

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 23649 din 21.03.2024

privind aprobarea unui schimb și a cumpărării unor terenuri
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 23653 din 21.03.2024 înaintat de către domnul Leonard Achiriloaei – Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. 23656 din 21.03.2024 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică - Biroul Evidență Patrimoniu și Asociații de Proprietari și Direcția Tehnică și de Investiții;

Văzând avizul de legalitate nr. _____ din ____.03.2024 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din ____.03.2024 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ____ din ____.03.2024 al Comisiei juridice;

Având în vedere:

- Art. 108, art. 354 și urm, art. 298, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c” și alin. 6, lit „b”, ale art. 139,alin.2, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 10/1 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 72,00 mp, situat în municipiul Roman, Tarla ”Colăcel”, întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, înscris în Cartea Funciară 61803 Roman, conform **anexa nr. 1** la prezenta;

(2) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 10/2 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 96,00 mp, situat în municipiul Roman, Tarla ”Colăcel”, întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, înscris în Cartea Funciară 61811 Roman, conform **anexa nr. 2** la prezenta;

(3) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 11/2 din 11.02.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 51,00 mp, situat în municipiul Roman, Tarla ”Poligon”, întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, înscris în Cartea Funciară 61777 Roman, conform **anexa nr. 3** la prezenta;

(4) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 10/3 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 96,00 mp, situat în municipiul Roman, Tarla

”Colăcel”, întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, înscris în Cartea Funciară 61796 Roman, conform **anexa nr. 4** la prezenta;

(5) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 20/1 din 20.03.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 168,00 mp, situat în municipiul Roman, Tarla ”Colăcel”, întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, înscris în Cartea Funciară 61806 Roman, conform **anexa nr. 5** la prezenta;

Art.2. Se aprobă schimbul de teren între Municipiul Roman și domnul Samson Ștefan Vlad, părțile transferând dreptul de proprietate după cum urmează:

- Municipiul Roman predă către domnul Samson Ștefan Vlad, suprafața de 168,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla ”Colăcel”, identificată cu nr. cadastral 61806, înscrisă în CF nr. 61806, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform Contractului de schimb autentificat sub numărul 2755 din 12.08.2003 la BNP Tănase Adrian Alin, evaluat la 950 lei conform raportului de evaluare din anexa 5 la prezenta;

- Domnul Samson Ștefan Vlad predă Municipiului Roman suprafața de 72,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla ”Colăcel”, cu nr cadastral 61803, evaluat la 400,00 lei conform raportului de evaluare din anexa nr. 1 la prezenta și suprafața de 96,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla ”Colăcel”, cu nr cadastral 61811, evaluat la 550,00 lei conform raportului de evaluare din anexa nr. 2 la prezenta;

Art.3.(1) Se aprobă cumpărarea de către municipiul Roman, a terenului arabil extravilan în suprafață de 96,00 mp situat în Tarla ”Colăcel”, având numărul cadastral 61796, înscris în Cartea Funciară 61796 Roman, proprietatea doamnei Sposib Daniela, cu prețul de 550 lei conform raportului de evaluare din anexa nr. 4 la prezenta;

(2) Se aprobă cumpărarea de către municipiul Roman, a terenului arabil extravilan în suprafață de 51,00 mp situat în Tarla ”Poligon”, având numărul cadastral 61777, înscris în Cartea Funciară 61777 Roman, proprietatea doamnei Băbuță Daniela, cu prețul de 300 lei conform raportului de evaluare din anexa nr. 3 la prezenta;

Art. 4.(1) Se mandatează Primarul municipiului Roman, să reprezinte Municipiul Roman și să semneze în numele și pentru municipiul Roman, în fața notarului public, actul de schimb și actele de vânzare-cumpărare ce vor fi încheiate;

(2) Toate cheltuielile ocazionate de autentificarea acestor acte, vor fi suportate de municipiul Roman din bugetul local.

Art. 5. Secretarul General al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**Inițiator,
Primarul municipiului Roman
Leonard Achiriloaei**

ANEXA 1

Proprietate imobiliara - teren
Extravilan -tarla Colacel

ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.10/1- 10.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Extravilan -arabil

Roman ;jud. Neamt

Tarla Colacel , CAD- 60097

S teren - 72 mp

(Expropriere pentru cauza de utilitate publica local-judetean)

SENS GIRATORIU - ARTERA EST - DJ 207 A

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SAMSON STEFAN VLAD

Ing. STEJAR ROMICA

Ianuarie 2024



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 72 mp, CAD 60097
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	extravilan; mun. Roman, jud. Neamt, tarla Colacel – CAD 60097

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA- conform

LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010
privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	400 RON	80 EUR

Valoarea 1 hectar arabil – 11 000 euro/ha

Valori fara TVA



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SAMSON STEFAN VLAD

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - Samson Stefan Vlad

Destinatie actuala - teren arabil

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei exproprii pentru cauza de utilitate publica local-judetean

(SENS GIRATORIU – ARTERA EST – DJ 207 A)

Proprietatea evaluata este compusa din teren arabil-

extravilan S teren- 72 mp

Data inspectiei - 07.01.2024

Data evaluarii - 10.01.2024

Curs valutar -10.01.2024- 1 EURO = 4,9724 RON

1 USD = 4,5418 RON

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

Valoare de piata - teren- - rotund

80 EURO ; 400 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Certificare,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

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

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii

Scopul si utilizarea evaluarii

Definirea valorii si data evaluarii

Modul de exprimare a valorii

Drepturile de proprietate. Documentele prezentate

Ipoteze si conditii limitative

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin capitalizarea rentei

Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- Contract de vanzare cumparare nr.1181-13.04.2022
- Plan de amplasament
- Schita-proiect



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluării

Obiectul proprietății evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară formată din terenul arabilor S teren – 72 mp
- OBS -
- suprafața de 72 mp –ce face obiectul acestui raport de evaluare- în vederea exproprierii pentru cauza de utilitate publică local-județean (din 1300 mp ,CAD – 60097) – a fost dată de către proiectantul lărgirii sensului giratoriu Artera Est – DJ 207 A(Roman –Lutca)

1.2.Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării este determinarea **valorii de piață** în vederea unei tranzacții – conf. LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Destinatarul acestei lucrări este SAMSON STEFAN VLAD

Beneficiarul acestei lucrări este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii și data evaluării

În conformitate cu scopul și standardele de evaluare în vigoare **valoarea de piață** –este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv după o activitate de marketing corespunzătoare în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză , prudent și fără constrângere .

Data inspecției proprietății – 07.01.2024

Data evaluării proprietății – 10.01.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON , EURO

Cursul BNR - 10.01.2024 - 1EURO = 4.9724(RO)

1 USD = 4,5418 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietății imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

SAMSON STEFAN VLAD

- Contract de vanzare cumparare nr.1181-13.04.2022
- Plan de amplasament
- Schita-proiect

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren agricol

a) S teren 1 – 72 mp;

- extravilan -arabil
- neconstruit
- terenul -72mp- forma trapezoidala
- deschidere (spre sens giratoriu)- 12,46 m
- fara utilitati

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – SAMSON STEFAN VLAD

A fost achizitionat in anul 2022 de la Chelaru Georgica

2.2 Tipul proprietatii. Definirea pietii.

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

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

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

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

2.2.1. Analiza cererii

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

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

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- 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 -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 .



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- 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- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamiliare (casa + teren)
- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 100 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp
- Teren agricol – 6000- 12000 euro/ha
- Renta – 180-200 euro/ha

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Asezare geografică

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

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

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

Suprafaţă

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

Populaţie

Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogătie

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

2.4. Informatii despre zona

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



CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari

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

Se poate calcula si valoarea data de proprietate luind in calcul inchiriere – arendare

Obs- valoarea – 210-180 euro/ha/an – valoare piata

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

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – agrar .

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

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

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

Comerciala – 1-nu ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 -nu ;2- nu ;3- nu ;4

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

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

Concluzia : teren agricol

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

- VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.



8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior , proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de



satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

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

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

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

- ◇ valoarea este o predicție;



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.

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	400 RON	80 EUR

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

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

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

Sinteza rezultatelor:

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

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 10.01.2024 **valoarea de piață a proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Extravilan ,Pct Colacel – CAD 60097 , este de:



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Capitalizarea rentei FARA TVA	400	RON
	80	EUR

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

Valoarea hectar agricol – 11 000 euro/ha

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

Data evaluarii: 10.01.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9724 RON; 1 USD = 4,5418 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
 - Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
 - Ghiduri metodologice de evaluare
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract de vanzare cumparare nr.1181-13.04.2022
- Plan de amplasament
- Schita-proiect



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

Capitalizarea rentei funciare

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacei

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

a) Teren – 72 mp

	Roman -extravilan	Roman extravilan	Roman extravilan
Suprafata(ha)	0,4946	0,59	0,39
Oferta	6000	6000	190
Val 1ha- euro/ha	12131	10169	481
Negociere	5%	5%	5'
Valoare negociere	300	300	€
Valoare ramasa	5700	5700	180
Valoare renta euro/ha	208	208	20
Valoare venit	103	122,72	82,1
Grad acoperire	100,00%	100,00%	100,00'
Valoare venit	103	123	€
Rata capitalizare	1,80%	2,15%	4,55'
Rata cap medie	2,84%		
Rata cap aleasa	1,80%		

Suprafata teren (ha)	0,0072	
Renta teren (euro/ha)	208	
Rata capitalizare teren(%)	1,80%	0,018
Rata actualizare teren (%)	1,80%	0,018
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	7	
FVPA	6,5208	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	1,4976	
Venit net (euro/an)	1,4527	
FVPA*VNE(euro)	9,47	
Valoare rezidual -an 7(euro)		
Cresterea economica an 7(%)	0%	0
Rata actualizare -an 7(%)	1,80%	0,018
Factor actualizare	0,8823	
Valoare capitalizare an 7(euro)	80	
Valoare actualizata an 7 (euro)	71,01	
Valoare finala (euro)	80,00	
Valoare 1 ha(euro/ha)	11111,11	
Valoare finala (ron)	400	



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- **COMPARABILE**

-
COMPARABILA

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



Teren Roman-Lutca

Roman, Neamt

12 500 €

5 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
308 RON /luna

Avans:
9.281 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.500 m ²	Tip teren	mixt
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Activ Casa- agentie imobiliara [Arată mai multe imagini](#)

Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vanzare teren în Lutca, suprafața de 2.500 mp.

Preț 5€/mp

Pentru mai multe informații ne puteți contacta la numerele de telefon 0726.121.400/0732.856.297 sau la sediul agenției noastre din strada Tineretului bl15 parter (peste drum de Policlinica de lângă Spitalul Nou) Descarcă aplicația de pe site-ul nostru .activ:casaimobiliare.ro și Primești reducere de COMISION

118 / 2000
Administrația acestor date este S.C. ELX
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Agente imobiliara

Activ Casa- agentie imobiliara



0726 121 400

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

[Vezi toate ofertele](#)

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

- rezervat pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **BALCAN VASILE, CNP:**, la **BALCAN NUSA** CNP:, având adresa de comunicare în: localitatea Roman,, str.

nr. 51, sc., et., ap., județul/sectorul Neamt, codul poștal, e-mail, tel. 0233741427.,

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,36 ha (ha), reprezentând cota parte

1/1, la preț de (*) 324.000 (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: se vinde împreună cu CF 55882

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾	Observații	
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)			Număr parcea (**))
		Suprafața totală (*)	Cotă - parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător.	Roman / Neamt	0,36	1/1	55880	55880	2	12/24	arabil	

primărie⁴⁾ | | | | | | | | | |

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA

NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,
Balcan Vasile

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data ... 02.2023

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

Vanzator/imputernicit:
H. DILACU ANDRA RUCINA / CARPU AINA
(numele si prenumele in clar)

Semnatura

L/S.

Vanzator/imputernicit:
H. DILACU CORIN - ELENA / CARPU AINA
(numele si prenumele in clar)

Semnatura

L/S.

Vanzator/imputernicit:
H. DILACU ANDRA RUCINA / CARPU AINA
(numele si prenumele in clar)

Semnatura

Data: 19.03.2023

Compartiment	Descriere	Suprafata	Valoarea	Alte date
Vanzare	Remanent 0,01545	59581	59581	36/391/17
Verificare				
Prin			500 lei	

Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei hotarari judecatoresti care are loc de contract de vanzare:

1) DA
2) NU

3) Incand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 287/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

372

DECLARAȚIE DE VÂNZARE TEREN

Subiect: **JACOTĂ CONSTANTIN - FLORIN**
 Locul/Subsecțiunea: **TINEȘTI**, str. **UNIRII**, nr., bl.
 Județul/sectorul: **CONSTANȚA**, codul poștal: **0,20**
 Căminul/sădăria: **0,20** (ha), la prețul de (*) **1500**
 Căminul/sădăria sunt următoarele:
 Date privind identificarea terenului

Informații privind amplasamentul terenului

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

Informații privind amplasamentul terenului

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

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzătorul autentic,
JACOTĂ CONSTANTIN - FLORIN
 (numele în clar)
 Semnatul: *[Signature]*
 L.S.: *[Initials]*
 Data: **02.2023**

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

3 + 1

OFERTA DE VANZARE TEREN
 SUCESORUL/ SUBSCRIPTORUL: **JACOȚĂ CONSTANTIN - FLORIN**
 Localitate: **25719371** str. nr., bl., sc., et.
 Județul/sectorul: **CONSTANTA** codul poștal:
 Situat în extravilan, în suprafață de: **0,81** ha, la prețul de (*): **10000** lei.
 Condițiile de vânzare sunt următoarele:
 Date de identificare a terenului:

Specificații	Informații privind amplasamentul terenului						Observații
	Orășul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	
Se comite de către vânzător	SAGNA/NEAMT	0,81	5392A	5392A	28	165/16	ARABIL - FĂNTÂNĂ RANILUI
Se comite de către vânzător	SAGNA/NEAMT	0,81	5392A	5392A	28	165/16	ARABIL - FĂNTÂNĂ RANILUI
Verific primărie							

Curse modificări: falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 28/2009 privind Codul penal, cu completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzătorul/ subscrisorul: **JACOȚĂ CONSTANTIN - FLORIN**
 (numele în clar)
 Semnătură: *[Signature]*
 Data: **2.02.2023**

NOTĂ

Valerile notate cu (*) sunt obligatorii de completat

Valerile notate cu (**) se verifică în Legea nr. 28/2009 privind Codul penal, cu completările ulterioare.

COMPARABILA

<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/danailaiuliana7.pdf>



667 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

32139
06 05 2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) Danaila Schioc, CNP., având adresa de comunicare în: localitatea Schioc, str. nr. bl., sc., et., ap. județul/sectorul Neamț, codul poștal, e-mail, tel. 0723559353 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,4920 (ha), reprezentând cota parte, la prețul de (*) 30.000 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

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

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului					
	A	B	C			
	Orășul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciara	Număr tarla/lot	Număr parcelă
			(**)	(**)	(**)	(**)
		Cota-parte*5)				
Se completează de către vânzător	Neamț	0,4920	61296	61296		
Verificat primărie*4)						

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,

COMPARABILA

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



668 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-
Danaela CIAN

Subsemnatul/Subsemnata*1) ..Juliana.. CNP ..
având adresa de comunicare în: localitatea Siboteni, str. nr. bl. sc. et.
ap., județul/sectorul Neamț, codul postal, e-mail, tel. 0723554353, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,5907... (ha), reprezentând cota parte, la prețul de (*) ...30.000 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:
Date privind identificarea terenului:

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

Specificare:	Informații privind amplasamentul terenului				A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funcțiar (**)		
Completează de către vânzător.		0,5907	61287	61287		
Verificat (primărie*4)						

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să tină loc de contract de vânzare:
DA NU
Cunoscând că falcul în declarația se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imp.ternit,
...Danaela CIAN...
(numele și prenumele în clar)
.....
.....

Data 21. mai 2023

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



1646

02 11 Anul 2023

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

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

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

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,3950 (ha),
reprezentând cota parte, la prețul de (*) 9500 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: negociabile

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

specificare informații privind amplasamentul terenului

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

Se completează de către vânzător.

ARABAL
ROMANA 0,3950 61355 61355 36 389/4



COMPARABILA -ARENDA

COMPARABILA

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



ANE A 2

Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.10/2- 10.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Extravilan -arabil

Roman ;jud. Neamt

Tarla Colacel , CAD- 60045

S teren - 96 mp

(Expropriere pentru cauza de utilitate publica local-judetean)

SENS GIRATORIU - ARTERA EST - DJ 207 A

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SAMSON STEFAN VLAD

Ing. STEJAR ROMICA

Ianuarie 2024



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

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

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara - teren Steren total - 96 mp, CAD 60045
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	extravilan; mun. Roman, jud. Neamt, tarla Colacel - CAD 60045

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA- conform

LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010

privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	550 RON	110 EUR

Valoarea 1 hectar arabil -11000 euro/ha

Valori fara TVA



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SAMSON STEFAN VLAD

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - Samson Stefan Vlad

Destinatia actuala - teren arabil

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei exproprii pentru cauza de utilitate publica local-judetean

(SENS GIRATORIU – ARTERA EST – DJ 207 A)

Proprietatea evaluata este compusa din teren arabil-

extravilan S teren- 96 mp

Data inspectiei - 07.01.2024

Data evaluarii - 10.01.2024

Curs valutar -10.01.2024- 1 EURO = 4,9724 RON

1 USD = 4,5418 RON

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

Valoare de piata - teren- - rotund

110 EURO ; 550 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Certificare,

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

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

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

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

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

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

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

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

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

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

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

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- Contract de vanzare cumparare nr.2432-25.09.2020
- Plan de amplasament
- Schita-proiect



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul proprietii evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul arabil
S teren – 96 mp
- OBS –
- suprafata de 96 mp –ce face obiectul acestui raport de evaluare- in vederea expropriii pentru cauza de utilitate publica local-judetean (din 1300 mp ,CAD – 60045) – a fost data de catre proiectantul largirii sensului giratoriu Artera Est – DJ 207 A(Roman –Lutca)

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii – conf. LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Destinatarul acestei lucrari este SAMSON STEFAN VLAD

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

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

Data inspectiei proprietatii – 07.01.2024

Data evaluarii proprietatii – 10.01.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 10.01.2024 - 1EURO = 4.9724(RO)

1 USD = 4,5418 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

SAMSON STEFAN VLAD

- Contract de vanzare cumparare nr.2432-25.09.2020
- Plan de amplasament
- Schita-proiect

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren agricol

a) S teren 1 – 96 mp;

- extravilan -arabil
- neconstruit
- terenul -96mp- forma trapezoidala
- deschidere (spre sens giratoriu)- 12,84 m
- fara utilitati

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – SAMSON STEFAN VLAD

A fost achizitionat in anul 2020 de la Tugui Iulia

2.2 Tipul proprietatii. Definirea pietii.

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

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

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

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

2.2.1. Analiza cererii

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

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

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- 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 nivei 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 -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 .



Handwritten signature in blue ink.

Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- 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- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamiliare (casa + teren)
- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 100 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp
- Teren agricol – 6000- 12000 euro/ha
- Renta – 180-200 euro/ha

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Asezare geografică

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

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

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

Suprafaţă

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

Populaţie

Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogătie

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

2.4. Informatii despre zona

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



CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari

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

Se poate calcula si valoarea data de proprietate luind in calcul inchiriere – arendare

Obs- valoarea – 210-180 euro/ha/an – valoare piata

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

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – agrar .

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

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

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

Comerciala – 1-nu ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 -nu ;2- nu ;3- nu ;4

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

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

Concluzia : teren agricol

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

- VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului vericator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel



de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.



8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior, proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta 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. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de



satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

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

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

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

- ◇ valoarea este o predicție;



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.

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	550 RON

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

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

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

Sinteza rezultatelor:

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

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 10.01.2024 **valoarea de piață a proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Extravilan ,Pct Colacel – CAD 60045 , este de:



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Capitalizarea rentei FARA TVA	550	RON
	110	EUR

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

Valoarea hectar agricol – 11 000 euro/ha

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

Data evaluarii: 10.01.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9724 RON; 1 USD = 4,5418 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
 - Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
 - Ghiduri metodologice de evaluare
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract de vanzare cumparare nr.1181-13.04.2022
- Plan de amplasament
- Schita-proiect



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

Capitalizarea rentei funciare

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

a) Teren – 96 mp

	Roman -extravilan	Roman extravilan	Roman extravilan
Suprafata(ha)	0,4946	0,59	0,395
Oferta	6000	6000	1900
Val 1ha- euro/ha	12131	10169	4810
Negociere	5%	5%	5%
Valoare negociere	300	300	95
Valoare ramasa	5700	5700	1805
Valoare renta euro/ha	208	208	208
Valoare venit	103	122,72	82,16
Grad acoperire	100,00%	100,00%	100,00%
Valoare venit	103	123	82
Rata capitalizare	1,80%	2,15%	4,55%
Rata cap medie	2,84%		
Rata cap aleasa	1,80%		

Suprafata teren (ha)	0,0096		
Renta teren (euro/ha)	208		
Rata capitalizare teren(%)	1,80%	0,018	
Rata actualizare teren (%)	1,80%	0,018	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	7		
FVPA	6,5208		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	1,9968		
Venit net (euro/an)	1,9369		
FVPA*VNE(euro)	12,63		
Valoare rezidual -an 7(euro)			
Cresterea economica an 7(%)	0%	0	
Rata actualizare -an 7(%)	1,80%	0,018	
Factor actualizare	0,8823		
Valoare capitalizare an 7(euro)	107		
Valoare actualizata an 7 (euro)	94,69		
Valoare finala (euro)	110,00		
Valoare 1 ha(euro/ha)	11458,33		
Valoare finala (ron)	550		5



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- COMPARABILE

COMPARABILA

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



Teren Roman-Lutca

Roman, Neamt

12 500 €

5 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
308 RON /luna

Avans:
9.281 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.500 m ²	Tip teren	mixt
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Activ Casa- agentie imobiliara [Arată toate anunțurile](#)

Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vanzare teren în Lutca, suprafața de 2.500 mp.

Preț 5€/mp

Pentru mai multe informații ne puteți contacta la numerele de telefon 0726.121.400/0732.856.297 sau la sediul agentiei noastre din strada Tineretului bl15 parter (peste drum de Policlinica de lângă Spitalul Nou) Descarcă aplicația de pe site-ul nostru activcasaimobiliare.ro și Primești reducere de COMISION

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Agentie imobiliara

Activ Casa- agentie imobiliara



0726 121 400

Tineretului nr.15, bl1022, Roman,
Neamt (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **BALCAN VASILE, CNP:** de **BALCAN NUSA** CNP:, având adresa de comunicare în: localitatea Roman., str.

..... bl., sc., et., ap.
județul/sectorul Neamț .., codul poștal .., e-mail, tel. 0233741427.,

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,36** ha (ha), reprezentând cota parte ..
1/1, la preț de (*) **324.000** (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: . se vinde împreună cu CF 55882

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parceală (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă - parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător.	Roman / Neamț	0,36	1/1	55880	55880	2	12/24	arabil	

primărie⁴⁾ | | | | | | | | | |

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA

NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuternicit,
Balcan Vasile

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data ... 02.2023

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

Vanzator/Imputernicit,
FINCHILACU ANDRA-DULCINA / CARPUȘ ARIINA
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vanzator/Imputernicit,
FINCHILACU CORINA - ELENA / CARPUȘ ARIINA
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vanzator/Imputernicit,
FINCHILACU RASU - LEON / CARPUȘ ARIINA
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data: 3.03.2023

Compartiment	bază						
de							
vân:	22	ROMANIA 0,0595	59581	59581	36/391/17		
Verit	at						
prin	34)				500 lei		

Declar că terenul agricol situat în extravilan face
obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești
care are înă loc de contract de vânzare:

1) NU

2) Dacă când că falsul în declarații se pedepsește conform Legii
nr. 287/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările
intermedii, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

372

OFERTA DE VANZARE TEREN
JACOȚĂ CONSTANTIN - FLORIN
 Subiect: ...
 Locul/Subsecțiunea: ...
 Adresa: ...
 Județul/sectora: **CONSTANTA**, codul poștal ...
 Terenul este: ...
 Suprafața: **0,20** (ha), la preț de (*) **2500**
 Condiții: ...
 Date de identificare: ...

Informații privind amplasamentul terenului

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

Informații privind amplasamentul terenului

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

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

Vândătorul: **JACOȚĂ CONSTANTIN - FLORIN**
 (numele în clar)
 Semnătură: ...
 L.S.
 Data: **02.2023**

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

3 + 1

DECLARAȚIE DE VÂNZARE TEREN
 Numele și prenumele vânzătorului: **JACOȚĂ CONȘTANTIN - FLORIN**
 Adresa: **ȘTINEȘTI** str. nr. **081**, bl. **081**, sc. **081**, et. **081**
 Județul/sectorul: **CONSTANȚA** codul poștal **020100**
 Situația terenului: **agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,81 (ha), la prețul de (*) 10000**
 Condițiile de vânzare sunt următoarele:
 Date de identificare a terenului:

Informații privind amplasamentul terenului

Specific	Județul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință (**)	Observații
Se com. de către vânzător	SAGNA/NEAMȚ	0,81	5392A	5392A	28	165/16	ARABIL	FĂNTÂNĂ RANULUI
Se com. de către vânzător	/NEAMȚ	0,81	5392A	5392A	28	165/16	ARABIL	FĂNTÂNĂ RANULUI
Verificarea primăriei								

Cursele în fals în declarații se pedepsește conform **Art. 291** din Codul penal, cu completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzătorul: **JACOȚĂ CONȘTANTIN - FLORIN**
 (numele în clar)
 Semnatura: *[Signature]*
 L.S.: *[Stamp]*
 Data: **2.02.2023**

NOTĂ:
 Datele notate cu (*) sunt obligatoriu de completat
 Datele notate cu (**) se completează în cazul în care...

COMPARABILA
<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/danailaiuliana7.pdf>



667 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

32139
04 05 2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) Danaila Juliana, CNP, adresa de comunicare în: localitatea Săbăniș, str. nr. bl. sc. et. ap. județul/sectorul Neamț, codul poștal, e-mail, tel. 0723558353 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,4920 (ha), reprezentând cota parte, la prețul de (*) 30.000 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

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

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului					
	Orășul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)
Se completează de către vânzător.	<u>Roman</u>	<u>0,4920</u>	<u>61296</u>	<u>61296</u>		
Verificat primărie*4)						

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuțernăcit, l.a.

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

668 OFERTA DE VANZARE TEREN
- persoane fizice -
Daria Elena CLAV
CNP 32137
04 05 2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) .. Luciana .. CNP ..
având adresa de comunicare în: localitatea .. Neamt .. str. nr. bl. sc. et.
ap. judetul/sectorul .. Neamt .. codul postal ..
e-mail ..
tel. 0723554353 .. vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,5907 (ha), reprezentând cota parte .. la prețul de (*) .. 30.000 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului				A	B
	Orașul/Comuna/Judetul	Suprafață (ha)	Număr (cadastral) (**)	Număr de cartă funciară (**) (taie/parcelă)		

Completată de către vânzător	0,5907	61287	61287			
Verificat primărie*4)						

(*1) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Conștient că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 295/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător împuternicit,
... Daria Elena Clav ..
(numele și prenumele în clar)

.....
L.S.

Data 14 mai 2023

COMPARABILA

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



1646
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

02 luna 11 Anul 2023

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

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

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,3950 (ha),
reprezentând cota parte, la prețul de (*) 9.500 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: negociabile

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

specificare) Informații privind amplasamentul terenului

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

Se
ARAGAL
completează

de către
vanzător.

ROMANA 0,3950 61355 61355 36389/4



COMPARABILA -ARENDA

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan -tarla Poligon



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.11/2- 11.02.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Extravilan -agricol

Roman ;jud. Neamt

Tarla 3 (Poligon),parcela 21/76 , CAD- 51518

S teren - 54 mp

(Expropriere pentru cauza de utilitate publica local-judetean)

SENS GIRATORIU - ARTERA EST - DJ 207 A

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - BABUTA DANIELA

Ing. STEJAR ROMICA

Februarie 2024



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacei

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2024
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Roman▪ Bd. Republicii , bl.74, parter▪ Telefon: 0745318219▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com
2. BENEFICIAR	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
DESTINATARUL	BABUTA DANIELA
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren
	Steren total - 5 $\frac{1}{2}$ mp, CAD 51518, tarla 3, parcela 21/76
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	extravilan; mun. Roman, jud. Neamt, tarla 3 (Poligon), tarla 21/76- CAD 51518- viș-a vis de pct Colacei

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA- conform
LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010
privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	300 RON	60 EUR

Valoarea 1 hectar arabil –11000 – 12000 euro/ha

Valori fara TVA



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

BABUTA DANIELA

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - Babuta Daniela

Destinatie actuala - teren arabil

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei exproprii pentru cauza de utilitate publica local-judetean

(SENS GIRATORIU – ARTERA EST – DJ 207 A)

Proprietatea evaluata este compusa din teren arabil–

extravilan S teren- 54 mp

Data inspectiei - 31.01.2024

Data evaluarii - 05.02.2024

Curs valutar –05.02.2024- 1 EURO = 4,9728 RON

1 USD = 4,5697 RON

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

Valoare de piata - teren- - rotund

60 EURO ; 300 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute.
Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente ale evaluatorului.
Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile prezentate in raport.
Evaluarea a fost efectuata conform Codului Deontologic al evaluatorilor si standardelor internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.
Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentantului proprietarului, iar datele furnizate de colaboratori sunt adevarate si corecte.
Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes personal sau de perspective in legatura cu proprietatea de evaluat si niciun interes legat de beneficiarul lucrarii.
Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului de evaluare.
Evaluatorul STEJAR ROMICA este membru titular al ANEVAR, avand toate taxele si cotizatiile platite la zi, ceea ce-i ofera competenta de a certifica acest raport de evaluare.
Evaluarea a fost facuta considerind ca proprietatea este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul unui proces juridic.
Evaluatorul nu are realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea terenului sau nivelul panzei freatice.
Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului
Nu s-au investigat acele parti ale proprietatii ascunse, acoperite, greu accesibile
Se considera ca nu exista defecte ascunse care ar influenta valoarea cladirilor

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

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

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- Extras de carte funciara – CF-51518



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul proprietii evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul arabil
S teren – 5⁴ mp
- OBS –
- suprafata de 5⁴ mp –ce face obiectul acestui raport de evaluare- in vederea expropriii pentru
cauza de utilitate publica local-judetean (din 6200 mp ,CAD – 51518) – a fost data de catre
proiectantul largirii sensului giratoriu Artera Est – DJ 207 A(Roman –Lutca)

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii –
conf. LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010
privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes
național, județean și local

Destinatarul acestei lucrari este BABUTA DANIELA

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

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

Data inspectiei proprietatii – 31.01.2024

Data evaluarii proprietatii – 05.02.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 05.02.2024 - 1EURO = 4.9728 (RON)

1 USD = 4,5697 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

Babuta Daniela

- Extras de carte funciara – CF- 51518



CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren agricol

- a) S teren 1 – 54 mp;
- extravilan -arabil
 - neconstruit
 - terenul -54 mp- forma aprox trapezoidala
 - deschidere (spre sens giratoriu)- 16,8 m
 - fara utilitati

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – Babuta Daniela

2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

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

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

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

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

2.2.1. Analiza cererii

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

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

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii – in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

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

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Așezare geografică

Municipiul Roman este situat la marginea Podișului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.

Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.

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

Suprafață

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

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție

Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajiști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.

2.4. Informatii despre zona

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

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

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

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – agrar .

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

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

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

Comerciala – 1-nu ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 -nu ;2- nu ;3- nu ;4

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

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

Concluzia : teren agricol

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt



cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute



Înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior , proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta 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. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.



Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

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

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

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

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparație;
- ◇ orientarea spre piață.

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	300 RON

Tinând cont de evoluția preturilor de pe piața imobiliară din Roman ,jud Neamt și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată conform abordării prin capitalizarea rentei

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

- *Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în baza abordării prin venit, implică evaluatorul să analizeze capacitatea proprietății de a genera beneficii viitoare și să capitalizeze venitul pentru a determina valoarea actualizată. Nu s-au identificat date despre chirie - nu s-a utilizat această abordare*
 - *Estimarea valorii de piață a proprietății pe baza comparațiilor*
 - *vanzărilor (ofertelor) Datele despre acestea fiind pe piață , calitatea , cat și cantitatea sunt bune - având în vedere și suprafața a terenului, evaluatorul considera ca această abordare este cea în masura să indice valoarea de piață .*
- *Estimarea valorii de piață a terenului pe baza - capitalizării rentei*
- *Datele despre acestea fiind pe piață , calitatea , cat și cantitatea fiind bune, evaluatorul considera ca această abordare este utilizată atunci când nu sunt suficiente date privind tranzacțiile , cat și suprafața mica a terenului.*

Sinteza rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare, valorile obținute a fost:

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 05.02.2024 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun Roman**

Extravilan ,Pct Poligon – tarla 3, parcela 21/76– CAD 51518 , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Capitalizarea rentei FARA TVA	300	RON
	60	EUR



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – taria Colacel

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

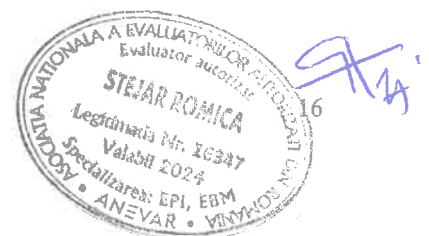
Valoarea hectar agricol – 11 000 -12000 euro/ha

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

Data evaluarii:05.02.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9728 RON; 1 USD = 4,5697 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 - sunt compuse din ediția 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
 - Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
 - Ghiduri metodologice de evaluare
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Extras de carte funciara – CF 51518



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

Capitalizarea rentei funciare

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- $FVPA = (1 - (1 / (1+a)^n)) / a$
- 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
- Premisa- renta/ha fiind aleasa de pe piata – date INS , studii , interviuri

a) Teren – 54 mp

	Roman -extravilan	Roman extravilan	Roman extravilan	Roman extravilan
Suprafata(ha)	0,4946	0,59	0,59	0,395
Oferta	6000	6000	6000	1900
Val 1ha- euro/ha	12131	10169	10169	4810
Negociere	5%	5%	5%	5%
Valoare negociere	300	300	300	95
Valoare ramasa	5700	5700	5700	1805
Valoare renta euro/ha	208	208	208	208
Valoare venit	103	122,72	122,72	82,16
Grad acoperire	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Valoare venit	103	123	123	82
Rata capitalizare	1,80%	2,15%	2,15%	4,55%
Rata cap medie	2,84%			
Rata cap aleasa	1,80%			

Suprafata teren (ha)	0,005		
Renta teren (euro/ha)	208		
Rata capitalizare teren(%)	1,80%	0,018	
Rata actualizare teren (%)	1,80%	0,018	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	7		
FVPA	6,5208		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	1,04		
Venit net (euro/an)	1,0088		
FVPA*VNE(euro)	6,58		
Valoare rezidual -an 7(euro)			
Cresterea economica an 7(%)	0%	0	
Rata actualizare -an 7(%)	1,80%	0,018	
Factor actualizare	0,8823		
Valoare capitalizare an 7(euro)	56		
Valoare actualizata an 7 (euro)	49,32		
Valoare finala (euro)	60,00		
Valoare 1 ha(euro/ha)	12000,00		
Valoare finala (ron)	300		



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

- COMPARABILE

-
COMPARABILA

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



Teren Roman-Lutca

Roman, Neamt

12 500 €

5 €/m²

Propune un preț

Rata estimată:
308 RON /luna

Avans:
9.281 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.500 m ²	Tip teren	mixt
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Activ Casa - agentie imobiliara
Pondă nouă vințegile

Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vanzare teren in Lutca, suprafața de 2.500 mp.
Preț 5€/mp

Pentru mai multe informații ne puteți contacta la numerele de telefon 0726.121.400/0732.856.297 sau la sediul agentiei noastre din strada Tineretului bl15 parter (peste drum de Policlina de lângă Spitalul Nou) Descarcă aplicația de pe site-ul nostru aculcasa.ro și Primești reducere de COMISION

COMPARABILA

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

118 / 2023
A instrumentării acestor date este S.C. DLX
Online Serviciu S.R.L. (Storia) [ma. mult](#)

Trimite mesajul

Agentie imobiliara

Artia Casa - agentie imobiliara



0726 121 400

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

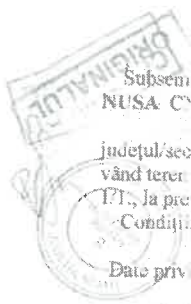
Vezi toate ofertele



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- contract pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN



Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **BALCAN VASILE**, CNP:, domiciliu în comuna Roman, str. NUSA, CNP:, având adresa de comunicare în: localitatea Roman., str.

bl., sc., et., ap.
județul/sectorul Neamț, codul poștal, e-mail, tel. 0233741427.,

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,36** ha (ha), reprezentând cota parte

(P1), la prețul de (*) **324.000** (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: .. se vinde împreună cu CF 55882

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ³⁾	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara ⁴⁾ (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă - parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător.	Roman/Neamț	0,36	1/1	55880	55880	2	12/24	arabil	

primărie⁶⁾ | | | | | | | | | |

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să fină los do contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător împuternicit,
Balcan Vasile

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data ... 02.2023

COMPARABILA

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



Handwritten signature in blue ink.

Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

Vanzator/Imputernicit,
H. N. D. ANDRA ALEXANDRA / CADRU ALINA
(numele si prenumele in cifr)

Semnatura

L.S.

Vanzator/Imputernicit,
H. N. D. ANDRA ALEXANDRA / CADRU ALINA
(numele si prenumele in cifr)

Semnatura

L.S.

Vanzator/Imputernicit,
H. N. D. ANDRA ALEXANDRA / CADRU ALINA
(numele si prenumele in cifr)

Semnatura

Data: 30.03.2023

Comp	cazã						
ie c	a						
vãz	36/2	Rozari	0,0545	59581	59581	36/391/17	
Veri	at						
prin	(3*4)				500 kg		

Declarã cã terenul agricol situat în extravilan face
obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotãrãri judecãtorești
care sã aibã loc de contract de vânzare:

DA / NU

Când cã falsul în declarații se pedepsește conform legii
nr. 287/2009 privind Codul penal, cu modificãrile și completãrile
ulterioare, declarã cã datele sunt reale, corecte și complete.

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

372

OFERTA DE VANZARE TEREN

Proprietarul/Subscrisorul: **JACOTĂ CONSTANTIN - FLORIN**
 Locul/Localitatea: **TIINEȘTI, STR. UNII**
 Județul/Secțiunea: **KONSTANTA**
 Suprafața: **0,20** ha, la prețul de (*) **2500**
 Categorie de folosință: **ARABIL**

Informații privind amplasamentul terenului

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

Informații privind amplasamentul terenului

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

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 281/2002 privind Codul penal, cu completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Subscrisorul,
JACOTĂ CONSTANTIN - FLORIN
 (numele în clar)
 Data: **02.2023**

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

3 + 1

DECLARAȚIE DE VÂNZARE TEREN
 Subsemnatul/Subsemnata **JACOTĂ CONSTANTIN-FLORIN**, CNP _____, domiciliat în domiciliu în comun nr. _____, județul/sectorul **CONSTANTA**, codul poștal _____, e-mail _____, tel. _____, la adresa de comunicare în _____, SC. _____, a declarat că:
 2. județul/sectorul **CONSTANTA**, codul poștal _____, e-mail _____, tel. _____, la adresa de comunicare în _____, SC. _____, a declarat că:
 (le) _____, e-mail _____, tel. _____, la adresa de comunicare în _____, SC. _____, a declarat că:
 Conținutul prezentei declarații sunt următoarele:
 Datele de identificare a terenului:

Informații privind amplasamentul terenului								
Specific	rașii/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tatla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință (**)	Observații
Se com. de către vânzător	SAGNA/NEAMT	0,81	53921	53921	28	165/16	ARABIL	FÂNTÂNĂ RAULUI
Se com. de către vânzător	SAGNA/NEAMT	0,81	53921	53921	28	165/16	ARABIL	FÂNTÂNĂ RAULUI
Verit. ca prim. re								

Cu ocazia prezentării și semnării prezentei declarații se pedepsește conform art. 327 din Codul penal, cu modificările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzătorul:

 (numele în clar) **CONSTANTIN-FLORIN**

 Data: **2.02.2023**

NOTE

Informațiile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat
 Informațiile notate cu (**) se completează în cazul în care terenul este în posesia vânzătorului

COMPARABILA
<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/danailaiuliana7.pdf>



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacei

667 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

32139
04 05 2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) Danaila Iuliana, CNP., având adresa de comunicare în: localitatea Selcești, str. nr. bl. sc. et., ap., județul/sectorul Neamț, codul poștal, e-mail, tel. 0723559353, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,4940 (ha), reprezentând cota parte la prețul de (*) 30.000 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

- A - Categoria de folosință*3) (**);
- B - Observații;
- C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informația privind amplasamentul terenului					
	Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/parcela	Număr lot (**)
Se completează de către vânzător.	<u>Romani</u>	<u>0,4940</u>	<u>61296</u>	<u>61296</u>		
Verificat prinșrie*4)						

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să vină la îndeplinire contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/impunător:

COMPARABILA

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



608 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-
Danaela Elena

Subsemnatul/Subsemnata*1) ... *Danaela Elena* ... CNP ...
comunicare în: localitatea ... *Colacel*, str. ... nr. ... bl. ... sc. ... et
... ap. ... județul/sectorul ... *Neamț* ... codul postal ... e-
mail ... tel. *0723557353*, vând teren agricol situat în extravilan, în
suprafață de *0,5907* (ha), reprezentând cota parte ... la prețul de (*) *312.000*
(lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

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

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului					A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul	Suprafață (ha)	Număr Cadastral (**)	Număr de carte funciara-1*	Număr Parcela/ pascea (**)		
Completare de către vânzător		<i>0,5907</i>	<i>61287</i>	<i>61287</i>			
Verificat (primărie*4)							

(*) Declară că terenul agricol situat în extravilan, face obiectul
acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să tină loc de
contract de vânzare;

EA NO

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

Vânzător/Intermediar,
... *Danaela Elena* ...
(numele și prenumele în clar)

.....
.....

Data *14.04.2023*

COMPARABILA

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



1646

02.11.2023

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

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

Subsemnatul/Subsemnata DIACU JANE-LUCY livrând
adresa de comunicare în: localitatea ROMANA, str.
bl., sc., et., ap., județul/sectorul Maramureș,
codul poștal, e-mail, tel.

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,3950 (ha),
reprezentând cota parte, la prețul de (*) 9.500 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: nu se încheie

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

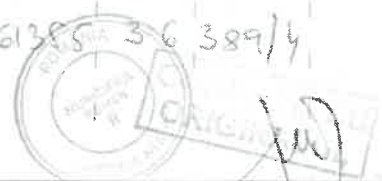
A - Categoria de folosință*3; (**);

B - Observații;

specifcare; informații privind amplasamentul terenului

A	B	Informații privind amplasamentul terenului				
		Orășul/Suprafață	Număr	Număr de	Număr	Număr
		Comuna/ (ha)	cadastral	carte	tarla/	parcelă
		Județul	(**)	funciară	lot	(**)
		(*)	C	Cotă-	(**)	(**)
				parte		
				*5)		

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



COMPARABILA -ARENDA

COMPARABILA

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



27

ANEXA 4

Proprietate imobiliara - teren
Extravilan -tarla Colacel



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.10/3- 10.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Extravilan -agricol

Roman ;jud. Neamt

Tarla Colacel

S teren - 96 mp

(Expropriere pentru cauza de utilitate publica local-judetean)

SENS GIRATORIU - ARTERA EST - DJ 207 A

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SPOSIB DANIELA

Ing. STEJAR ROMICA

Ianuarie 2024



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren
	Steren total - 96 mp, CAD
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	extravilan; mun. Roman, jud. Neamt, tarla Colacel –

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA- conform

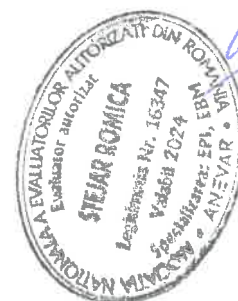
LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010

privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	550 RON	110 EUR

Valoarea 1 hectar arabil –11000 euro/ha

Valori fara TVA



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarii raportului de evaluare

SPOSIB DANIELA

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - Sposib Daniela

Destinatia actuala - teren arabil

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei exproprii pentru cauza de utilitate publica local-judetean

(SENS GIRATORIU – ARTERA EST – DJ 207 A)

Proprietatea evaluata este compusa din teren arabil-

extravilan S teren- 96 mp

Data inspectiei - 07.01.2024

Data evaluarii - 10.01.2024

Curs valutar -10.01.2024- 1 EURO = 4,9724 RON

1 USD = 4,5418 RON

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

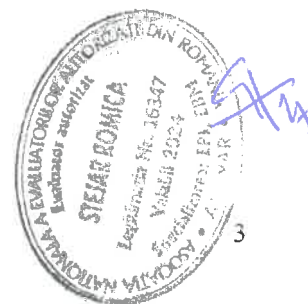
Valoare de piata - teren- - rotund

110 EURO ; 550 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Certificare,

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

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

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

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

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

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

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

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

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

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

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

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- Sentinta nr.192-29.01.2014
- Schita -proiect



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul proprietii evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul arabil
S teren – 96 mp
- OBS –
- suprafata de 96 mp –ce face obiectul acestui raport de evaluare- in vederea expropriarii pentru cauza de utilitate publica local-județean (din 1300 mp ,CAD – 60045) – a fost data de catre proiectantul largirii sensului giratoriu Artera Est – DJ 207 A(Roman –Lutca)

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii – conf. LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Destinatarul acestei lucrari este SPOSIB DANIELA

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 – 07.01.2024

Data evaluarii proprietatii – 10.01.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 10.01.2024 - 1EURO = 4.9724(RO)

1 USD = 4,5418 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

SPOSIB DANIELA



- Sentinta nr.192-29.01.2014
- Schita -proiect

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren agricol

- a) S teren 1 – 96 mp;
- extravilan -arabil
 - neconstruit
 - terenul -96mp- forma trapezoidala
 - deschidere (spre sens giratoriu)- cca 13 m
 - fara utilitati

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – SPOSIB DANIELA

A fost achizitionat in anul 2014- conf. Sentintei civile 192-29.01.2014

2.2 Tipul proprietatii. Definirea pietii.

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

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

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

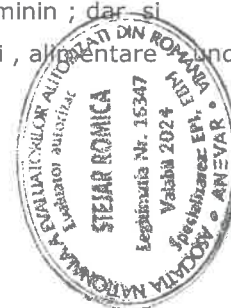
In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei pieti urbane -la nivelul mun. Roman.

2.2.1. Analiza cererii

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

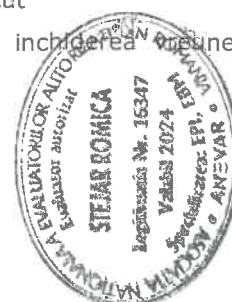
Analiza cererii de terenuri agricole - s generata de potentialii clienti in aria pietii:

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii - in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare unde



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- 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 unei scoli din lipsa de elevi .



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- 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- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamiliare (casa + teren)
- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



- Teren agricol – 6000- 12000 euro/ha
 - Renta – 180-200 euro/ha
- Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Așezare geografică

Municipiul Roman este situat la marginea Podișului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.

Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.

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

Suprafață

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

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție

Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.

2.4. Informatii despre zona

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

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari



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

Se poate calcula si valoarea data de proprietate luind in calcul inchiriere – arendare

Obs- valoarea – 210-180 euro/ha/an – valoare piata

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

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – agrar .

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

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

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

Comerciala – 1-nu ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 -nu ;2- nu ;3- nu ;4

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

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

Concluzia : teren agricol

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.



3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată,



În orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior , proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat în 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 agentii imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.



În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

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

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

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

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	550 RON	110 EUR

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

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

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

Sinteza rezultatelor:

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

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 10.01.2024 **valoarea de piață a proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman Extravilan ,Pct Colacel – , este de:**

Extravilan ,Pct Colacel – , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Capitalizarea rentei FARA TVA	550	RON
	110	EUR



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

Valoarea hectar agricol – 11 000 euro/ha

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

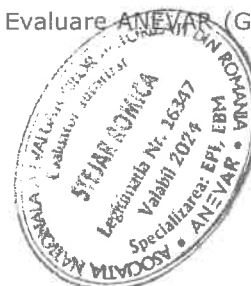
Data evaluarii:10.01.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9724 RON; 1 USD = 4,5418 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și



Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzător IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.

- Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
- Ghiduri metodologice de evaluare
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013; Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

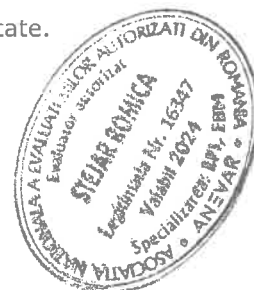
ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract de vanzare cumparare nr.1181-13.04.2022
- Plan de amplasament
- Schita-proiect

ANEXA

Evaluarea terenului

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



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

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

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

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

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

Capitalizarea rentei funciare

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacea!

- g- rata anuala de crestere
- calculul ratei de capitalizare –
- - pornind de la informatii concrete de pe piata - oferte
- Premisa- renta/ha fiind aleasa de pe piata – date INS , studii , interviuri

a) Teren – 96 mp

	Roman -extravilan	Roman extravilan	Roman extravilan
Suprafata(ha)	0,4946	0,59	0,395
Oferta	6000	6000	1900
Val 1ha- euro/ha	12131	10169	4810
Negociere	5%	5%	5%
Valoare negociere	300	300	95
Valoare ramasa	5700	5700	1805
Valoare renta euro/ha	208	208	208
Valoare venit	103	122,72	82,16
Grad acoperire	100,00%	100,00%	100,00%
Valoare venit	103	123	82
Rata capitalizare	1,80%	2,15%	4,55%
Rata cap medie	2,84%		
Rata cap aleasa	1,80%		

Suprafata teren (ha)	0,0096		
Renta teren (euro/ha)	208		
Rata capitalizare teren(%)	1,80%	0,018	
Rata actualizare teren (%)	1,80%	0,018	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	7		
FVPA	6,5208		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	1,9968		
Venit net (euro/an)	1,9369		
FVPA*VNE(euro)	12,63		
Valoare rezidual -an 7(euro)			
Cresterea economica an 7(%)	0%	0	
Rata actualizare -an 7(%)	1,80%	0,018	
Factor actualizare	0,8823		
Valoare capitalizare an 7(euro)	107		
Valoare actualizata an 7 (euro)	94,69		
Valoare finala (euro)	110,00		
Valoare 1 ha(euro/ha)	11458,33		
Valoare finala (ron)	550		

- **COMPARABILE**

- **COMPARABILA**

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacei



118 / 2000
Administraorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Scrie) **mai mult**

Teren Roman-Lutca

Roman, Neamt

12 500 €

5 €/m²
Propune un pret

Trimite mesajul

Rata estimată:
308 RON /luna

Avans:
9.281 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Raportează

Agente imobiliara

Activ Casa- agentie imobiliara



Prezentare generală

Suprafață utilă	2.500 m ²	Tip teren	mixt
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Activ Casa- agentie imobiliara Arată toate anunțurile

Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție



0726 121 400

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

Vezi toate ofertele

Descriere

De vanzare teren in Lutca, suprafata de 2.500 mp.

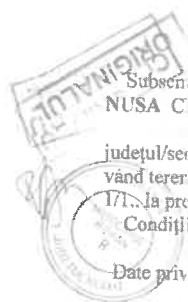
Pret 5€/mp

Pentru mai multe informatii ne puteti contacta la numerele de telefon 0726.121.400/0732.856.297 sau la sediul agentiei noastre din strada Tineretului bl15 parter (peste drum de Policlinica de langa Spitalul Nou) Descarcă aplicația de pe site-ul nostru .activcasaimobiliara.ro și Primești reducere de COMISION

COMPARABILA

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

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN



Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **BALCAN VASILE, CNP:**, domiciliat în domiciliul nr. **BALCAN NUSA, CNP:**, având adresa de comunicare în: localitatea Roman., str., bl., sc., et., ap., județul/sectorul Neamt., codul poștal, e-mail, tel. 0233741427., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,36 ha** (ha), reprezentând cota parte

1/1, la prețul de (*) **324.000 (lei)**.
Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: .. se vinde împreună cu CF 55882

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ³⁾	Observații
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă - parte ³⁾						
Se completează de către vânzător.	Roman Neamt	0,36	1/1	55880	55880	2	12/24	arabil	



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

primărie^d)

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA

NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător Înputernicit,
Balcan Vasile

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Data ... 02.2023

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

Vanzator/Imputernicit
H. N. I. I. A. R. U. A. N. D. R. A. / C. A. R. P. U. S. A. R. I. N. A.
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vanzator/Imputernicit
H. N. I. I. A. R. U. C. A. C. I. N. I. / C. A. R. P. U. S. A. R. I. N. A.
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vanzator/Imputernicit
H. N. I. I. A. R. U. R. I. D. U. / C. A. R. P. U. S. A. R. I. N. A.
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data: 20.03.2023

1032 2

Comp	cazã						
de							
vãnzã	1/2	10000	0,01595	59581	59581	36/391/17	
Ver	at						
prin	4					500000	

Declarațã că terenul agricol situat în extravilan face obiectul prezentei acțiuni pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să anuleze și să înlăture de la circulație actul încheiat în prezent în locul de contract de vânzare:

- (1) DA
- (2) NU
- (3) scând că falsul în declarații se pedepsește conform Legeii nr. 287/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

COMPARABILA

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



372

OFERTA DE VANZARE TEREN
JACOVA CONSTANTIN - FLORIN
 Locul/Subsegmentul: **STINEȘTI, str. UNIRII**, nr., bl.
 județul/sectorul: **CONSTANȚA**, codul poștal:
 gricel situat în extravilan, în suprafață de **0,20** (ha), la prețul de (*) **1500** e-mail: tel:
 Condiții de vânzare sunt următoarele:
 Date pentru identificarea terenului:

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

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

Cunoscătorii modificărilor: falsul în declarații se pedepsește conform **Art. 317, al. 1, lit. a) și b) din Codul penal**, cu completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzătorul: **JACOVA CONSTANTIN - FLORIN**
 (numele în clar)
 Semnătură: *[Signature]*
 L.S.: *[Initials]*
 Data: **02.2023**

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

3 + 1

OFERTA DE VANZARE TEREN
JACOȚĂ CONȘTANTIN - FLORIN
 Nr. ... CNP ...
 Str. ... nr. ... bl. ... sc. ...
 Județul/sectorul **CONSTANTA** codul poștal ...
 agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,81** (ha), la prețul de (*) **10000**
 Condițiile de vânzare sunt următoarele:
 Criterii de identificare terenului

Informații privind amplasamentul terenului								
Specificații	Orășul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosință (**)	Observații
Se com. de c. tre vânz. itor	SAGNA/NEAMT	0,81	5392A	5392A	28	165/16	ARABIL	FĂNTÂNĂ RĂDILUI
Se com. de c. tre vânz. itor	SAGNA/NEAMT	0,81	5392A	5392A	28	165/16	ARABIL	FĂNTÂNĂ RĂDILUI
Veri: cal. prim. rie								

Cur. osc. modif. c. are falsul în declarații se pedepsește conform ... privind Codul penal, cu completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

V. înz. puternicit, **CONSTANTIN - FLORIN**
 (r. am. renumele în clar)
 Semn.
 L. S. **E. P. 2. 2023**
 D. la

NOTE

datele notate cu (*) sunt obligatoriu de completat

COMPARABILA
<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/danailaiuliana7.pdf>



667 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

32139
06 05 2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) Danaila Iuliana, CNP. având adresa de comunicare în: localitatea Săbăușeni, str. nr. bl., sc., et., ap., județul/sectorul Neamț, codul poștal, e-mail, tel. 0723558353 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,4940 (ha), reprezentând cota parte, la prețul de (*) 30.000 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Drașul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/parcela/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	<u>Roman</u>	<u>0,4940</u>	<u>61296</u>	<u>61296</u>				
Verificat primărie*4)								

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuternicit, /s/

COMPARABILA

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



668 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-
Daria Teodora
32134
04 05 2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) Daria Teodora CNP având adresa de
comunicare în: localitatea Neamtu, str. nr. bl., sc., et.
..... ap., județul Neamț, codul postal, e-
mail, tel. 0723557353, vând teren agricol situat în extravilan, în
suprafață de 0,5907 (ha), reprezentând cota parte, la prețul de (*) 30.000
(lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

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

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului				A	B
	Orășul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciar		

Completare de către vânzător	0,5907	61287	61287			
Verificat (pachete)						

(*1) Declară că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să tîină loc de contract de vânzare:

DA NU

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

Vânzătorul/pachetele,
... Daria Teodora ...
(numele și prenumele în scris)

.....
.....

Data 04.05.2023

COMPARABILA

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



1646

02 11 2023

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

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

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

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,3950 (ha),
reprezentând cota parte, la prețul de (*) 9.500 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: negociabile

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

specificare informații privind amplasamentul terenului

A	B	Orașul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciară	Număr tarla/lot	Număr parcelă

Se completează de către vânzător.

ROMANA 0,3950 61355 61355 36 389/4



COMPARABILA -ARENDA

COMPARABILA

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



ANEXA 5

Proprietate imobiliara - teren
Extravilan -tarla Colacel



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.20/1- 20.03.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Extravilan -agricol

Roman ;jud. Neamt

Tarla Colacel , CAD- 61806

S teren - 168 mp

SENS GIRATORIU - ARTERA EST - DJ 207 A

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - MUNICIPIUL ROMAN

Ing. STEJAR ROMICA

Martie 2024



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

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

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

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA- ROTUND

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

Valoarea 1 hectar arabil –11000 euro/ha

Valori fara TVA



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

Municipiul Roman

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatia actuala - teren arabil

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in

(SENS GIRATORIU – ARTERA EST – DJ 207 A)

Proprietatea evaluata este compusa din teren arabil-

extravilan S teren- 168 mp

Data inspectiei - 19.03.2024

Data evaluarii - 20.03.2024

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

1 USD = 4,5885 RON

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

Valoare de piata - teren- - rotund

191 EURO ; 950 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Certificare,

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

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

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

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

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

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

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

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

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

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

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

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- Plan de amplasament



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

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

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

Destinatarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

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

Data inspectiei proprietatii – 19.03.2024

Data evaluarii proprietatii – 20.03.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

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

1 USD = 4,5885 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

- Plan de amplasament



CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren agricol

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

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – Municipiului Roman

2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

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

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

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

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

2.2.1. Analiza cererii

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

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

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii –comert – industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii – in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



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

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Asezare geografică

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

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

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

Suprafaţă

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

Populaţie

Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogătie

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

2.4. Informatii despre zona

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

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari

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



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

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

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – agrar .

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

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

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

Comerciala – 1-nu ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 -nu ;2- nu ;3- nu ;4

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

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

Concluzia : teren agricol

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

- VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt



cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute



Înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior , proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.



Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

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

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

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

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparație;
- ◇ orientarea spre piață.

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

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

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

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

Sinteza rezultatelor:

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

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 20.03.2024 **valoarea de piață a proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Extravilan ,Pct Colacel – CAD 61806 , este de:

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

Valoarea hectar agricol – 11 000 euro/ha

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

Data evaluarii:20.03.2024

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

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 - sunt compuse din ediția 2022 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
 - Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
 - Ghiduri metodologice de evaluare
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Plan de amplasament



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

Capitalizarea rentei funciare

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

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

a) Teren – 168 mp

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

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



Proprietate imobiliara – teren
Extravilan – tarla Colacel

- **COMPARABILE**

- **COMPARABILA**

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



Teren Roman-Lutca

📍 Roman, Neamt

12 500 €

5 €/m²

Propune un preț

Rata estimată:
308 RON /luna

Avans:
9.281 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Raportează

Agenție imobiliară

Activ Casa - agenție imobiliară



0726 121 400

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

[Vezi toate ofertele](#)

Prezentare generală

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

Descriere

De vanzare teren în Lutca, suprafața de 2.500 mp.

Preț 5€/mp

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

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

destinată pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ **BALCAN VASILE, CNP: [redacted]** si **BALCAN NUSA, CNP: [redacted]**, având adresa de comunicare în: localitatea Roman., str. [redacted], bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul Neamț, codul poștal [redacted], e-mail [redacted], tel. 0233741427., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,36** ha (ha), reprezentând cota parte [redacted] din suprafața totală de (*) **324.000** (lei).
Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: se vinde împreună cu CF 55882

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă - parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător.	Roman/ Neamț	0,36	1/1	55880	55880	2	12/24	arabil	

primărie⁴⁾ [redacted]

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător Împuernicit,
Balcan Vasile

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

I. S.

Data: 02.2023

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
 Extravilan - tarla Colacel

Vânzător/Împărăteșii:
 H. R. R. R. AN. D. R. A. B. U. C. I. N. A. L. E. C. A. R. P. U. S. A. C. I. A.
 (numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vânzător/Împărăteșii:
 H. R. R. R. A. C. I. A. L. E. C. A. R. P. U. S. A. C. I. A.
 (numele și prenumele în clar)

Semnătura

L.S.

Vânzător/Împărăteșii:
 H. R. R. R. A. C. I. A. L. E. C. A. R. P. U. S. A. C. I. A.
 (numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data: 30.03.2023

2

Comp	bază					
de						
vânz	2	Restanta 0,01545	59581	59581	36/391/17	
Ver	it					
prin	150				500 ulci	

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești înă loc de contract de vânzare:
 DA NU
 Dacă nu, atunci declar că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 287/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

372

Titlu de vânzare teren
 Subiect: **JACOȚĂ CONSTANTIN - FLORIN**
 Locul: **VIȘTEȘTI, str. UNIIII**
 Județul/sectorul: **CONSTANȚA**
 Codul poștal: **0,20**
 Suprafața: **0,20** (ha) la prețul de (*) **2500**
 Cămin: **vânzare - sunt următoarele**
 De e pu: **identificarea terenului**

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

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

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

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

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
 Extravilan - tarla Colacel

3 + 1

OFERTA DE VANZARE TEREN
 Sursa: **JACOȚĂ CONȘTANTIN - FLORIN**
 Locul de domiciliu: **25 IANESCU str.**
 CNP: _____
 Județul: **CONSTANTA**, codul poștal _____
 Căminul agricol situat în extravilan, în suprafață de: **0,81** (ha), la preț de (*): **10.000**
 Căminul este în vânzare. Sunt următoarele:
 Ene _____

Informații privind amplasamentul terenului

Specific	Țara/Județul	Suprafața (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciara	Număr tarla/lot	Număr parcelă	Categoria de folosință	Observații
	(*)	(*)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	
Se consideră de către vânzător	SAGNA / NEAMȚ	0,81	5392A	5392A	28	165/16	ARABIL	FĂNTÂNĂ RĂDILU
Se consideră de către vânzător	SAGNA / NEAMȚ	0,81	5392A	5392A	28	165/16	ARABIL	FĂNTÂNĂ RĂDILU
Veri, ca primărie								

Cu ocazia modificărilor în declarații se pedepsește conform _____ privind Codul penal, cu completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător: **JACOȚĂ CONȘTANTIN - FLORIN**
 (numele în clar)
 Semnatura: _____
 Data: **1.02.2023**

NOTE:

_____ (*) sunt obligatorii de completat

COMPARABILA
<http://dadr-neamt.ro/ofertevanzare/2023/danilaiuliana7.pdf>



667 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
-persoane fizice-

32139
06 05 2023

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

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Identificarea colcănelei din tabelul de mai jos este următoarea:

- A - Categoria de folosință*3) (**);
- B - Observații;
- C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului					
	Drumul/Comuna/Județul	Suprafața (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciara	Număr (Măsură)	Număr (Parcelă)
			(**)	(**)	(**)	(**)
		Cota-parte (*)				
Se completează de către vânzător.	<u>Ruman</u>	<u>0,4960</u>	<u>61296</u>	<u>61296</u>		
Verificat (anuarie*4)						

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

DA NU

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

Vânzător/Încetămînt. / s.

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren
Extravilan - tarla Colacel

68 OFERTA DE VANZARE TEREN
-persoane fizice-
Dănuțela Elena

Subsemnatul/Subsemnata*1) Dănuțela Elena CNP 3213704058023 având adresa de comunicare în: localitatea Neamț, str. nr. bl. sc. et. ap. județul/sectorul Neamț, codul poștal e-mail tel. 0723389353, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,5467 (ha), reprezentând cota parte la prețul de (*) 30.000 (lei).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

- Identificarea colțurilor prin tarabe și de mai jos este următoarea:
 - B - Stațiunile de triangulație;
 - E - Observații;
 - C - Suprafața totală.

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului	TR	E
Drumaj/Suprafața Drumaj		
Comuna/Județ		
Cartea/Parcela		
Indicatul		

Coordonate
.....	0,5467	0,1237	0,1237
.....			
.....			

* Declarația este valabilă numai în situația în care obiectul este în posesia vânzătorului și nu este în sarcina cumpărătorului. Dacă terenul este în sarcina cumpărătorului, vânzătorul este responsabil de clarificarea acestuia înainte de semnarea contractului de vânzare.

De asemenea, vânzătorul în declarația de vânzare, conform legislației în vigoare, trebuie să menționeze numărul, numărul și numărul de înregistrare și numărul și numărul de înregistrare, astfel ca datele sunt înalte, corecte și complete.

Vânzător/Împreună cu:
Dănuțela Elena
Numele și prenumele în cifre:
.....

Data 24.04.2023

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



1646 OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN 02 11 2023

-persoane fizice-

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

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

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:
naționalității

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

specificare informații privind amplasamentul terenului

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

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

COMPARABILA -ARENDA

COMPARABILA

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



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

Roxana Dobos - 23 august 2022 15:47



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

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



PUBLICITATE

BIO



Combaterea buruienilor cu ajutorul curentului electric, o alternativă la glifosat



Soluții împotriva secetelor: soiuri tolerante și diversificarea rotațiilor

COMERCIAL

FOOD & RETAIL



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



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



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

PUBLICITATE

SUPERVINURI





MUNICIPIUL ROMAN

Piața 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. 23653 din 21.03.2024

E-mail: primar@primariaroman.ro

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb și a cumpărării unor terenuri

În vederea implementării proiectului „Modernizare artera Roman Est, DJ 207A – strada Plopii – DN2”, prin programul național de investiții ”Anghel Saligny”, coordonat de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, se vor face lucrări de amenajare a unui sens giratoriu și de lărgire a străzii, care ar avea un rol important pentru eliminarea riscurilor de accidente și fluidizarea traficului.

Prin realizarea lucrării de utilitate publică sunt afectate și suprafețe de teren proprietate privată a municipiului și proprietăți particulare. Astfel, este necesar, ca asupra terenurilor afectate de acest obiectiv de investiții, UAT Municipiului Roman să dobândească un drept de proprietate, fie prin expropriere, fie prin cumpărare sau schimb.

Cum pentru terenul în suprafață de 72 mp identificat cu nr. cadastral 61803 și de 96 mp identificat cu nr. cadastral 61811, proprietarul a solicitat un teren la schimb, a fost identificată o suprafață de 168 mp, proprietate a municipiului Roman, identificată cu NC 61806, terenuri situate în extravilanul municipiului Roman, tarla ”Colăcel”. Pentru toate cele trei suprafețe de teren s-au întocmit rapoarte de evaluare de evaluator ANEVAR Stejar Romică, după cum urmează:

-Raport de evaluare nr. 10/1 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 72,00 mp, proprietatea domnului Samson Vlad Ștefan, situat în municipiul Roman, Tarla ”Colăcel”, înscris în Cartea Funciară 61803 Roman, la valoarea de 400 lei;

-Raportul de evaluare nr. 10/2 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 96,00 mp, proprietatea domnului Samson Ștefan Vlad, situat în municipiul Roman, Tarla ”Colăcel”, înscris în Cartea Funciară 61811 Roman, la valoarea de 550 lei;

-Raportul de evaluare nr. 20/1 din 20.03.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 168,00 mp, proprietatea municipiului Roman, situat în municipiul Roman, Tarla ”Colăcel”, întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, înscris în Cartea Funciară 61806 Roman, la valoarea de 950 lei;

Municipiul Roman va preda către domnul Samson Ștefan Vlad, suprafața de 168,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla "Colăcel", identificată cu nr. cadastral 61806, înscrisă în CF nr. 61806,;

Domnul Samson Ștefan Vlad va preda Municipiului Roman suprafața de 72,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla "Colăcel", cu nr cadastral 61803 și suprafața de 96,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla "Colăcel", cu nr cadastral 61811;

Pentru două suprafețe de teren, se impune cumpărarea acestora, pentru care există rapoarte de evaluare, întocmite de evaluator ANEVAR Stejar Romică:

-Raportul de evaluare nr. 11/2 din 11.02.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 51,00 mp, proprietatea doamnei Băbuță Daniela, situat în municipiul Roman, Tarla "Poligon", înscris în Cartea Funciară 61777 Roman;

-Raportul de evaluare nr. 10/3 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 96,00 mp, proprietatea doamnei Sposib Daniela, situat în municipiul Roman, Tarla "Colăcel", înscris în Cartea Funciară 61796 Roman

Drept urmare, se va cumpăra de către municipiul Roman:

- terenul arabil extravilan în suprafață de 96,00 mp situat în Tarla "Colăcel", având numărul cadastral 61796, înscris în Cartea Funciară 61796 Roman, proprietatea doamnei Sposib Daniela, cu prețul de 550 lei conform raportului de evaluare;

- terenul arabil extravilan în suprafață de 51,00 mp situat în Tarla "Poligon", având numărul cadastral 61777, înscris în Cartea Funciară 61777 Roman, proprietatea doamnei Băbuță Daniela, cu prețul de 300 lei conform raportului de evaluare;

Prezentul referat de aprobare, însoțit de proiectul de hotărâre va fi transmis către Direcția juridică și administrație publică în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Față de cele prezentate, rugăm domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

INIȚIATOR,
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

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: Direcția Juridică și Administrație Publică-Birou Evidență Patrimoniu
Direcția Tehnică și de Investiții
Nr. 23656 din 21.03.2024**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb și a cumpărării unor terenuri

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de domnul Leonard Achiriloaei - Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității:

În vederea implementării proiectului „Modernizare artera Roman Est, DJ 207A – strada Ploilor – DN2”, prin programul național de investiții ”Anghel Saligny”, coordonat de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, se vor face lucrări de amenajare a unui sens giratoriu și de lărgire a străzii, care ar avea un rol important pentru eliminarea riscurilor de accidente și fluidizarea traficului.

Prin realizarea lucrării de utilitate publică sunt afectate și suprafețe de teren proprietate privată a municipiului și proprietăți particulare. Astfel, este necesar, ca asupra terenurilor afectate de acest obiectiv de investiții, UAT Municipiului Roman să dobândească un drept de proprietate, fie prin expropriere, fie prin cumpărare sau schimb.

Cum pentru terenul în suprafață de 72 mp identificat cu nr. cadastral 61803 și de 96 mp identificat cu nr. cadastral 61811, proprietarul a solicitat un teren la schimb, a fost identificată o suprafață de 168 mp, proprietate a municipiului Roman, identificată cu NC 61806, terenuri situate în extravilanul municipiului Roman, tarla ”Colăcel”. Pentru toate cele trei suprafețe de teren s-au întocmit rapoarte de evaluare de evaluator ANEVAR Stejar Romică, după cum urmează:

-Raport de evaluare nr. 10/1 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 72,00 mp, proprietatea domnului Samson Vlad Ștefan, situat în

municipiul Roman, Tarla "Colăcel", înscris în Cartea Funciară 61803 Roman, la valoarea de 400 lei;

-Raportul de evaluare nr. 10/2 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 96,00 mp, proprietatea domnului Samson Ștefan Vlad, situat în municipiul Roman, Tarla "Colăcel", înscris în Cartea Funciară 61811 Roman, la valoarea de 550 lei;

-Raportul de evaluare nr. 20/1 din 20.03.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 168,00 mp, proprietatea municipiului Roman, situat în municipiul Roman, Tarla "Colăcel", întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, înscris în Cartea Funciară 61806 Roman, la valoarea de 950 lei;

Municipiul Roman va preda către domnul Samson Ștefan Vlad, suprafața de 168,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla "Colăcel", identificată cu nr. cadastral 61806, înscrisă în CF nr. 61806,;

Domnul Samson Ștefan Vlad va preda Municipiului Roman suprafața de 72,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla "Colăcel", cu nr cadastral 61803 și suprafața de 96,00 mp teren arabil extravilan situat în mun. Roman, Tarla "Colăcel", cu nr cadastral 61811;

Pentru două suprafețe de teren, se impune cumpărarea acestora, pentru care există rapoarte de evaluare, întocmite de evaluator ANEVAR Stejar Romică:

-Raportul de evaluare nr. 11/2 din 11.02.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 51,00 mp, proprietatea doamnei Băbuță Daniela, situat în municipiul Roman, Tarla "Poligon", înscris în Cartea Funciară 61777 Roman;

-Raportul de evaluare nr. 10/3 din 10.01.2024 al imobilului teren extravilan în suprafață de 96,00 mp, proprietatea doamnei Sposib Daniela, situat în municipiul Roman, Tarla "Colăcel", înscris în Cartea Funciară 61796 Roman

Drept urmare, se va cumpăra de către municipiul Roman:

- terenul arabil extravilan în suprafață de 96,00 mp situat în Tarla "Colăcel", având numărul cadastral 61796, înscris în Cartea Funciară 61796 Roman, proprietatea doamnei Sposib Daniela, cu prețul de 550 lei conform raportului de evaluare;

- terenul arabil extravilan în suprafață de 51,00 mp situat în Tarla "Poligon", având numărul cadastral 61777, înscris în Cartea Funciară 61777 Roman, proprietatea doamnei Băbuță Daniela, cu prețul de 300 lei conform raportului de evaluare;

Considerăm că toate aceste operațiuni sunt necesare și oportune și se vor efectua în interesul realizării obiectivelor propuse .

Din punct de vedere al legalității.

- Art. 108, art. 354 și urm, art. 298, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c” și alin. 6, lit „b”, ale art. 139, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării în Consiliul Local Roman.

**Director D.J.A.P.,
Camelia RUSU**

**Director D.T.I.,
Ovidiu BOJESCU**

**Întocmit,
Birou Evidență Patrimoniu
Doinița Ruginosu**