juridic [redacted]

Beneficiar [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

SECRETAR
GHEORGHE CARNARIU

ARHITECT ŞEF,
ANA-MARIA ALEXE

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
IOAN CĂRPUŞOR

Secretar
JR. GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.T.L.
EC. GABRIE ISICĂ

Arhitect şef
ARH. ANA-MARIA ALEXE

Director Executiv D.A.P.J.C.
CONS.JURIDIC GABRIEL URSU

CONCESIONAR,

GÎNDULESCU PETRU

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Vizat Serviciul ju

Beneficiar

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

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	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

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- **Contract concesiune nr. 93412-01.11.2006**
- **Plan amplasament**
- **Extras de carte funciara – nr. cerere- 1372-26.01.2012**

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 :

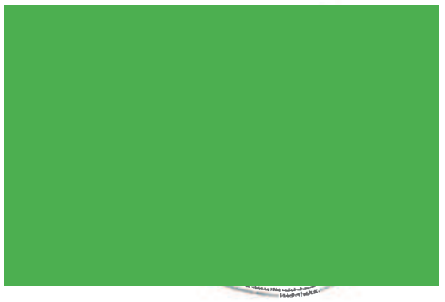
Teren

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



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.



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

[redacted]

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. 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

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

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	**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:

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

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



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 .

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

-

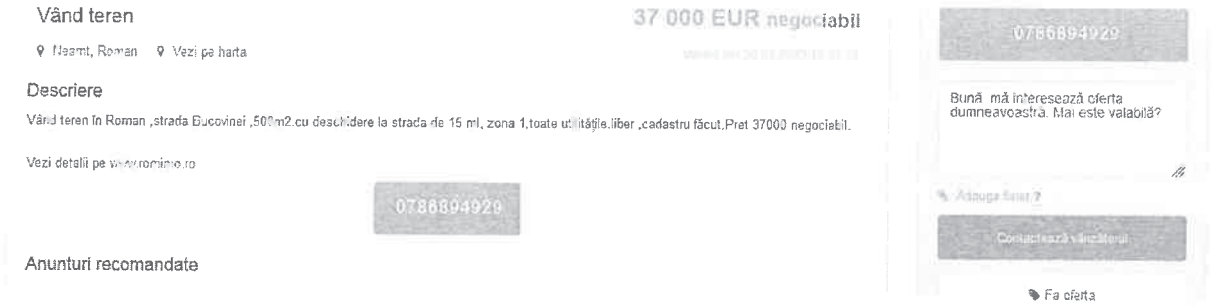
-
-

Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

- 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**
-

-

-
-

COMPARABILE

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

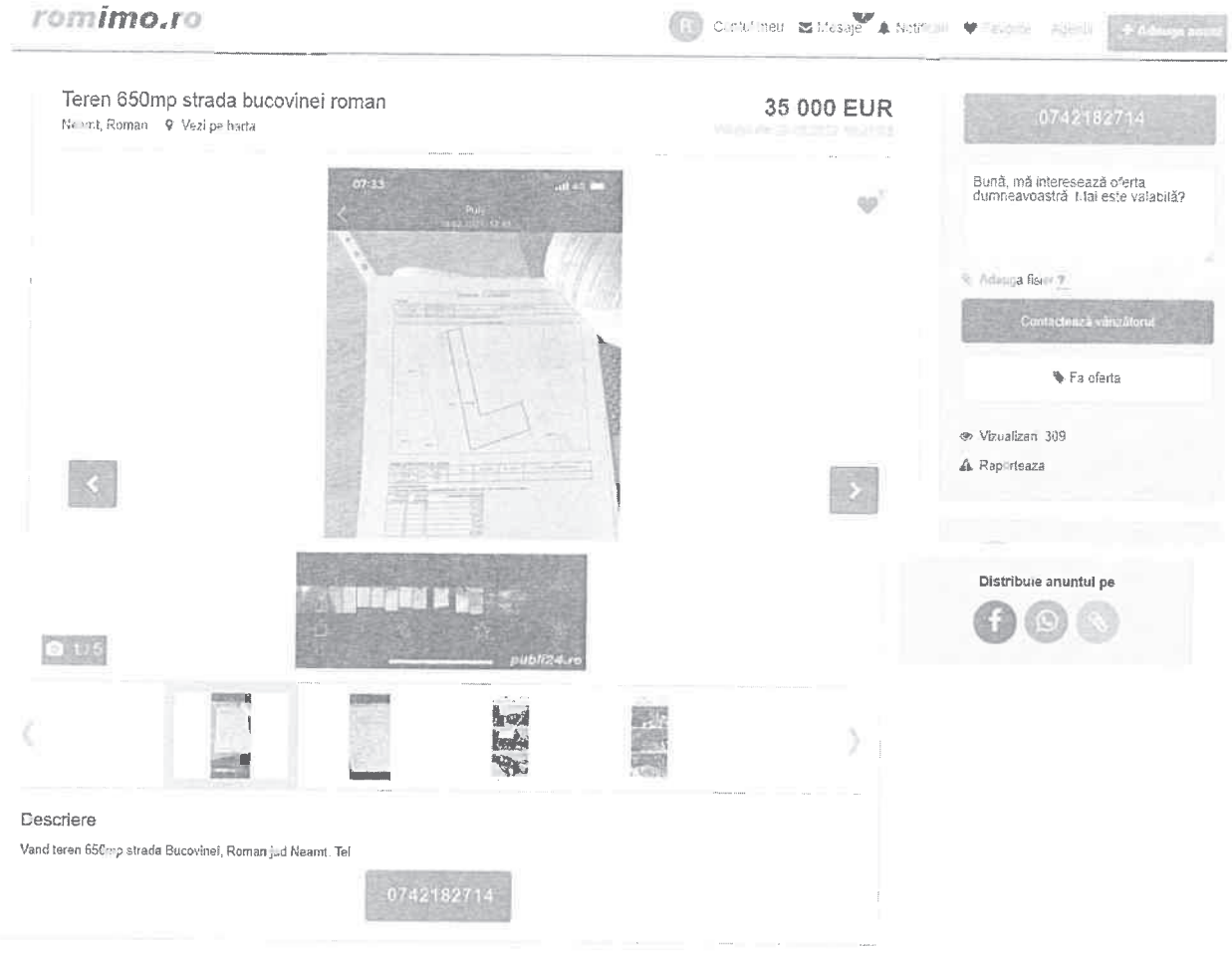


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate

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
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



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

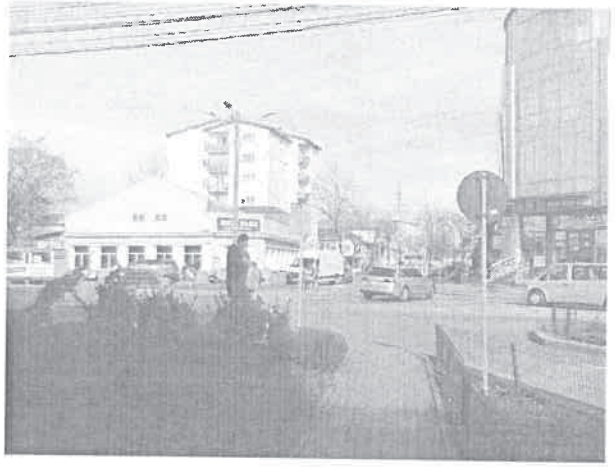
Alege o dată disponibilă:

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











ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

Nr. cerere	1372
Ziua	26
Luna	01
Anul	2012

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. crt.	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		
	1 **MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583**	A1	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT		

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

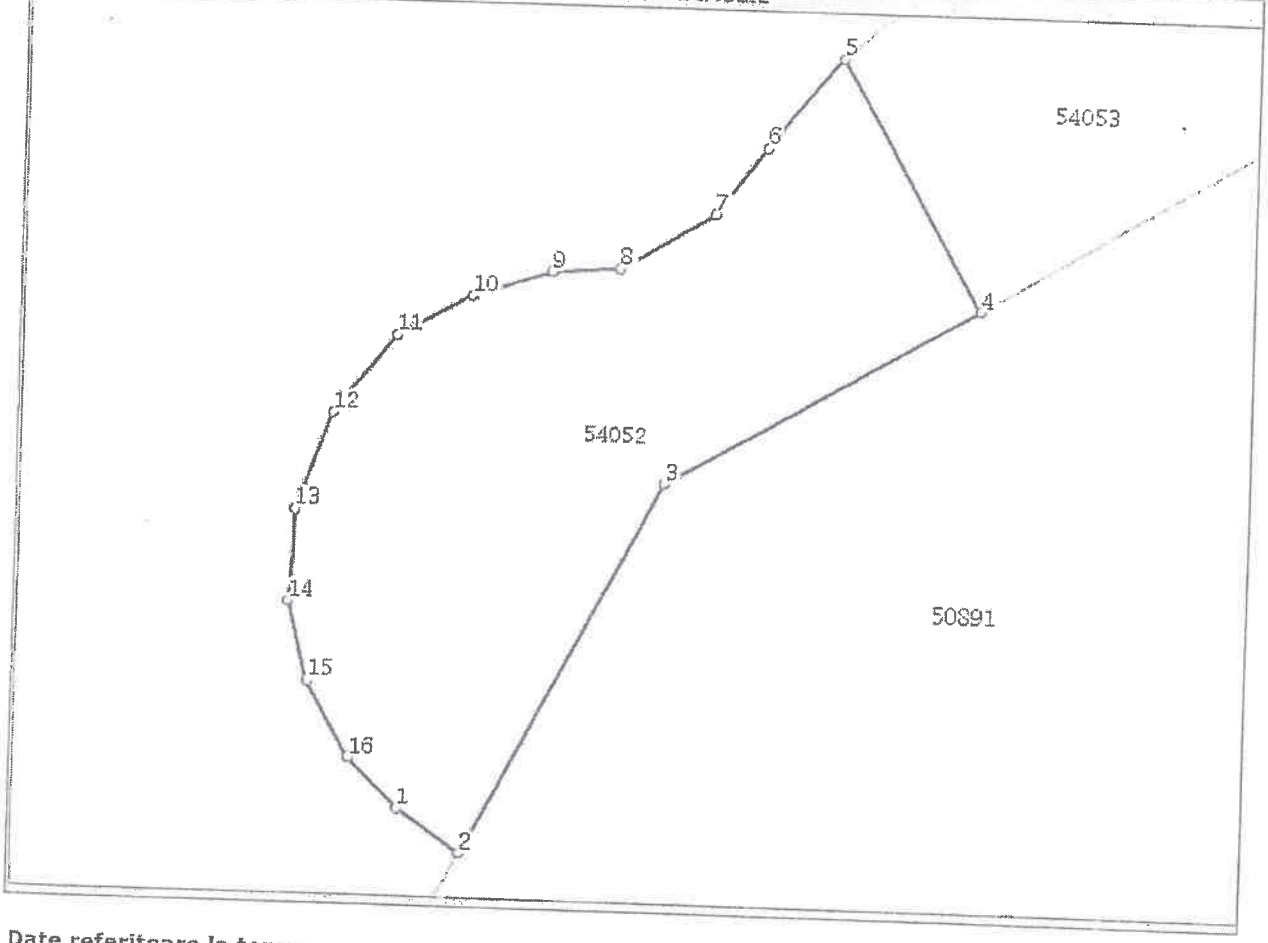
CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

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	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	60	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct început	Punct sfârșit	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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

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 soluționării,
30/01/2012

Asistent-registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS

Referent,

Data eliberării.

[redacted]

* ... pe baza masuratorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă tertilor, in conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicitătii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

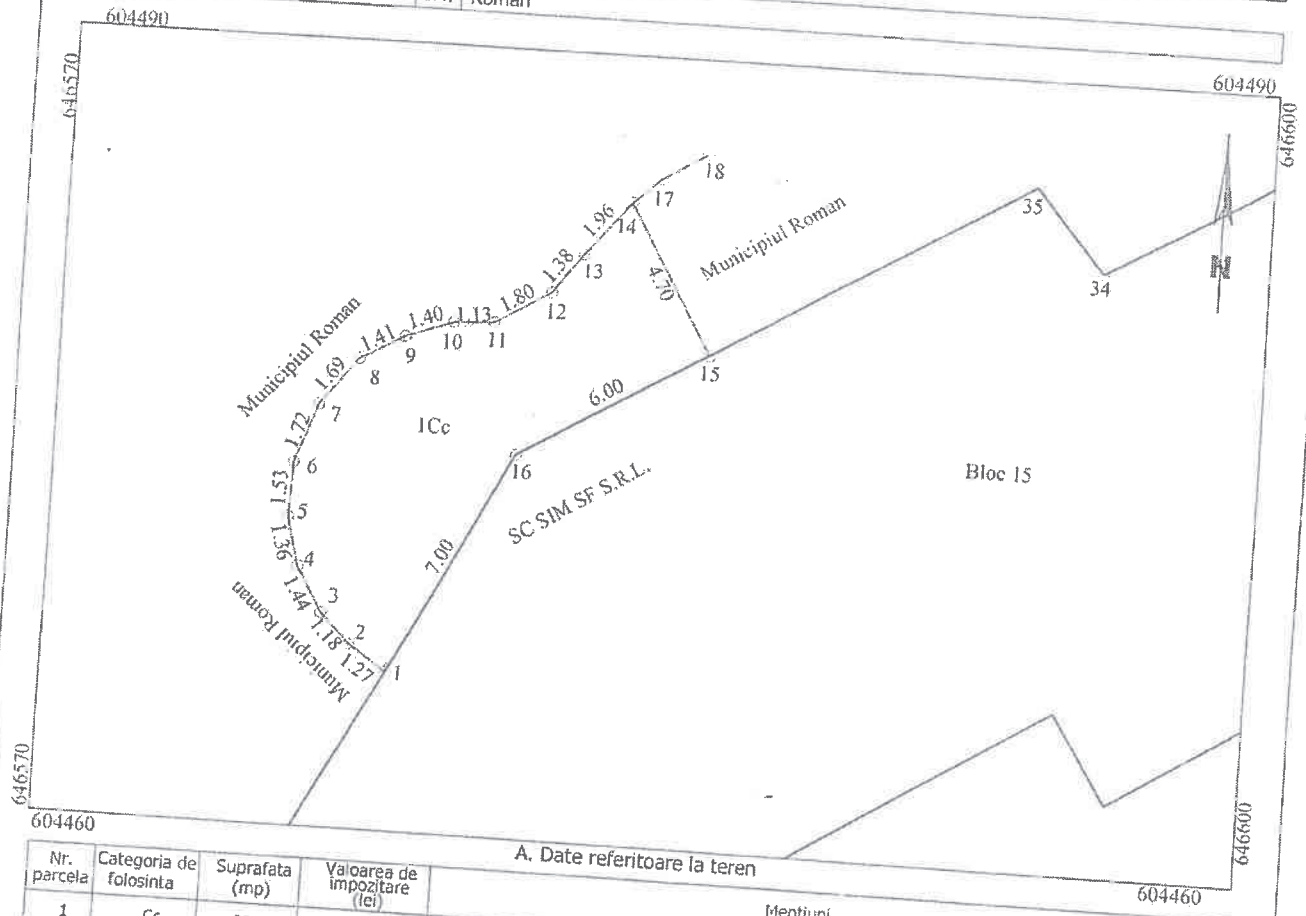
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Anexa 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1492	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		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
	1	2	3
1	604468.8300	646575.9492	1.267
2	604469.9342	646574.8258	1.179
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	646573.4468	1.687
8	604477.4936	646574.6804	1.908
9	604478.5985	646575.5109	1.399
10	604478.5575	646577.0389	1.135
11	604478.6071	646578.1668	1.800
12	604476.9291	646579.9103	1.378
13	604480.6101	646580.7485	1.960
14	604482.1340	646581.5944	1.700
15	604478.0739	646584.3645	6.500
16	604475.0339	646575.1930	7.000

Suprafata = 60 mp

Suprafata totala masurata = 60 mp
Suprafata din act = 60 mp

27 IAN. 2012

Executant

[redacted]

Ianuarie 2012

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt

[redacted]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 93412 din 01.11. 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 S.C. SIM SF S.R.L. cu sediul în municipiul Roman, str. Cuza Vodă bl.13 ap.38 jud. Neamţ, înregistrată la Camera de Comerţ şi Industrie, având nr. de ordine în registrul comerţului 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. Neamţ, posesor al C.I. seria NT nr.258216, eliberat de Poliţia 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 construcţiei, 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 construcţiei 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.

Vizat Serviciul juridic,

[redacted]

[redacted]

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 - republicată.

[redacted]

Vizat S[redacted] juridic,

[redacted]

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,
ING. DAN IOAN CĂRPUȘOR

[redacted]

Secretar
JR. GHEORGHE CARNARIU

[redacted]

Director executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA PISICĂ

[redacted]

Arhitect șef
ARH. ANA- MARIA ALEXE

[redacted]

Director executiv D.A.P.J.C.
CONS. JURIDIC URSU GABRIEL

[redacted]

CONCESIONAR,

S.C. SIM S.F. S.R.L.
IUGANU MIHAI

[redacted]

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

[redacted]

Vizat Serviciul

[redacted]

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/1- 17.06.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Sucedava, alipit de bl. 46

S teren - 18 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - STRUGAR ELENA LUCIA

Ing. STEJAR ROMICA

Iunie 2023

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
STRUGAR ELENA LUCIA

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	STRUGAR ELENA LUCIA

3.	***PROPRIETATEA EVALUATĂ***	Proprietate imobiliara – teren Steren - 18 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	Str. Sucedava (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	**7 340 RON**	**1 480 EUR**

Valori fara TVA

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
STRUGAR ELENA LUCIA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

STRUGAR ELENA LUCIA

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 - 18 mp

Data inspectiei - 14.06.2023

Data evaluarii -17.06.2023

Curs valutar –17.06.2023- 1 EURO = 4,9604 RON

1 USD = 4,5317 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

1 480 EURO ; 7 340 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR

Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute.

Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente ale evaluatorului.

Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Evaluarea a fost efectuata conform Codului Deontologic al evaluatorilor si standardelor internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta 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

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

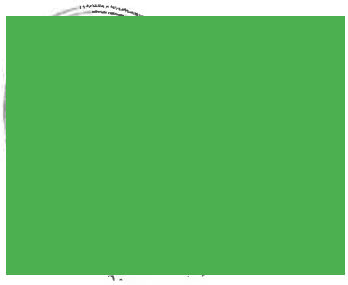
Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

a) **Teren -18 mp**

- **Contract de concesiune nr.16396-01.02.2012**
- **Autorizatie construire – nr. 209- 20.08.2012**
- **PV – receptie nr.16131-16.10.2013**
- **Plan amplasament**
- **Adresa – 22775-23.12.2015**
- **Extras de carte funciara – nr. cerere 29248-15.06.2023**



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 – 18 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

Destinatarul acestei lucrari este STRUGAR ELENA LUCIA

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 – 14.06,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.06.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.06.2023 - 1EURO = 4.9604(RON)

1 USD = 4,5317 (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

STRUGAR ELENA LUCIA



b) Teren -18 mp

- Contract de concesiune nr.16396-01.02.2012
- Autorizatie construire – nr. 209- 20.08.2012
- PV – receptie nr.16131-16.10.2013
- Plan amplasament
- Adresa – 22775-23.12.2015
- Extras de carte funciara – nr. cerere 29248-15.06.2023

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

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

a) S teren – 18 mp;

- S teren- 18 mp
- Intravilan
- construit – 18 mp
- fiecare teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu comercial (extinderi) –birouri
- an PIF -2012
- tip P
- a)SC -18mp;

Utilitati spatiu comercial initial -

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

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – STRUGAR ELENA LUCIA

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 imprumu populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie san



- 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. 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	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	6	6
Suprafata de inchiriat (mpAu)	18	18	18
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	108	108
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	1.300	1.300
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	1.300	1.300
Grad de ocupare %		66.7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		870	870
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		7 300	7 300
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	80	80	80
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	7.300	7.300
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	7.300	7.300
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 – sediu- spatii servicii

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

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 -

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 bu[redacted]a 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	**7 340 RON**	**1 480 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 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 17.06.2023 **valoarea de piaţă** a **proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Sucedava (bl. 46), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	**7 340**	**RON**
	1 480	**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:17.06.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9604 RON; 1 USD = 4,5317 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.16396-01.02.2012
- Autorizatie construire – nr. 209- 20.08.2012
- PV – receptie nr.16131-16.10.2013
- Plan amplasament
- Adresa – 22775-23.12.2015
- Extras de carte funciara – nr. cerere 29248-15.06.2023
-

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 :

- 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



-

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
STRUGAR ELENA LUCIA





Descriere

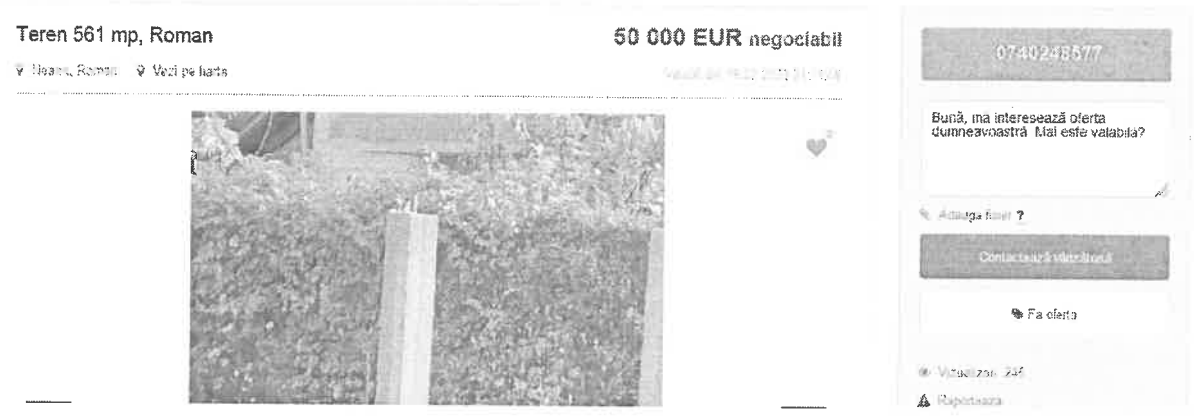
De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru construcție Hotel , clinica , blocuri de locuințe, pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

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



- **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. Sucedava
STRUGAR ELENA LUCIA



- ***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 – 18 mp

	Lipoveni	Sucedava	Bd. Republicii
Suprafata(mp)	500	313	561
Oferta	35000	30987	50000
Val 1 mp euro/mp	70	99	89
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	3500	3098,7	5000
Valoare ramasa	31500	27888,3	45000
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	3305	2068,93	3708,21
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	2754	1724	3090
Rata capitalizare	8,74%	7,40%	6,87%
Rata cap medie	7,67%		
Rata cap aleasa	8,74%		

Suprafata teren (mp)	18	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	7,67%	0,077
Rata actualizare teren (%)	7,67%	0,077
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	12,6888	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	118,98	
Venit net (euro/an)	115,4	
FVPA*VNE(euro)	1464,42	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea econimica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	9,67%	0,097
Factor actualizare	0,0109	
Valoare capitalizare an 49(euro)	1193	
Valoare actualizata an 49 (euro)	12,96	
Valoare finala (euro)	**1480,00**	
Valoare 1 mp(euro/mp)	**82,22**	

COMPARABILE

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

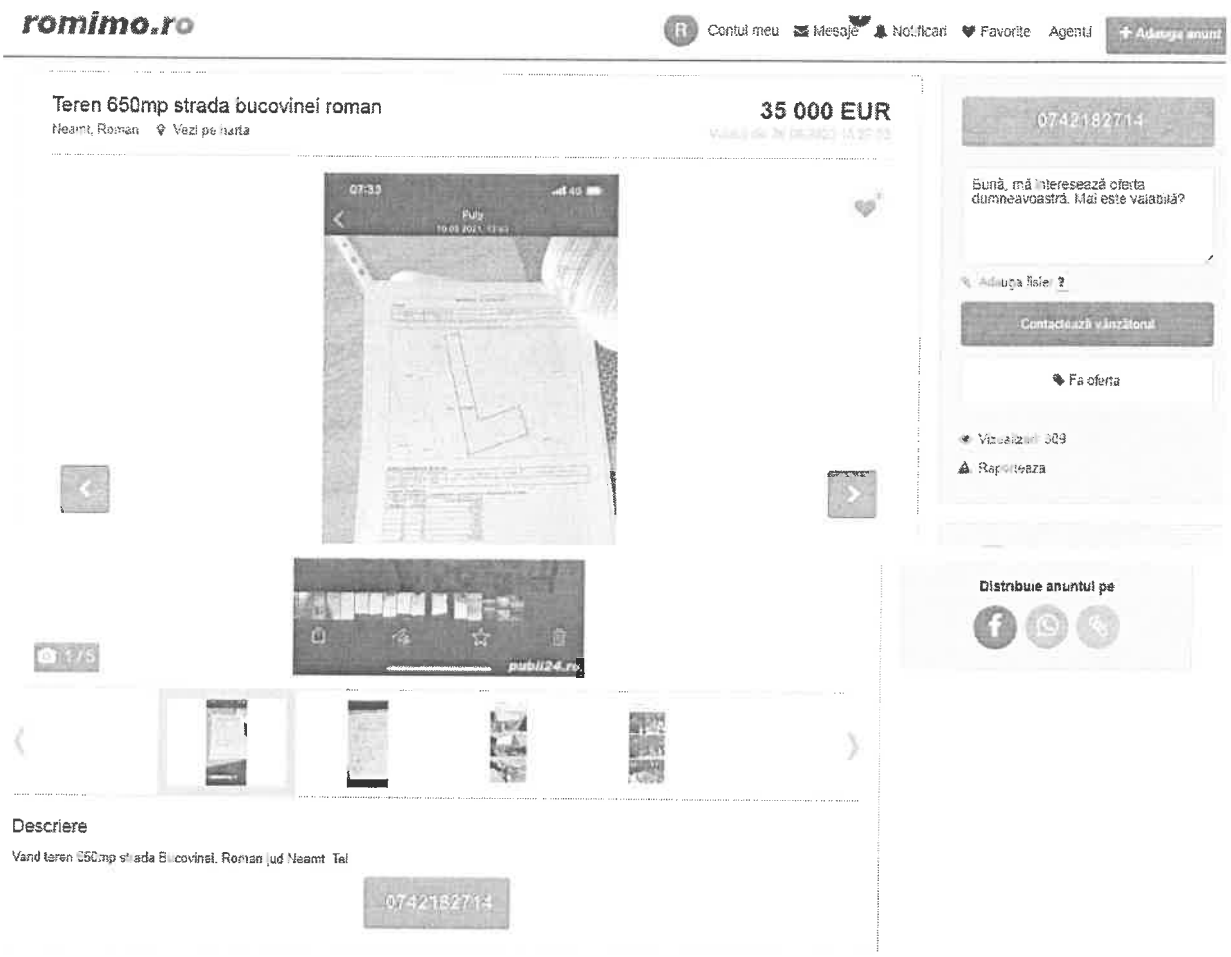


Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
STRUGAR ELENA LUCIA

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

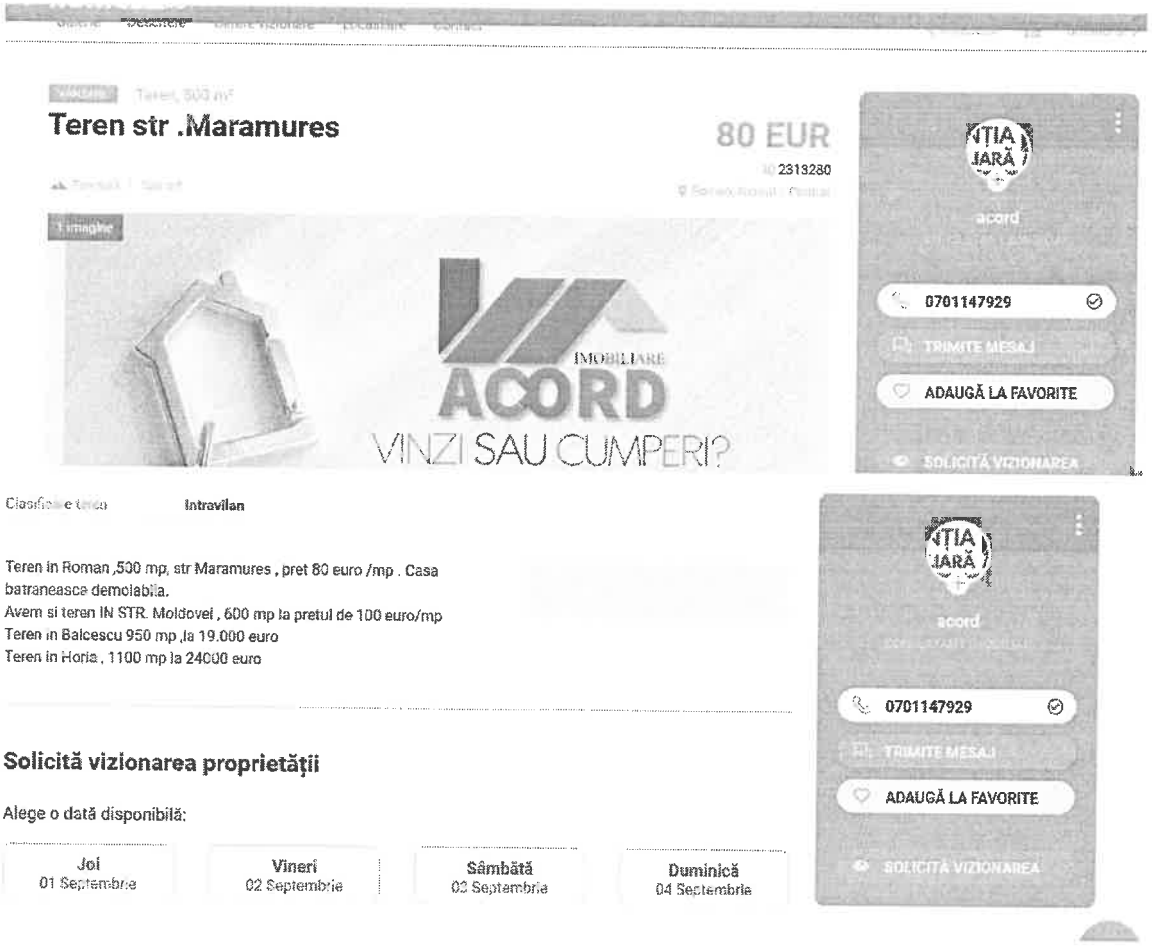


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

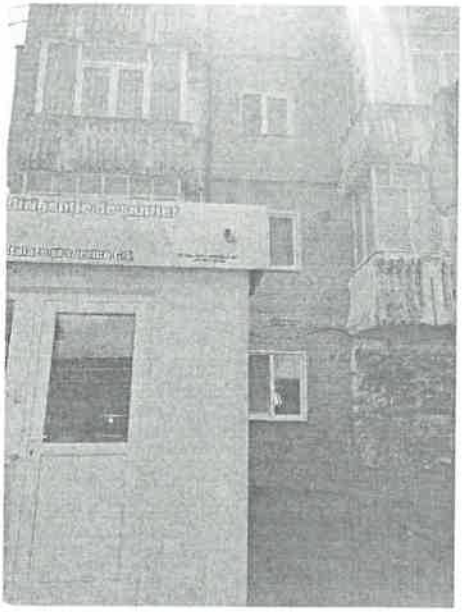
COMPARABILA

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

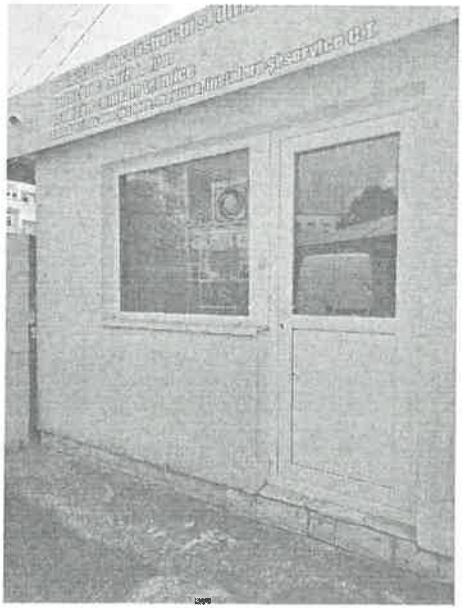
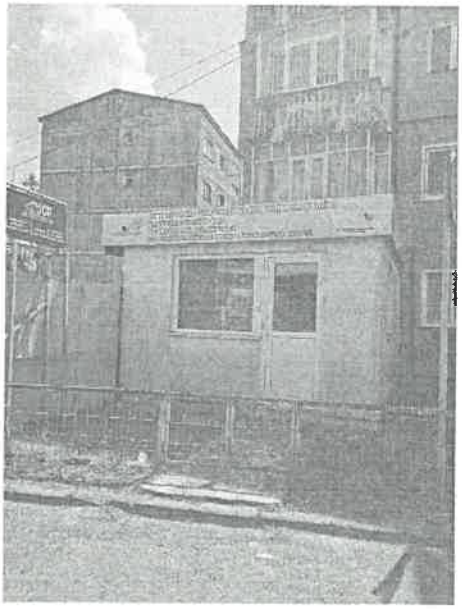
Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
STRUGAR ELENA LUCIA

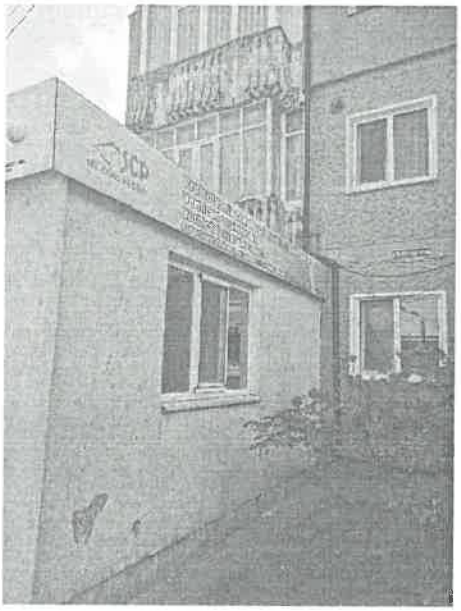
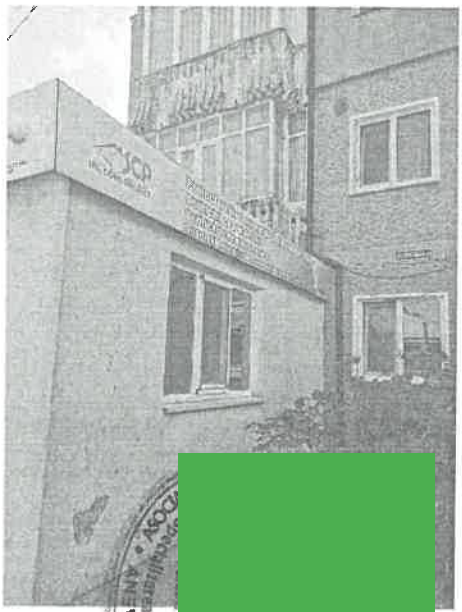


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate



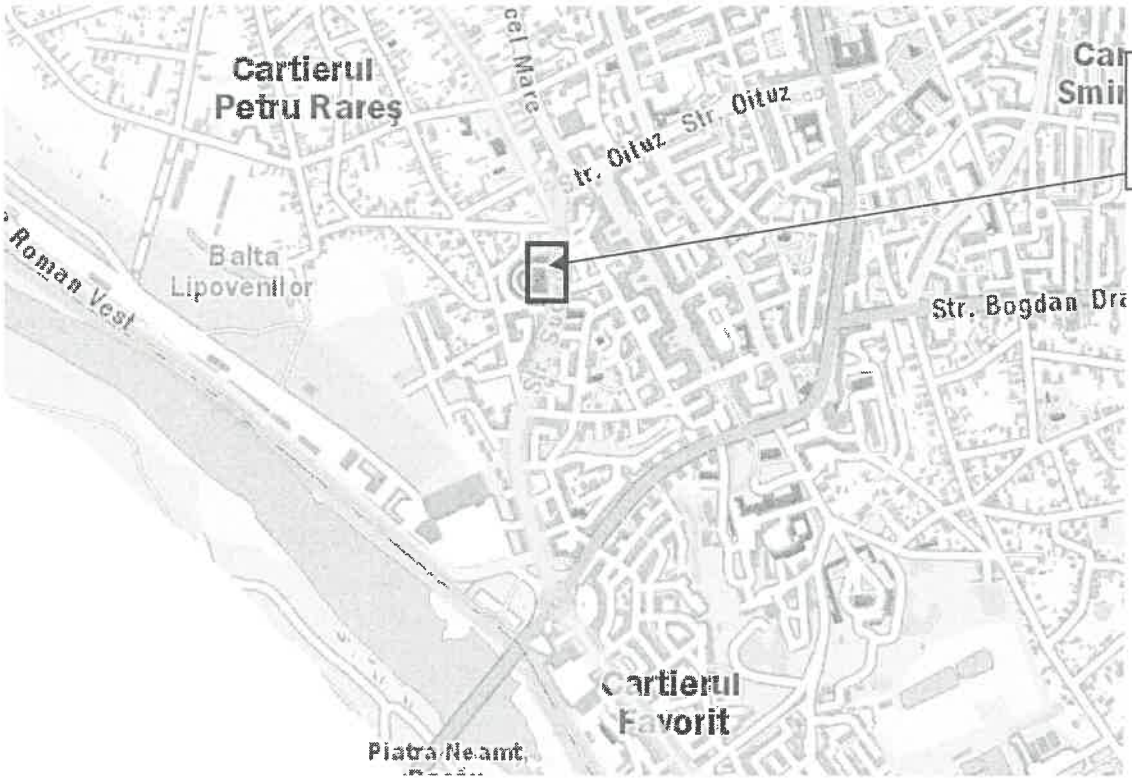


ANEXA

HARTA



Proprietatea evaluata

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 16396 din 01.02.2012

1. Părțile contractante

Între municipiul Roman reprezentată prin primar – Laurențiu Dan Leoreanu și secretar jr. Gheorghe Carnariu, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâia, pe de o parte și STRUGAR ELENA LUCIA, cu domiciliul în municipiul Roman, str. Sucedava bl.46, ap.1 jud. Neamț, identificat cu C.I. seria NT nr. 442956/2008, CNP 2680220330036 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 117 din 22.09.2011 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. Sucedava bl.46 ap.1, în vederea construirii unui acces separat și schimbarea destinației din locuință în birouri, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției – apartament, situat în Roman, str. Sucedava bl.46,ap.1, în suprafață de 18,0 mp. așa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea construirii unui acces separat și schimbarea destinației din locuință în birouri.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 intră în posesia concesionarului odată cu încheierea prezentului contract, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice având destinația de birouri. 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 comunica părții a doua (concesionarul) cu 30 zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Prețul concesiunii

Art. 5. Prețul concesiunii este contravaloarea în lei a 4,50 €/mp/an prin Hotărârea Consiliului Local nr. 117 din 22.09.2011.

Art. 6. Prețul concesiunii prevăzut la art. 5 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

5 . Modalitatea de plată

Vizat Serviciul juridic,

[redacted]

Beneficiar,

[redacted]

[redacted]

Art. 7. Sumele prevăzute la art.5 se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părții întâi nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman.

Art. 8. Sumele prevăzute la art. 5 se plătesc semestrial (până la 31 martie respectiv 31 septembrie), la cursul EURO din ziua achitării taxei. Pentru anul în curs plata se face în maxim 30 zile de la data încheierii contractului.

Art. 9. Întârzierile la plata taxei se vor penaliza, cu dobânzi zilnice conform legislației în vigoare, urmând ca după 30 de zile de întârziere să se procedeze la **încasarea silită, retragerea concesiunii de drept și fără somație și la eliberarea terenului.**

6 . Încetarea concesiunii

Art. 10. Concesiunea poate înceta prin:

10 a . -expirarea duratei;
10 b . -răscumpărare;
10 c . -reziliere de drept;
10 d. - retragere;
10 e. -renunțare;

10 a . Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

10 a 1. La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el , gratuit și libere de orice sarcini;

10 a 2. Concesionarul va prezenta din partea Direcției finanțe buget local, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

10 a 3. Eventualele materiale aprovizionate , obiectele de mobilier , instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent , pe bază de contract , la data expirării concesiunii.

10 b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

10 b 1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

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.

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,

[redacted]

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. Obligaţiile 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.

12.5. In cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art. 9, 10, partea a doua (concesionarul) are următoarele obligaţii:

a) să predea părţii întâi documentaţia tehnică referitoare la obiectivul de investiţii (ce urma să se realizeze sau s-a realizat) pe terenul concesionat

Vizat Serviciul juridic,

[redacted]

b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie şi prin care îşi asumă obligaţii faţă de terţi , sau dobândeşte drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care partea întâi se va substitui părţii a doua în toate drepturile prevăzute.

c) să prezinte părţii întâi toate actele în curs de executare, pentru care aceasta să îşi poată exercita opţiunea.

d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice şi juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilităţii subrogării prin partea întâi, în cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilităţii actelor respective.

8. Forţa majoră

13.a. Forţa majoră exonerează părţile de răspunderi în ceea ce priveşte răspunderea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că prin forţă majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.

13.b. Apariţia şi încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu menţiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezenţa părţilor.

13.c. In caz de forţă majoră, comunicată şi constatată în condiţiile de mai sus, executarea obligaţiilor părţilor se decalează în consecinţă, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu menţiunea că nici una din părţi nu va pretinde penalităţi sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligaţia comunicării, va suporta irevocabil consecinţele cazului de forţă majoră, cât şi îndeplinirea tuturor celorlalte obligaţii.

13.d In condiţiile în care forţa majoră conduce la o decalare a obligaţiilor părţilor mai mare de 6 luni, părţile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul dispariţiei sau imposibilităţii de exploatare a bunului concesionat, situaţie verificată şi constatată de comisia legal constituită, părţile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

9. Litigii

Art.14. 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.

Art.15 . Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) şi partea a doua (concesionarul) se vor supune legislaţiei în vigoare în România.

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,

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.

Art.18. *Concesionarul are obligatia de a declara, în vederea impunerii si deschiderii de rol fiscal, obiectul concesiunii, în termenul prevăzut de Codul Fiscal (30 de zile de la data încheierii contractului).*

Contractul de concesionare privind concesionarea terenului din Roman, str. Sucedava bl.46 ap.1 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte şi cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN

Primar
LAURENȚIU DAN LEOREANU

Secretar
GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.T.L.
GABRIELA PISICĂ

Arhitect şef
ANA-MARIA ALEXE

Serviciul juridic

CONCESIONAR,

STRUGAR
ELENA - LUCIA

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Vizat Serviciul juridic,

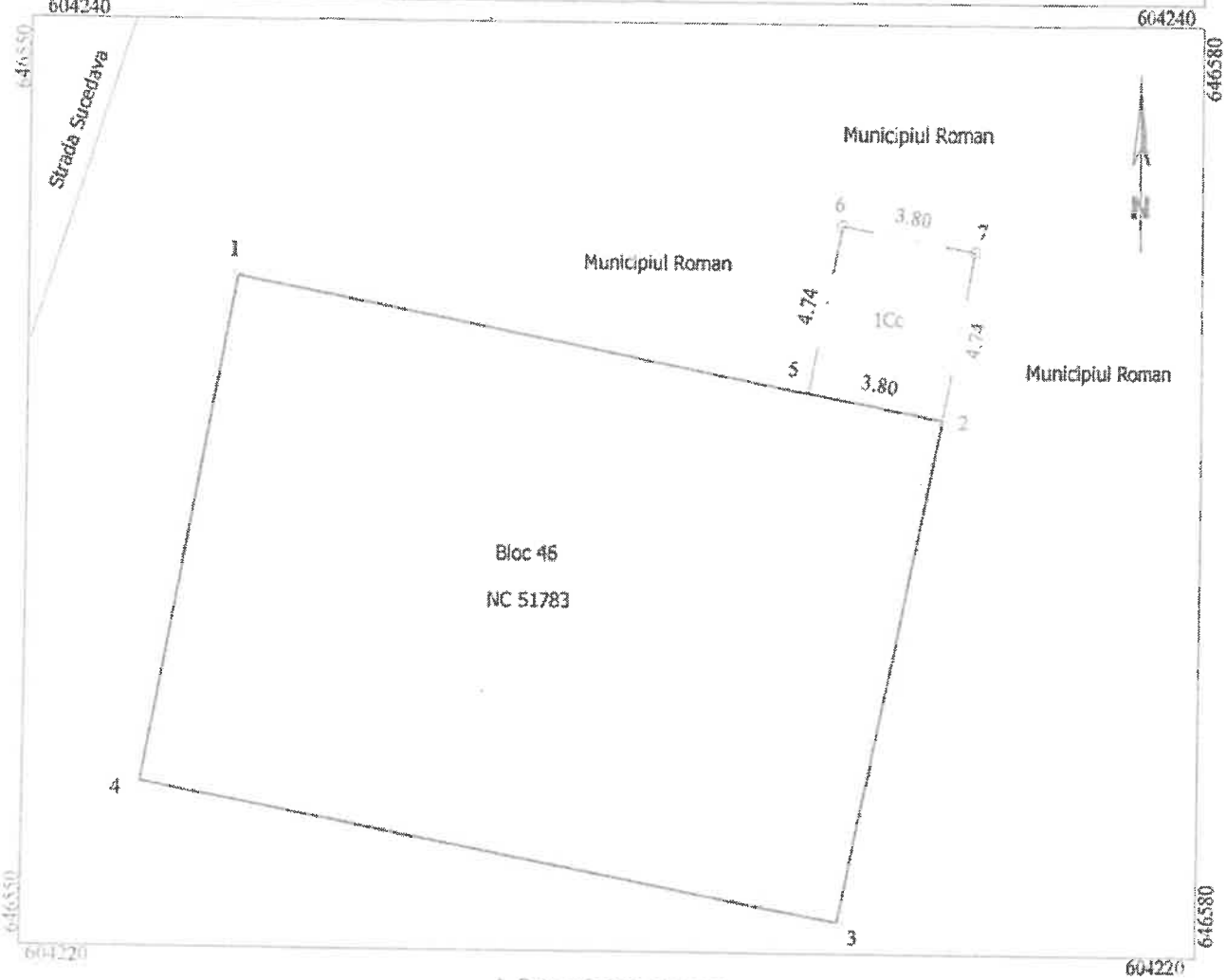
Beneficiar,

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 11

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
51783	18 mp	Strada Sucedava (Lipit de Blocul 46), 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	18	-	Limita imobilului este: constructie si limita conventionala.
Total		18	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	-		
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)
7	604234.7532	646578.3307	3.800
6	604235.4729	646574.5995	4.740
5	604230.8187	646573.7018	3.800
2	604230.0990	646577.4330	4.740
Suprafata = 18 mp			

Suprafata totala masurata = 18 mp
Suprafata din act = 18 mp

AC

Executant: GIURGILA N. Gelu

[redacted]

Martie 2012

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt
Numele si prenumele: MOLDOVIANU GABRIEL
Functia: CONSILIER
19 MAR 2012

ANEXA 13

TABEL DE MIȘCARE PARCELARĂ
(Fișa imobilului)

Adresa imobilului - Strada Sucedava (Lipit de Bloc 46), Municipiul Roman, Judetul Neamt

Nr. cadastral 5143

A. Teren

SITUAȚIA DIN ACTE						SITUAȚIA ACTUALĂ		
Proprietar	Cota parte	Act proprietate	Identificator nr. parcela / nr. topografic	Suprafață din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcelă	Descrierea imobilului	Suprafață măsurată
Municipiul Roman		Hotarare, Nr. 123 din 13.10.2011 Certificat, Nr. 14241 din 20.10.2011 Adeverinta, Nr. 3925 din 05.03.2012	SUCEDAVA, 46/1	18	Teren Curti Constructii	T.D.I.	Limita imobilului este: constructie si limita conventionala.	18 CC
			Total	18			Total	18

B. Construcție

SITUAȚIA DIN ACTE					SITUAȚIA ACTUALĂ		
Proprietar	Cota parte	Act proprietate	Suprafață din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod construcție	Descrierea imobilului	Suprafață măsurată
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	Total	-

Întocmit – GIURGILA N. Gelu

[redacted]

Receptionat

Numele și prenumele

Funcția

19. MAR. 2012

[redacted]

ROMÂNIA
Județul Neamț
Municipiul ROMAN
Nr. 12382 din 2012

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 209 din 20.08. 2012

Urmare cererii adresate de d-na **STRUGAR ELENA-LUCIA**, cu domiciliul/sediul în județul Neamț municipiul Roman, cod poștal 611053, strada Sucedava nr. bl. 46 sc. et. P ap. 1 telefon/fax e-mail, înregistrată la nr. 12382 din 01.08.2012,

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

SE AUTORIZEAZĂ :

executarea lucrărilor de construire pentru: **SCHIMBARE DESTINAȚIE APARTAMENT ÎN SPAȚIU PENTRU BIROURI, EXTINDERE PENTRU AMENAJARE ACCES SEPARAT DIN EXTERIOR și MONTARE FIRMĂ LUMINOASĂ**

în următoarele condiții :

- cele prevăzute în Certificatul de urbanism nr.84 din 06.03.2012 și în avizele favorabile care fac parte integrantă din prezenta;
- lucrările de construire se vor executa numai în baza proiectului tehnic, cu respectarea condițiilor din referatul de verificare nr.1340/2012 întocmit pentru cerința A1, A2 de verificator tehnic atestat dr.ing. Mihai Constantin, a concluziilor raportului de expertiză tehnică nr.427/2012 întocmit de expert tehnic atestat dr.ing. Mihai Constantin și conform cu Acordul de modificare nr. 9001/A 693 din 19.07.2012 emis de Direcția Regională în Construcții Nord-Est;
- caracteristici tehnice: suprafață construită existentă: 95,89 mp; suprafață utilă: 80,20 mp; suprafață locuibilă: 50,47 mp pt. 3 camere;
- suprafețe noi: construită: 18,00 mp; utilă: 16,86 mp;
- total suprafață construită: 113,89 mp; utilă: 97,06 mp;
- lucrări ce se vor realiza: dezafectarea parapetului de fereastră la dormitor pentru montare ușă din lemn, extinderea pe fundații izolate rigide tip bloc din beton simplu și cuzinești din beton armat, legate perimetral prin intermediu unor grinzi soclu, planșee b.a., structură metalică cu stâlpi și grinzi din țeavă rectangulară, închideri cu panouri tip sandwich, tâmplărie p.v.c. cu geam termopan, acoperire cu panouri sandwich;
- firma luminoasă de 2,223 mp (3,90x0,47 m) se va monta pe aticul extinderii;
- instalațiile termice și cele de energie electrică se vor realia prin extinderea celor interioare existente;
- se va asigura descărcarea de sarcină arheologică a terenului;

ARHITECT ȘEF
Conform cu originalul

[redacted]

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

categoria de importanţă C, clasa a III a;
pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Neamţ, municipiul/oraşul/comuna Roman, str. Sucedava nr. , bl. .46..., sc..., et. .P.., ap. .1.....,
Cartea funciară ...54143....Fişa bunului imobil....sau nr. cadastral ....54143.....

lucrări în valoare*5) de .....14.508..... lei

- în baza documentaţiei tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), nr. ..0106/2012.., a fost elaborată de ..S.C. ABV TOTAL PROIECT S.R.L. Iaşi, cu sediul în judeţul ...Iaşi., municipiul/oraşul/comuna ..Iaşi.., cod poştal ....., str. Luca Arbore... nr. .40.., bl. 521., sc. .E..., et. ...., ap. .2...., respectiv de Iacobescu Cristina - arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr.5247, 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. sau D.T.A.D.) - 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 transmiterea 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 transmiterea 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 transmiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie.

UNIUNEA ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
ARHITECT
Conform cu o

4. să păstreze pe şantier - în perfectă stare - autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) 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 Rampa de gunoi 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 10 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi [illegible] 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,
LAURENŢIU DAN LEOREANU

SECRETAR,
Jr. GHEORGHE CARNARIU

L.S.

[redacted]

ARHITECT-ŞEF
Arh. ANA MARIA ALEXE

Taxa de autorizare în valoare de _145 lei__ a fost achitată conform chitanţei nr _042140202_ din 1.08.2012_.

MUNICIPIUL ROM[illegible]
ARHITECT
Conform cu or[illegible]

[redacted]

STRUGAR ELENA-LUCIA

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr 16131 Data 16.10.2013

Privind lucrarea: **Schimbare destinaţie apartament în spaţiu pentru birouri, extindere pentru amenajare acces separat din exterior şi montare firmă luminoasă.**
Executată în cadrul contractului nr.
Încheiat între executant:
Şi investitor: **Strugar Elena-Lucia** pentru lucrările : **Schimbare destinaţie apartament în spaţiu birouri, extindere pentru amenajare acces separat din exterior şi montare firmă luminoasă** – *Str. Sucedava, bl.46, ap.1, Roman*
În valoare de : **16 508 lei.**

1. Lucrările au fost executate în baza **Autorizatiei de construire nr. 209 din 20.08.2012** eliberată de Municipiul Roman, cu valabilitate până la 20.10.2013.

2. **Comisia de recepţie** şi-a desfăşurat activitatea în intervalul: 16.10.2013
fiind formată din următorii membri:
Reprezentant pentru:
Investitor (proprietar) . **Strugar Elena-Lucia**

Delegat al Administratiei Publice Locale: ing. Toader Vasile
Specialist:
3. **Au mai participat la recepţie** ca invitaţi următorii specialisti:
Proiectant.....arh. Iacobescu Cristina
4. **Constatările comisiei de recepţie:**
4.1 Documentaţia scrisă şi desenată necesară a fi prezentată a fost completă.
4.2 Cantităţile de lucrări au fost executate conform proiectului.
4.3 Lucrările executate respectă prevederile proiectului.
4.4 Valoarea impozabilă a investiţiei este de: **16 508 lei**

5. **Comisia de recepţie**, în urma constatărilor făcute, propune:

ADMITE RECEPŢIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

6. **Comisia de recepţie** motivează propunerea făcută prin:
Lucrările au fost executate cu respectarea proiectului de execuţie nr. 0106/2012.

7. **Comisia de recepţie** recomandă urmatoarele:

nu este cazul

MUNICIPIUL ROMAN
ARHITECT ŞEF

8. **Prezentul proces-verbal**, continând.....2.....file si.....anexe numerotate, cu un total de.....2.....file, a fost încheiat astăzi **16.10.2013 la OBIECTIV** în două exemplare originale.

Comisia de recepție: Semnatura

Președinte: **(investitor)** STRUGAR ELENA-LUCIA .....

Delegat al **Adm. Pub. Locale.** ing. Toader Vasile .....

Invitati:

arh. Iacobescu Cristina .....

[redacted]

[redacted]

...ITUL ROMÂN
...HITECT ȘEF
...rm cu originalul.

MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

ROMAN VODA MUSAT

Serviciul emitent:_ DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. _22775 din _23.12.2015 E-mail: _urbanism@ primariaroman.ro

MUNICIPIUL ROMAN
ARHITECT ȘEF
Conform cu originalul

CĂTRE, [redacted]

D-na Strugar Elena Lucia
Str. Sucedava, bl. 46, ap.1
Mun. Roman

La cererea dumneavoastră prin care solicitați autorizație pentru schimbarea partiala a destinației spațiului situat în str. Sucedava bl. 46, ap.1, din "**spatiu pentru birouri" in *locuinta și birou***, fără a face modificări interioare sau exterioare care să-i modifice structura de rezistență, vă comunicăm:

În temeiul dispozițiilor art. 3 alin. 1 lit. a din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, precum și ale art. 18 alin. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, *„dacă în vederea schimbării destinației unor spații interioare existente nu se realizează lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea unei autorizații de construire, nu este necesară emiterea autorizației de construire".*

In consecință se poate schimba destinația spațiului interior existent în:

- **locuință** compusă din trei camere, bucătărie, hol, baie, cămară, cu suprafața utilă de 80,20mp, suprafața construită de 95,89 mp, suprafața locuibilă 50,47 mp și
- **birou** cu suprafața construită de 18 mp, suprafața utilă de 16,86 mp **fără emiterea unei autorizații de construire.**

PRIMAR,
Laurențiu Dan LEOREANU

SECRETAR,
Jr. Gheorghe CARNARIU

[redacted]

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

Nr. cerere	29248
Ziua	15
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100141977708

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54143 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Sucedava, Jud. Neamt, lipit de bl. 46

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54143	18	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 54143-C1; limita imobilului este constructie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6403 / 16/03/2012		
Act Administrativ nr. 123, din 13/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL ROMAN (act normativ nr. 14241/20-10-2011 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI NEAMT; act administrativ nr. 3925/05-03-2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
15513 / 01/04/2022		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 16396, din 01/02/2012 emis de Municipiul Roman;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioadă de 49 de ani	A1
	1) **STRUGAR ELENA-LUCIA**	

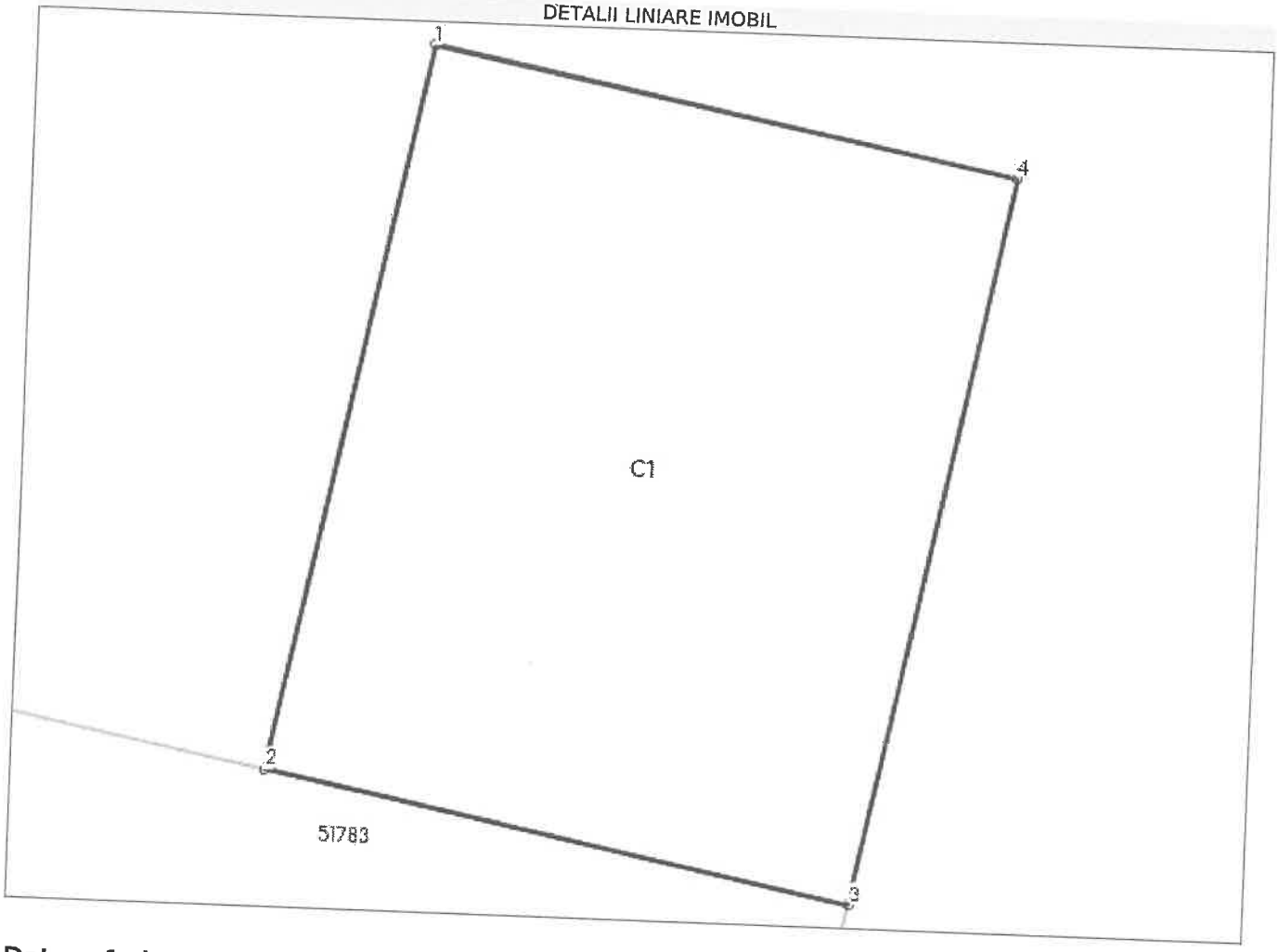
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54143	18	limita imobilului este constructie

* 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	18	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.74
2	3	3.8
3	4	4.74
4	1	3.8

** 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.

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

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,

15/06/2023, 18:29

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

[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	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.

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

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin comparatii directe

Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- **Contract de concesiune nr. 13189-10.08.2007**
- **Doc. Cadastrala**
- **Extras de CF- nr. cerere 50503**

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

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 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 - 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.

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	Suprafaţa (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

[redacted]

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

+ Adauga anunt

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 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 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/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5



- ***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

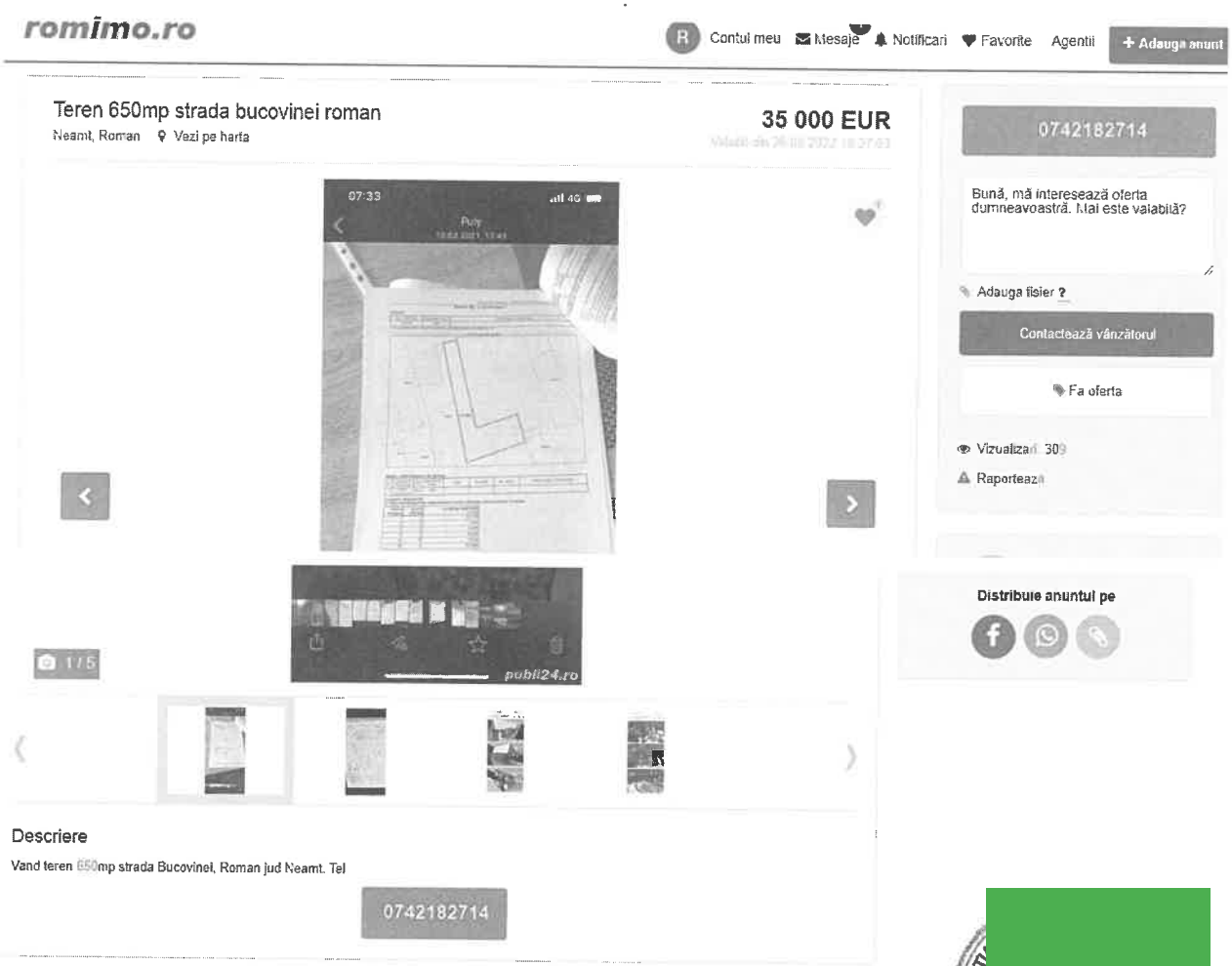
Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo
CHIRIAC OVIDIU DANIEL



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

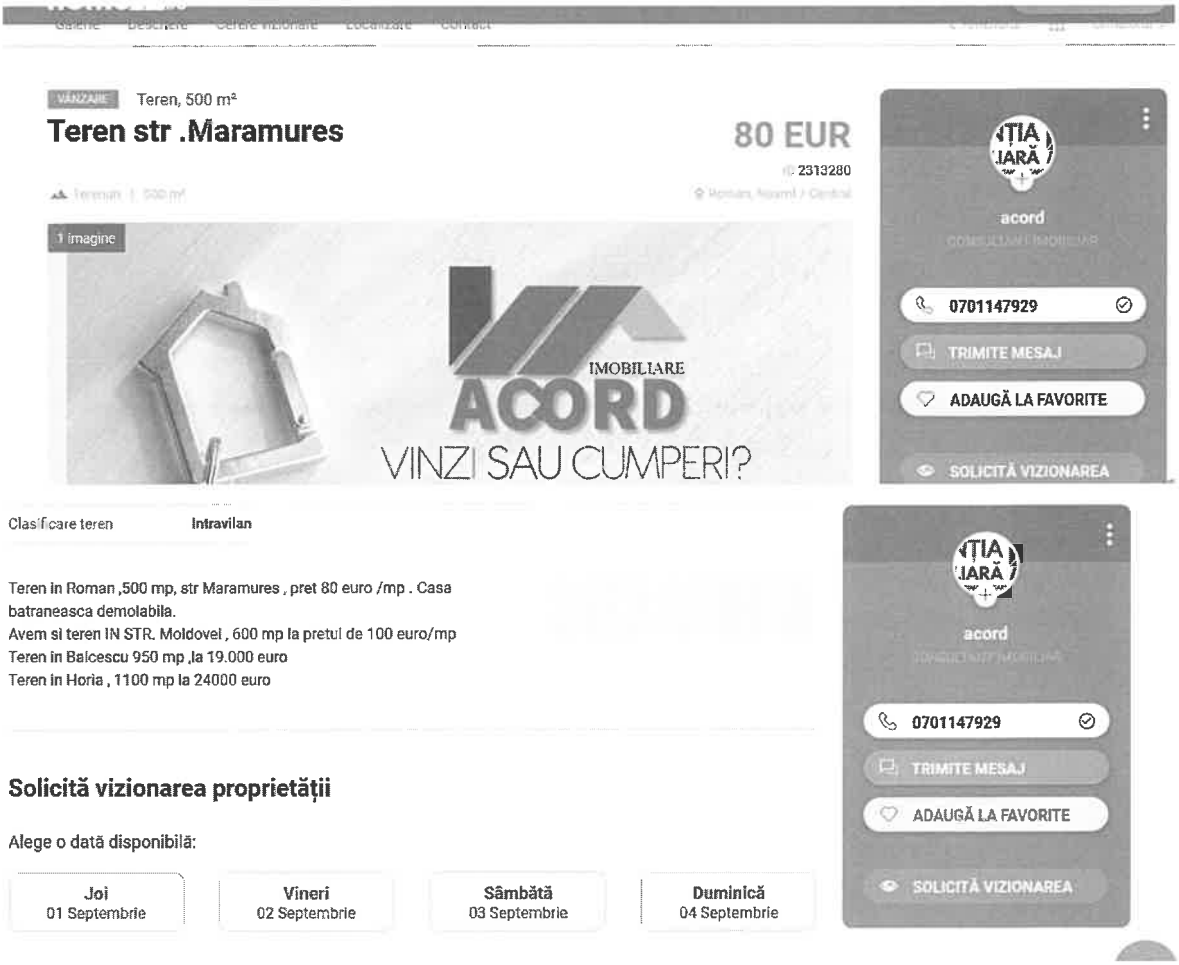


In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecnatate

COMPARABILA

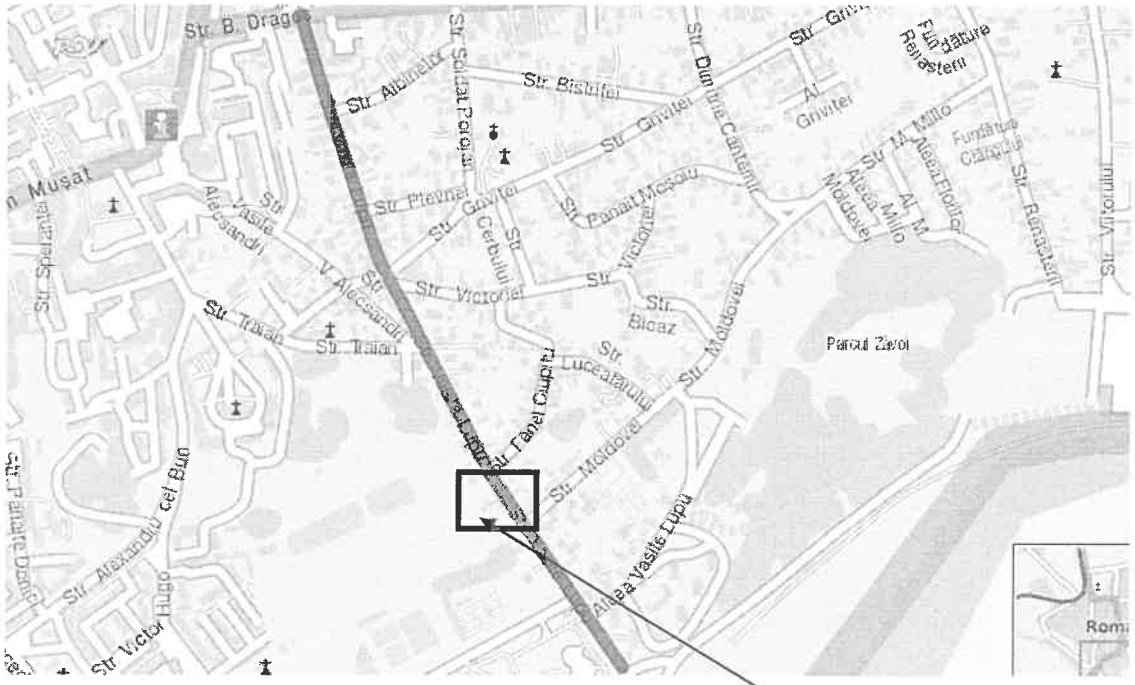
https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html



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

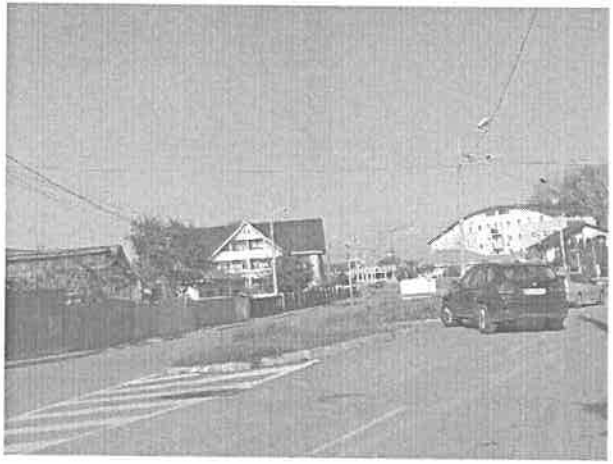
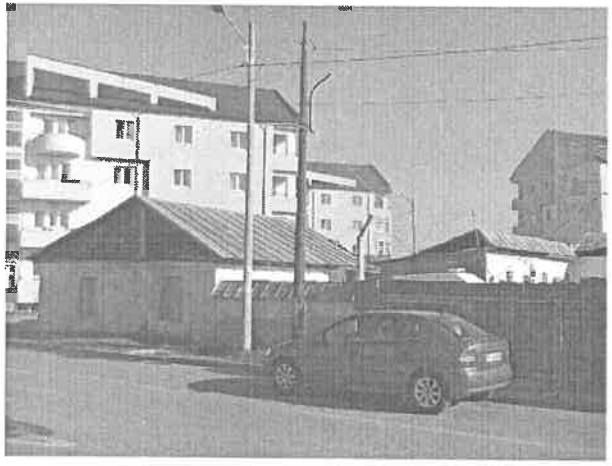
ANEXA

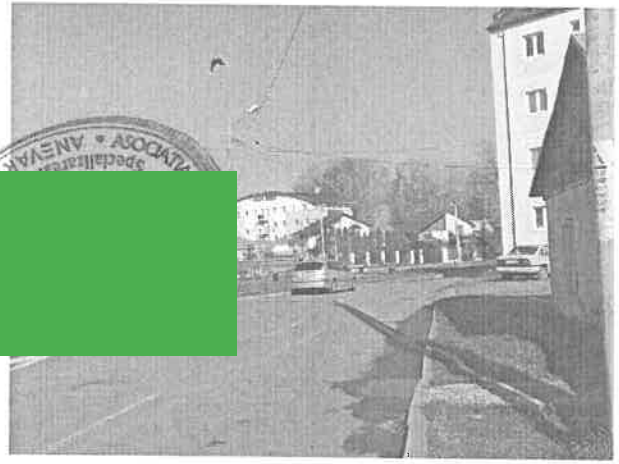
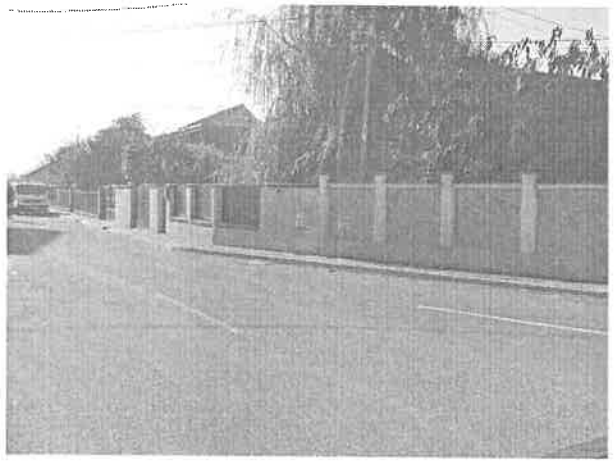
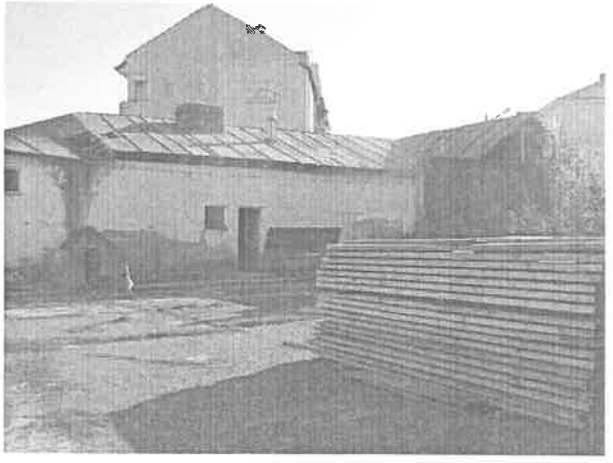
HARTA



Proprietatea evaluata

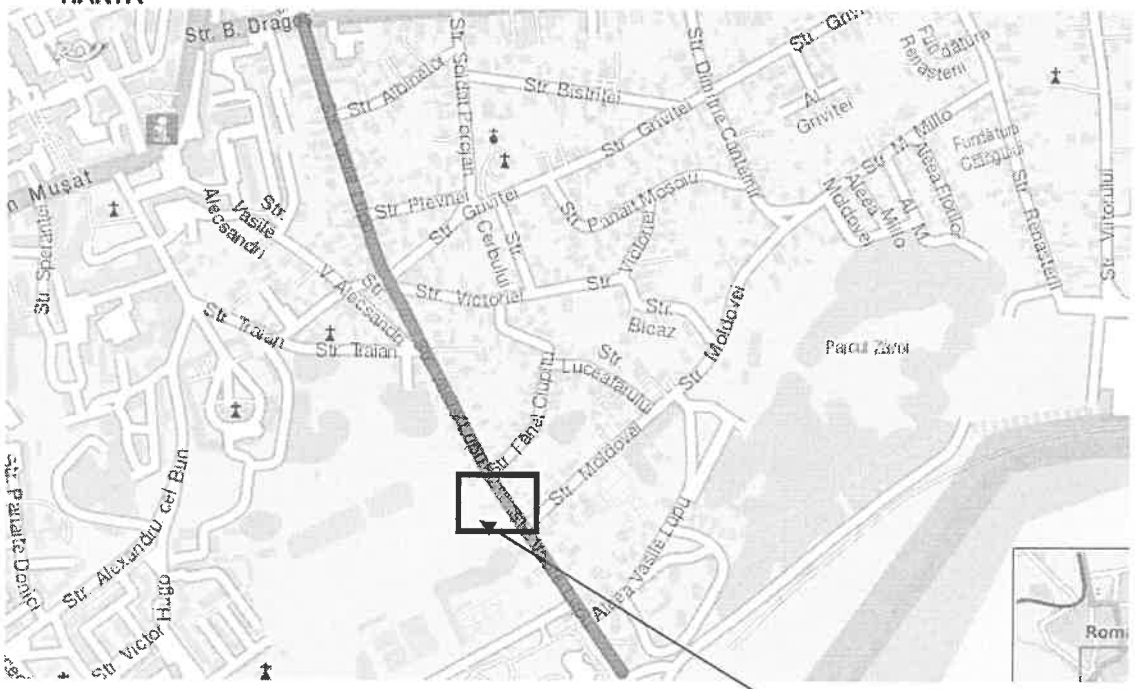


ANEXA

HARTA


Str. B. Dragoș
Str. Bistriței
Str. Griviței
Str. Victoriei
Str. Traian
Str. Bucur
Str. Victor Hugo
Str. Moldovei
Parcul Zorilor
Proprietatea evaluata

TONIȚĂ-TOMICA
Str. V. Lupu
(căprar)
9

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 13189 din 10.08. 2007

1. Părţile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar – ing. Dan Ioan Cărpuşor şi secretar jr. Gheorghe Carnariu, cu sediul în Roman, Piaţa 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. Neamţ, identificat cu C.I. seria NT nr.200969, eliberat de Poliţia 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 construcţiei 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 construcţiilor, situat în Roman, str. Vasile Lupu nr.999 în suprafaţă de 1525,0 mp aşa cum rezultă din planul de situaţie anexat .

3 . Termenul contractului

Art. 2. Durata concesiunii este de 19 ani în condiţiile stipulate în prezentul contract.

Art. 3. Partea întâi (concedentul) va comunica părţii a doua (concesionarul) cu 30 de zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Preţul concesiunii

Art. 4. Preţul concesiunii este contravaloarea în lei a 0,86 $/mp/an - stabilit prin contractul de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001 .

Art. 5. Preţul concesiunii prevăzut la art. 4 reprezintă contravaloarea în lei la data plăţii.

Vizat Serviciul juridic, [redacted] Beneficiar, [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

Secretar
Jr. GHEORGHE GARNARIU

Director executiv D.I.T.L.
Ec. GABRIELA PISICĂ

Arhitect şef,
Arh. ANA-MARIA ALEXE

Director executiv D.A.P.J.C.
Cons. Juridic URSU GABRIEL

CONCESIONAR,

CĂPRARU PETRICĂ

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,

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

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 aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 5 ani și 3 luni (10.08.2026), și 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 părtilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. Redevența

Art. 3 Redevența 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. Redevența 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 redevența 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 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.J.A.P.

Beneficiar,

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul şi destinaţia concesiunii, aşa 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 penalităţile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(9) Să plătească taxele şi impozitele pentru obiectul concesiunii, funcţie de legislatia în domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de poliţie, pompieri, salvare, protectie civilă, apărare naţională şi 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 şi 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, penalităţile si alte sume datorate concedentului de către concesionar, in baza prezentului contract.

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

(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 folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației 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 și fără interventia 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 penalităților 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 condițiile 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.,

Beneficiar,

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,

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 Achiriloaei

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.
Ec. Lilieana Maftei

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rusu

Arhitect Șef,

CONCESIONAR,

Ioniță Ionica

Întocmit,
Ing. Amăriuței Daniela-Mioara

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Oficiul Judetean de Cadastru , Geodezie si Cartografie , Neamt

21791
16 07
Redactat 12.07.2001

DOCUMENTATIE CADASTRALA

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT SUB NR. 458/2021

[redacted]

CONSILIUL LOCAL ROMAN
MUNTEANU ALEXANDRU

Nr. cadastral provizoriu
al bunului imobil : 1268

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

[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 / 2024

3. EXECUTANT

S.C. GEOCAD SRL – ROMAN-strada Oituz , bloc 2 , scara D , etaj III [redacted]

4. OBIECTUL LUCRARII

S-a intocmit documentatia necesara deschiderii fisei individuale pentru t
din strada Vasile Lupu , nr. 999 .

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

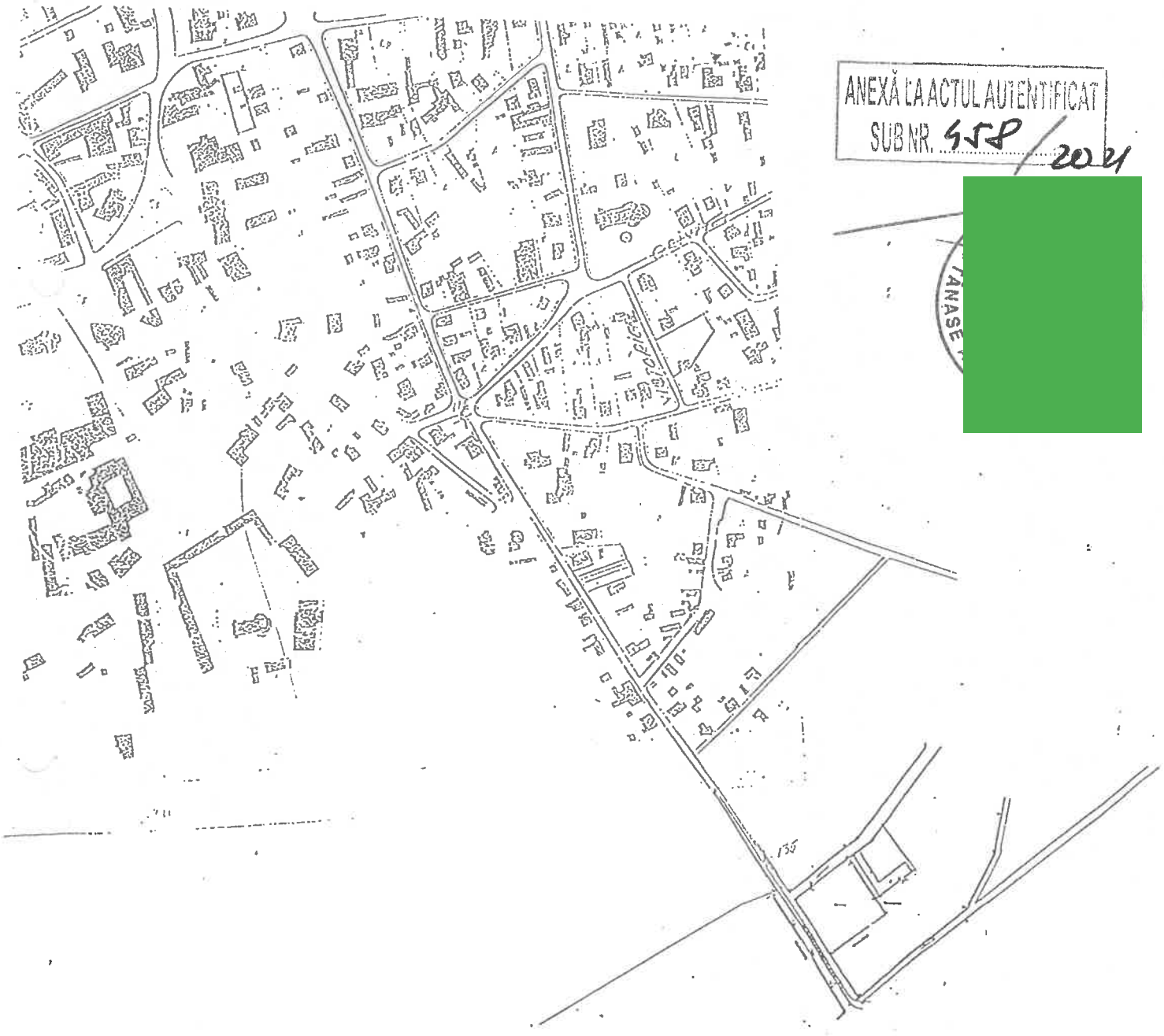
Data : 07.11.2001

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 / 2024

FISA BUNULUI IMOBIL

D[illegible] STRADA VASILE LUPU , NR. 999 – ROMAN - NEAMT

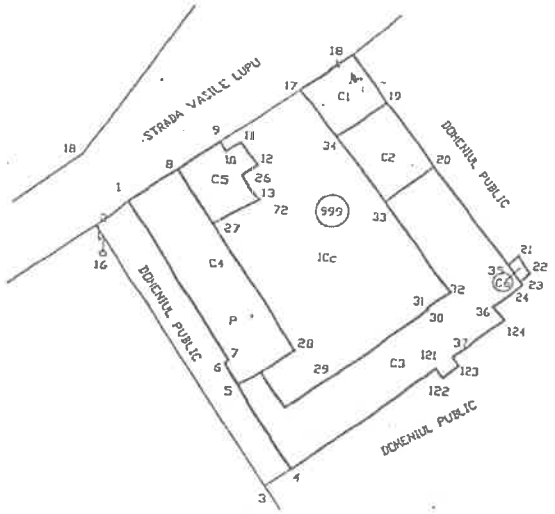
Judetul: NEAMT
Teritoriul adm.: ROMAN
Cod SIRUTA: 120860
Cod INTRAVILAN: 2

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:

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
[illegible]29	3	4*	5	6	7
[illegible]Cc	TDI	1525		periferica	
		1525			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

	Denumire	Suprafata construita (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
	2	3	4	5
	[illegible] din boltari , fundatie din [illegible]si acoperis din tabla	65.45	CANEX	- doua vestiare si grup social
	[illegible]ie metalica cu fundatie din [illegible]si acoperis din eternit.	90.30	CANEX	- o incapere .
C3	[illegible] 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 16.04.24

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 LO[illegible] ROMAN	[illegible]	[illegible]	-Contract de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001-Primaria Roman	J	1525	---	*/-	-/-	
1.	MUNTEANU ALEXANDRU	[illegible]	[illegible]45	-Contract de Vanzare Cumparare , din 10.07.2001-Lichidator PF Duduman . -Sentinta Civila , nr. 1327 din 05.10.2001— Tribunalul Bacau	J	—	---	-/*	-/-	

INTOCMIT: [illegible]

DATA: 07.11.2001

VERIFICAT:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN
Scara 1:500

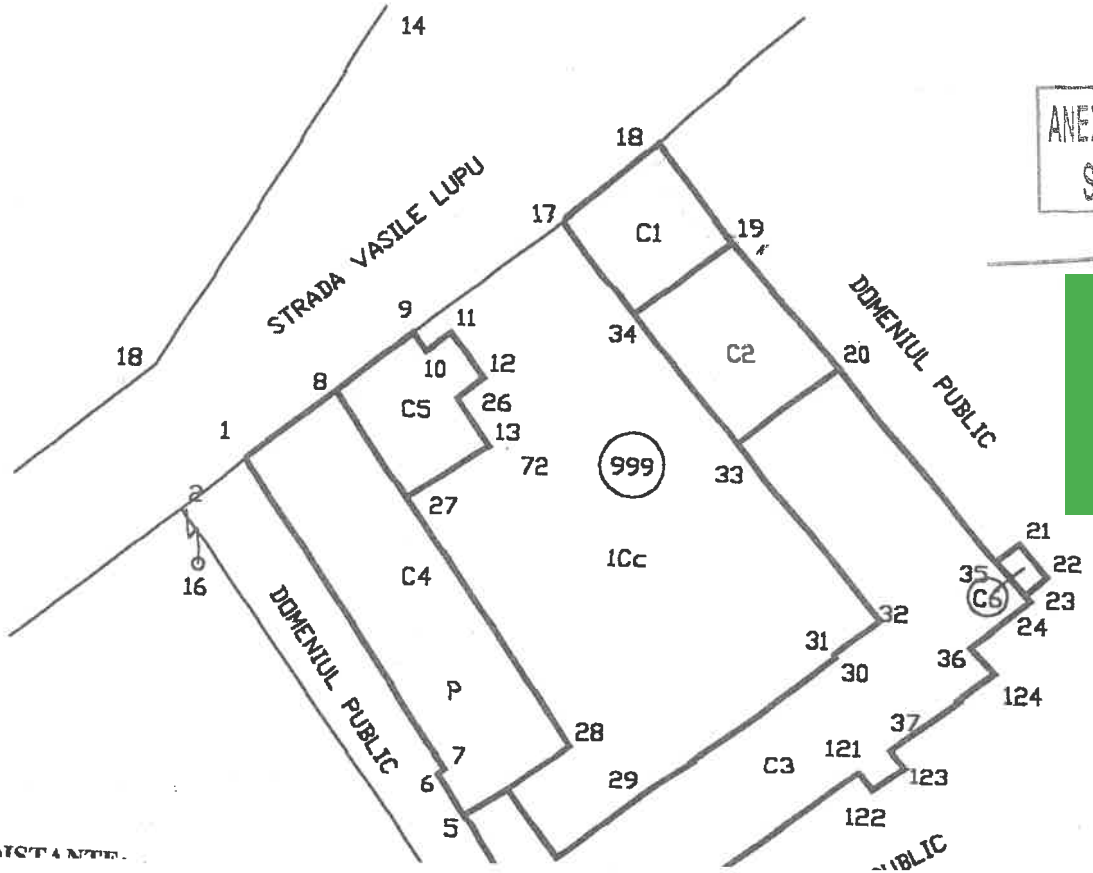
Judetul:	**NEAMT**	**Numele si prenumele proprietarului :**
Teritoriul adm .	**ROMAN**	
Cod Siruta:	**120860**	**CONSILIUL LOCAL ROMAN-Piata Roman Voda , nr. 1**
Adresa imobil:		
Strada:	**Vasile Lupu , nr. 999**	
Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil :	**1268**	**MUNTEANU ALEXANDRU-Bacau , strada Garii , nr. 56 , ap.65**

NEAMT

[redacted]

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 458 / 2014

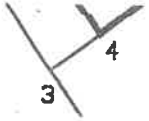
[redacted]



DISTANTE

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]



2591 data 16.09.2001

[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 BACĂU (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 .

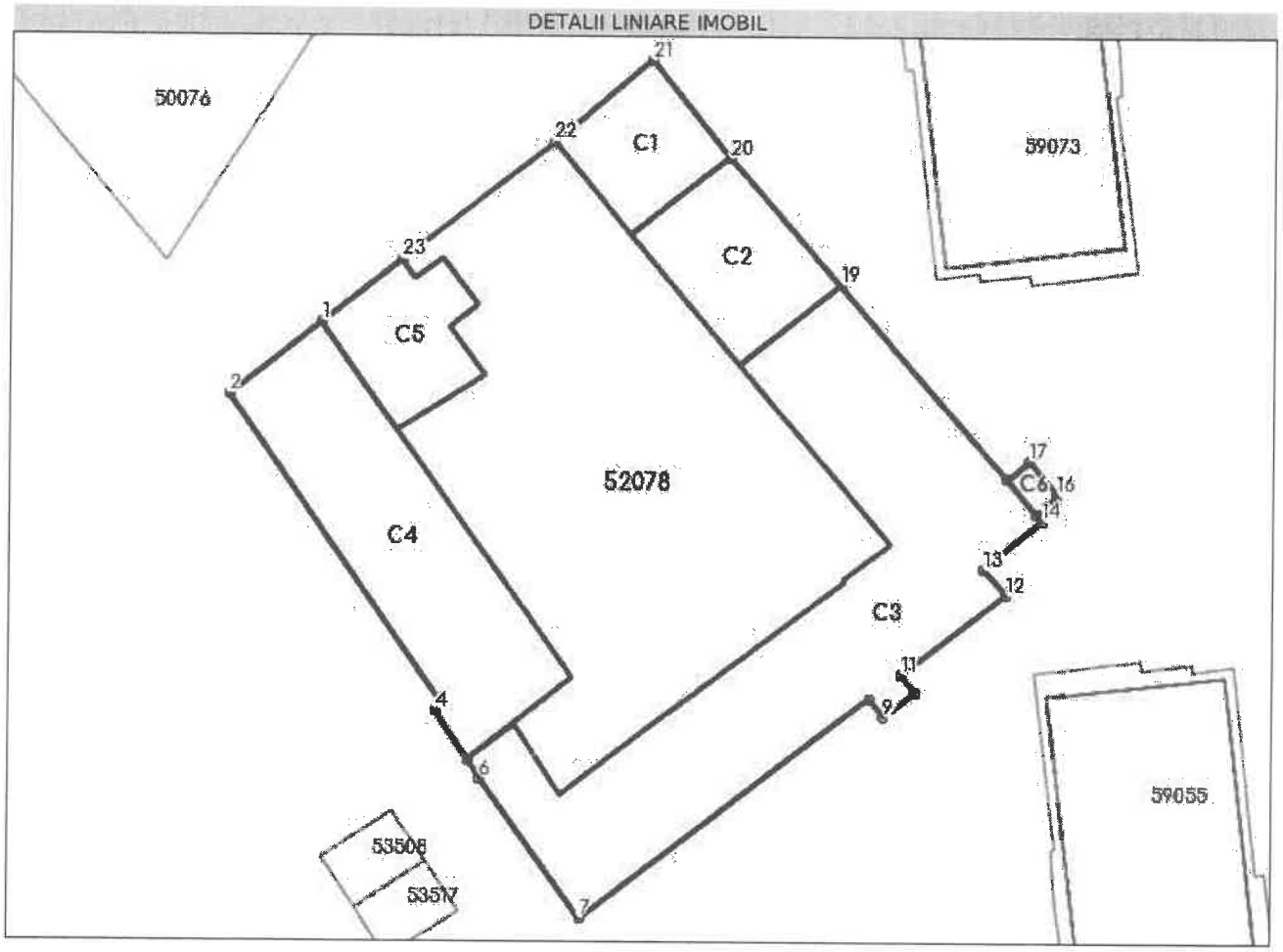
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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.



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



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. 42800 din 19.06.2023

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 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Doamna Strugar Elena Lucia, solicită prin cererea nr. 42462 din 16.06.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 18,00 mp, situat în mun. Roman, strada Sucedava, lipit de Bl. 46, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54143, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 16396/01.02.2012, încheiat pentru o perioadă de 49 ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei acces separat și schimbare de destinație din locuință in birouri.

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 şi Direcția Economică
Nr. 43139 din 20.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Prin referatul de aprobare nr. 42800/19.06.2023, 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. Scopul concesiunii a fost preluarea terenului aferent construcțiilor 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Doamna Strugar Elena Lucia, solicită prin cererea nr. 42462 din 16.06.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 18,00 mp, situat în mun. Roman, strada Sucedava, lipit de Bl. 46, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54143, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 16396/01.02.2012, încheiat pentru o perioadă de 49 ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei acces separat și schimbare de destinație din locuință in birouri.

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 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.;

08. 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.;

9. 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.;

10. 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.;

11. 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.;

12. 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.;

13. 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.;

14. Doamna Strugar Elena Lucia:

- 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 menționează 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