

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30855 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59426**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30884 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31302 din 17.04.2024 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

Văzând avizul de legalitate nr. _____ din .04.2024 al Secretarului general al municipiului Roman avizul favorabil nr. __ din .04.2024 al Comisiei pentru buget finanțe, avizul favorabil nr. __ din .04.2024 al Comisiei urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ___ din __.04.2024 al Comisiei juridice;

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **domnul Boieriu Liviu** înregistrată cu nr. 13595 din 20.02.2023;

Văzând dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în conformitate cu prevederile art. 3, din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea componentei unor comisii, modificată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 290/27.11.2019;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 17/4 din 17.05.2023**, realizat de evaluatorul atestat ANEVAR, ing. Stejar Romică.

Art. 2. Se aprobă vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a proprietarilor construcțiilor, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Roman, cum este înscris în **anexa nr. 1** - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Comisia numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin H.C.L. nr. 60/31.03.2021 privind completarea H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, proprietarul construcțiilor care se află pe teren, pentru exercitarea dreptului de preemțiune.

Art. 4. Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**INIȚIATOR,
Primarul municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI**

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

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

Proprietate imobiliara – teren
BOERIU LIVIU



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/4- 17.05.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

**Intravilan - CC
Roman ;jud. Neamt
Str.Mihail Jora , FN
S teren – 450 mp**

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - BOERIU LIVIU

Ing. STEJAR ROMICA



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail:evstearromica@yahoo.com

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

3.	Proprietate imobiliara – teren
PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Steren total 450 mp</p> <p>Nr. Cad- 59426</p> <p>Steren- 450 mp</p>
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str.Mihail Jora , FN ,mun. Roman, jud. Neamt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
COMPARATIE DIRECTA	53 600 RON	10 800 EUR

Valori fara TVA



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

BOERIU LIVIU

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

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

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 450 mp

Data inspectiei - 01.05.2023

Data evaluarii - 17.05.2023

Curs valutar –17.05.2023- 1 EURO = 4,9610 RON

1 USD = 4,5816 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatie directe - rotund

10 800 EURO ; 53 600 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Certificare,

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

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta 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 comparatii directe
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- Contract de concesiune – nr. 22578-17.12.2018
- PV de predare –primire teren
- Extras de CF – nr. cerere 26369-10.08.2020
- Incheiere nr. 26369-10.08.2020
- Plan amplasament
- Aut de construire nr. 108-29.05.2019
- Certificat atestare a constructiei 15282-06.08.2020
- Referat – studiu geotehnic – 339-18.05.2019



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu rezidential.

S teren – 450 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

Destinatarul acestei lucrari este BOERIU LIVIU

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **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 – 01.05,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.05.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.05.2023 - 1EURO = 4.9610(RO)

1 USD = 4,5816 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

BOERIU LIVIU

Contract de concesiune nr. 22578-17.02.2018

Autorizatie de construire nr. 108-29.05.2019

Certificat atestare constructie – nr. 15282-06.08.2020

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59426, nr. cerere – 26369- 10.08.2020

Studiu geo- - referat – 339-18.05.2019



CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii

a) S teren 1 – 450 mp;

- Intravilan
- construit –SC desf – conf doc- 200 mp

Teren CC-

- S teren total – 450 mp
- Intravilan
- Dimensiuni – aprox 13*35 m
- Construit -
- Ingradit - panouri metalice ;front stradal- cca 13 m
- - poarta pietonala
- Destinatia terenului – CC

Constructie - SC -100 mp

- tip P +M
- structura - cadre
- Plansee - beton peste parter
- inchideri – zidarie
- tamplarie – PVC
- acoperis-mansarda
- invelitoare –tb tip lindab
- finisari- pereti tencuiti, var lavabil
- pardoseli- gresie
- tamplarie - PVC + geam termopan
- compartimentata
- 4 cam , bucatarie, 2 bai, 2 hol , casa scarii,balacn,
- Utilitati
- apa- canal
- gaz metan
- c. el- monofazat
- CT + instalatie termica

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructie

BOERIU LIVIU

Contract de concesiune nr. 22578-17.02.2018

Autorizatie de construire nr. 108-29.05.2019

Certificat atestare constructie – nr. 15282-06.08.2020

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59426, nr. cerere – 26369- 10.08.2020

Studiu geo- - referat – 339-18.05.2019



2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

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

Participantii pe piata pot fi cumparatorii, 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 curti constructii**.

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

2.2.1.Analiza cererii

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

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii - in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;
- veniturile populatiei - cele active - au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .
- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia
- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .
- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .



- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)
- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.
- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)
- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.
- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Neamt - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
- Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , 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 .
- 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) exista.

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

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



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

– 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 - zona - periferica – rezidentiala – in vecinate MARKET Kaufland – ocolitoare

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI depozitare
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	200	4	4
Suprafata de inchiriat (mpAu)	450	450	450
Venit lunar din chirie - VBP - euro	200	1.800	1.800
Venit anual din chirie - VBP - euro	2.400	21.600	21.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	2.400	21.600	21.600
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		14 400	14 400
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETĂȚII ÎN EXPLOATARE - euro	20 000	50 000	50 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	15	15	15
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOAREA PROPRIETATE ÎNAINTE DE INVESTIȚII NECESARE -euro	20.000	50.000	50.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	100	100
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	45.000	45.000
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	20.000	5.000	5.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		NU	NU

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

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

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

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

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 –da;2- da; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

- VALOAREA 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 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 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 în considerare este cel pentru suprafața desfășurată. Rata de capitalizare a fost determinată în baza datelor de pe piața imobiliară rezidențială din zona analizată, făcându-se similitudine și cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile în cazul închirierii le suportă chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agențiile imobiliare ce activează pe piața imobiliară din jud. Neamț și presa locală.



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.

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

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA	53 600 RON

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din Roman ,jud Neamt scarakteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata conform abordarii prin comparatii directe

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum 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 – dar avand in vedere si suprafata terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare este cea in masura sa indice valoarea de piata .*
- *Estimarea valorii de piata a terenului pe baza - capitalizarii rentei*
- *Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea fiind bune, evaluatorul considera ca aceasta abordare este utilizata atunci cand sunt suficiente date privind tranzactiile , cat si suprafata a terenului.*
-
-



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Sinteza rezultatelor:

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

	Abordare prin comparatii directe
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 17.05.2023 **valoarea de piață a proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Mihail Jora , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - Comparatii FARA TVA	53 600	RON
	10 800	EUR

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

Data evaluarii:17.05.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9610 RON; 1 USD = 4,5816 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din 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 concesiune nr. 22578-17.02.2018

Autorizatie de construire nr. 108-29.05.2019

Certificat atestare constructie – nr. 15282-06.08.2020

Plan de amplasament

Extras de carte funciara - CF- 59426, nr. cerere – 26369- 10.08.2020

Studiu geo- - referat – 339-18.05.2019



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

Valoarea terenului este 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 :

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		vandut	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman . M. Jora	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificate	Roman,Avram Iancu
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	450	1.841	500	1.187
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	13	8	12.5	30
d	Raport front / adancime:	0,38	0,03	0,31	0,76
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	com- rez	comercial-serv	com-serv	com-serv
10	Cea ma buna utilizare:	com- rez	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		64.435	18.000	35.610
	Pret / mp (EUR)		35,0	36,0	30,00



Proprietate imobiliara - teren - str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman , M. Jora	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificatie	Roman,Avram Iancu
prezent	prezent	oferta	prezent
450,00	1.841,00	500,00	1.187,00
	64.435	18.000	35.610
	€ 35,00	€ 36,00	€ 30,00
	vandut	oferta	oferta
	0%	-10%	-10%
	0,00	-3,60	-3,00
	35,00	32,40	27,00
deplin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
prezent	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 32,40	€ 27,00
Roman , M. Jora	Roman -Ocolitoare	Roman , Panificatie	Roman,Avram Iancu
	0,0%	10,0%	10,0%
	€ 0,00	€ 3,24	€ 2,70
	€ 35,00	€ 35,64	€ 29,70
450,00	1.841	500	1.187
	10%	0%	10%
	€ 3,50	€ 35,64	€ 2,97
regulata	regulata	regulata	regulata
Front: 13 ml; raport front/adancime: 0,38	Front: 8 ml; raport front/adancime: 0,03	Front: 12,5 ml; raport front/adancime: 0,31	Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,76
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
panta	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	-€ 14,89	-€ 14,89	-€ 14,89
	€ 23,61	€ 56,39	€ 17,78
da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/danu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,30	€ 1,00	€ 0,40
	€ 23,91	€ 57,39	€ 18,18
com- rez	comercial -serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 23,91	€ 57,39	€ 18,18
com- rez	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 23,91	€ 57,39	€ 18,18
	€ 23,9	€ 57,4	€ 18,2
(absolut)	-€ 11,09	€ 24,99	-€ 8,82
(procentual)	-32%	77%	-33%
(absolut)	€ 18,69	€ 54,77	€ 20,96
(procentual)	53,4%	169,0%	77,6%
450,00 mp		Curs Eur/Ron	4,9610
€ 23,91 eur/mp		Data	17.mai.23
10.800 eur			
118,1 ron / mp			
53.680 ron			



Proprietate imobiliara - teren - str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile .

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

- Conditii tranzactie- comp 1,2- tranzactie -0%,comp 3- oferta 5-30%- se alege 10% - mediu in functie de zona , comparabila 1- tranzactie -0%
- corectii drept de proprietate- deplin - 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data -comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2018-2020
- conditii de localizare- luind in considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - in identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului" data de pozitionarea comparabilelor -comp 1,2,3-0%
- conditii utilitati - apa ; c.el;gaz

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

- conditii- suprafata terenului - comp1,3 - 0%; comp 2- -10%- val terenurilor mai mici sunt mai mari decat ale celor cu suprafata mai mare - practica recunoscuta pe piata. Se poate estima corectia si prin ponderarea raportului comp 1-2
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate-
 - terenul de evaluat- a necesitat in vederea construirii - o terasare - nivelare - in urma umpluturii cu balast , astfel evaluatorul a corectat astfel
- Din C. Schiopu - Costuri de reconstructie - inlocuire -
- pag 44 - Costuri terasamente executate la terenuri in panta
- Tip constructii speciale
- Tip subsistem -terasament
- Simbol- TERASAM125
- Valoare unitara - 4,4 euro/mp
- valoare terasament = 1980 euro
- Costuri suplimentare - la fundatii - datorita panzei freatice - extrapoland cu terenul Penny Market si cu un teren de pe Ruta Ocolitoare - evaluat -
- conform deviz constructor - costuri suplimentare pt fundatii-10,49 euro/mp
- Valoare cost suplimentar unitar - 10,49 euro

Denumire	euro/mp(ml)	Supraf.mp/ml	Valoare(euro)
TERASAM100	4,4	450,00	1980
ASANARE	10,49	450	
Total corectie 2	14,89		

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



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren va fi de 23,9 euro/mp- rotund :
23,9 euro/mp- rotund

23,9 EURO/mp x 450 mp =10 800 EURO

Valoarea terenului construit - comparatie(rotunjit)

10 800 EURO; 53 600 RON

COMPARABILE

5 Drumuri	5 Drumuri	Spiru Haret
COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp		
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html		
romimo.ro Contul meu Adauga anunt		

Realizator / Inceput / De vanzare / Terenul de vanzare / Terenul de vanzare

Vand teren 1800 mp Centru Roman 225 000 EUR
Meari, Roman Vezi pe harta

TEREN DE VANZARE

Savin Livia
agent imobiliar
0737 526 061
www.acasa.ro/imobiliare/roman.ro
Agentia Acasa Roman
agentiaimobiliaraacasa

Tu ce faci imobiliare?

VREI SA VINZI URGENT

publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Da, dacă este?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 76

Raportare

Bogdan Savin
Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Compartoarea

Distribuie anunțul pe

f t

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte , pret 125 euro / mp , tel 07 acasa.ro/roman #agentiaacasa #acasa.ro/imobiliare

0737526061



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

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

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

Vând teren **37 000 EUR negociabil**

[📍 Neamt, Roman](#) [📍 Vezi pe harta](#) 👁️ 100

Descriere

Vând teren în Roman, strada Bucovinei, 500m2, cu deschidere la strada de 16 m, zona 1, toate utilitățile liber, cadastru făcut. Pret 37000 negociabil.

[Vezi detalii pe www.publi24.ro](#)

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă foto ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

- **COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp**
- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html>

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

Teren 561 mp, Roman **50 000 EUR negociabil**

[📍 Neamt, Roman](#) [📍 Vezi pe harta](#) 👁️ 100



publi24.ro

0740248677

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă foto ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

👁️ Vizualizat 245

🚩 Raportează

[Contul meu](#) [👤](#) [🔔](#) [+](#)



Descriere

Proprietar, vand teren de 561 mp, in apropierea Bd. Republicii, gard turnat in 2022, proiect si autorizatie de constructie valabila pana in 2025. Pret 50000 negociabil. Relatii la telefon, dupa ora 14.

[Vezi detalii pe www.publi24.ro](#)

0740248677

Distribuie anuntul pe

[f](#) [wa](#) [m](#)



Membre singure fermecătoare

[Căutați-o pe cea care l-a făcut pe Top 5 Dating](#)

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



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU

- 5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)
- Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)
- Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut
- Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta
- Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C

COMPARABILE

COMPARABILA

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

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

Vand teren in roman

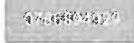
Nearni, Romania · Vezi pe harta

80 EUR negociabil

Publicat la 26.09.2017 09:11:04

Descriere

Vand teren 600 m2 cu deschidere la strada de 15m ideal pentru constructia casei zona f, toate utilitatile, liber, pret 80 m2.



0788894928

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga tular ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

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

COMPARABILA

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

romimo.ro

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Agentii Adauga anunt

Teren 650mp strada bucovinei roman

Nearni, Romania · Vezi pe harta

35 000 EUR

Publicat la 26.09.2017 10:11:03



0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

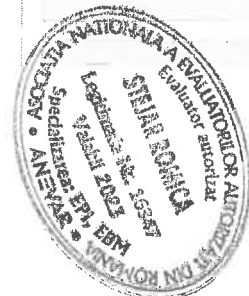
Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

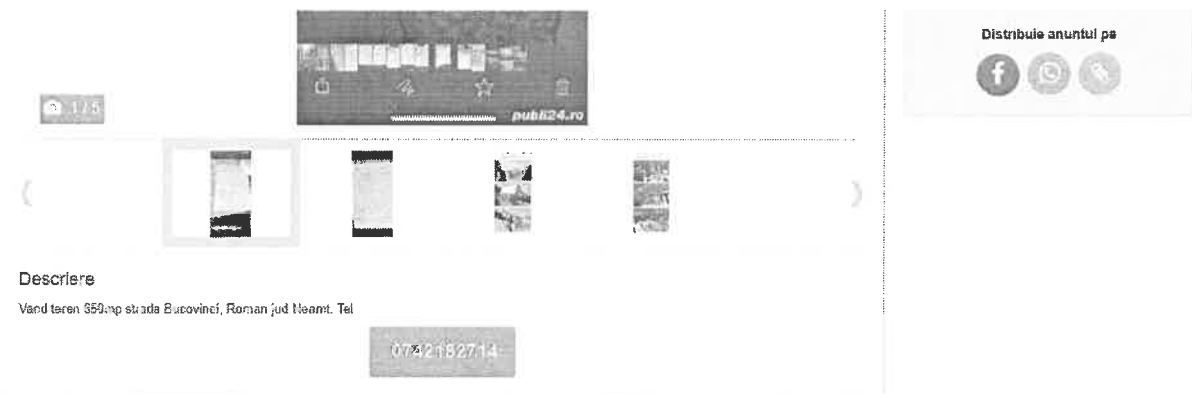
Fa oferta

Tranzacționat: 0/0

Raporteaza



Proprietate imobiliara – teren – str.Mihail Jora
BOERIU LIVIU



1 / 5

publi24.ro

Distribuie anuntul pe

f c

Descriere

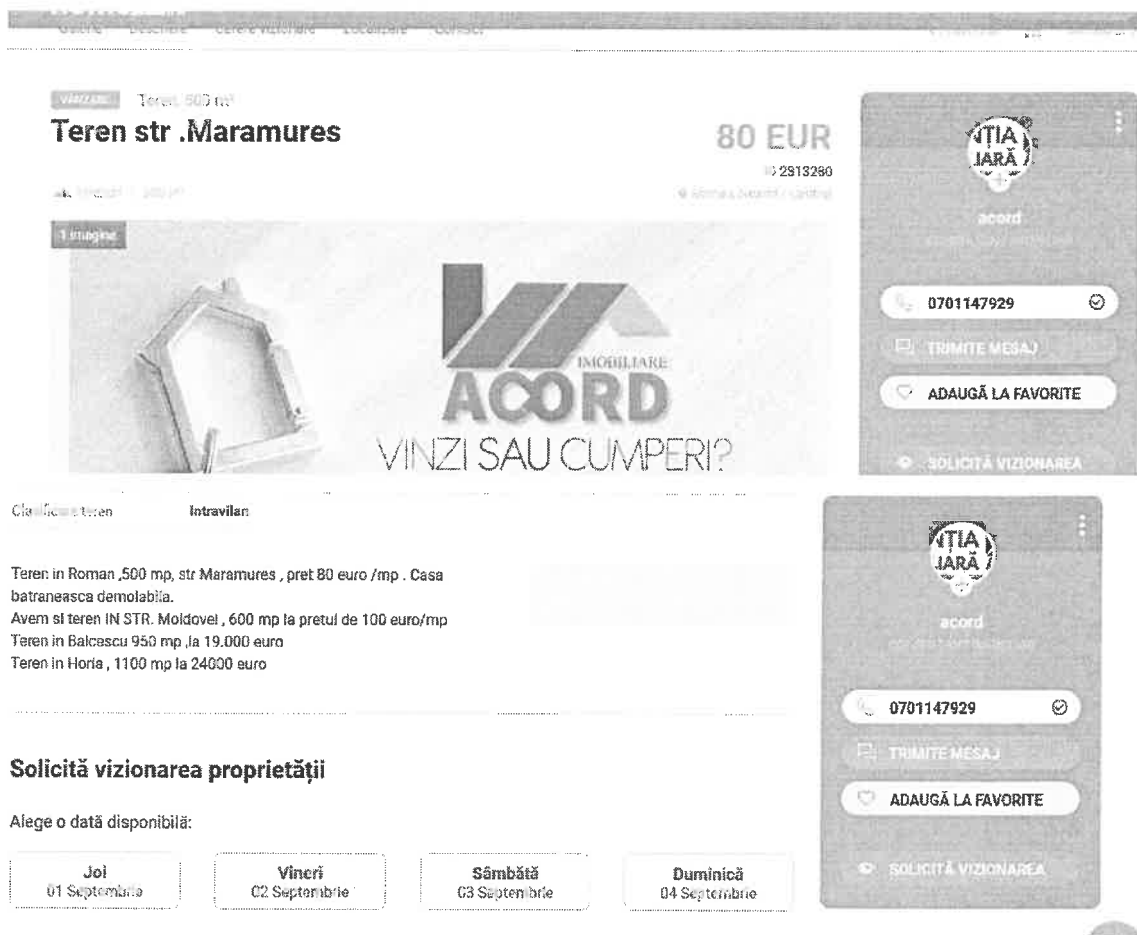
Vand teren 550mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt, Tel

0742182714

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

COMPARABILA

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



VIZIAR

Teren 500 mp

Teren str .Maramures

80 EUR

2313280

1 imagine

ACORD IMOBILIARE

VINZI SAU CUMPERI?

Clasificarea teren

Intravilan

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Aven si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcascu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi 01 Septembrie

Vineri 02 Septembrie

Sâmbătă 03 Septembrie

Duminică 04 Septembrie

0701147929

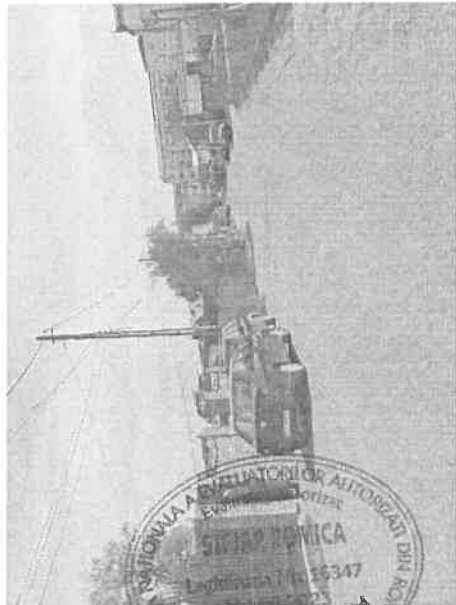
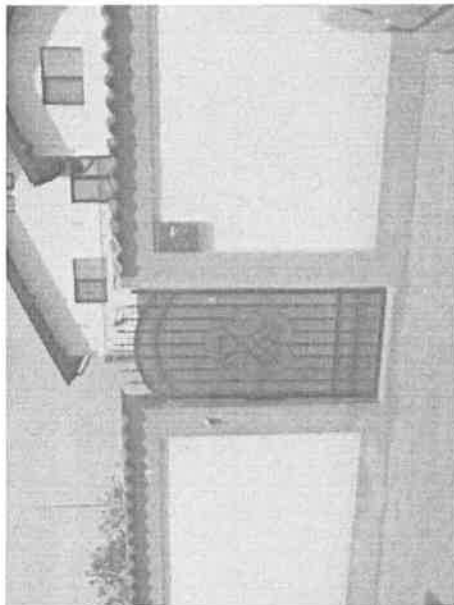
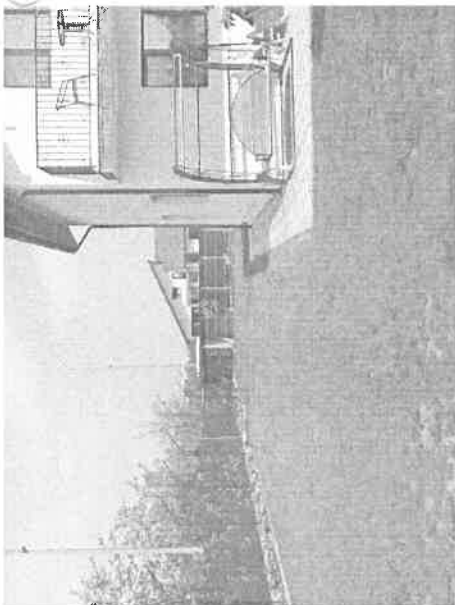
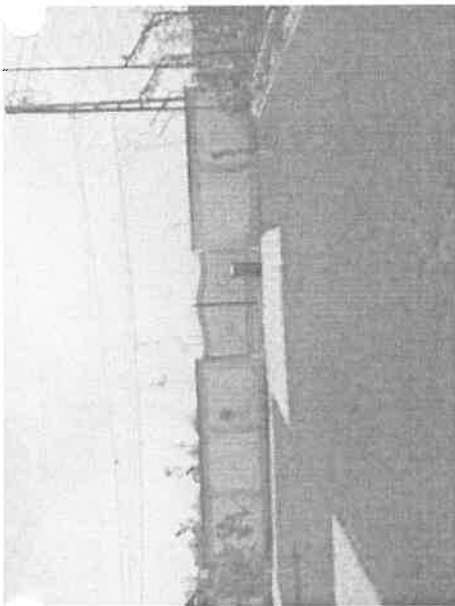
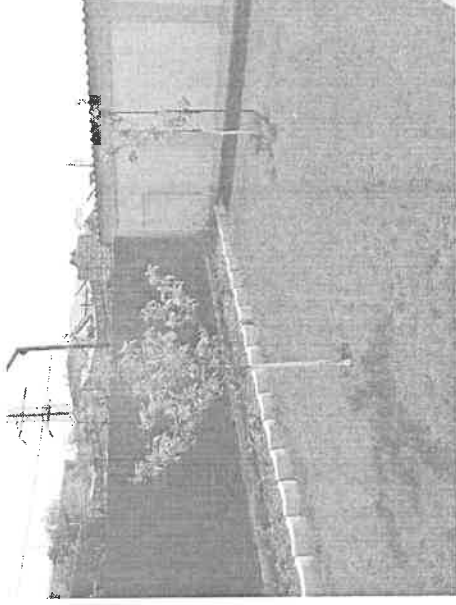
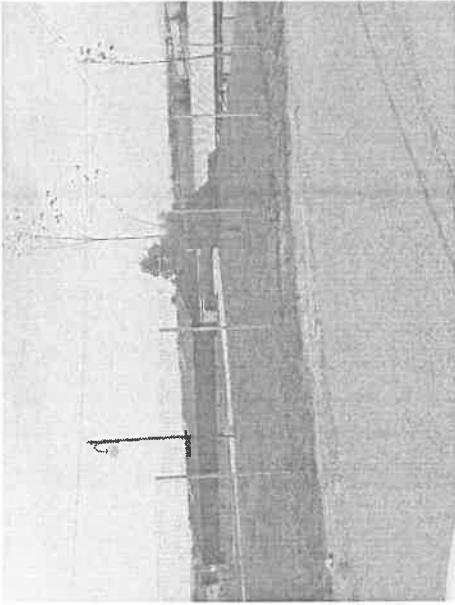
TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

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





ASOCIATIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORESTATI DIN ROMANIA
EVALUATORI DE PROFESIE
SINJAR ROMNICA
Inregistrata Nr. 16347
Specializarea: EPI, FIM
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

**ANEXA
HARTA**



TABEL

Cuprinzând terenurile evaluate și valorile de inventar

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	20.02.2023	Boeriu Liviu	Str. Mihail Jora, FN Cad 59426	450,00	24,00	10.800,00	53.600,00	57.106,00	Fara TVA

***Prețul de vânzare va fi cel de inventar a imobilului,** conform ART. 363*) alin (6) din OUG 57/2019 care prevede ”Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”



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. 30884 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59426

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ (art. 363 alin. 6, art. 364 alin 1,2), imobilele (terenuri și/sau construcții) proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, se pot vinde prin licitație publică sau prin negociere directă, după caz, la un preț de vânzare stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul local.

Conform dispozițiilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și a Contractului de prestări servicii nr. 50653/22.07.2022, raportul a fost elaborat de un evaluator atestat ANEVAR, ca urmare a ofertei celei mai avantajoase ca preț, în speță Evaluator ANEVAR ing. Stejar Romică.

Alăturat vă supun aprobării solicitarea de cumpărare a **domnului Boeriu Liviu**, înregistrată cu nr. 13595 din 20.02.2023 cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, teren ocupat de construcții, proprietatea solicitantului, și care se va vinde prin negociere directă, teren în suprafață de 450 mp, situat în mun. Roman, strada Mihail Jora, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59426, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 22578/17.12.2018, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei locuințe.

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

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică

Nr. 31302 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59426

Prin referatul de aprobare nr. 30884 din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

Din punct de vedere al necesității și oportunității, domnul Boeriu Liviu, solicită prin cererea 13595 din 20.02.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 450 mp, situat în mun. Roman, strada Mihail Jora, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59426, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 22578/17.12.2018, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei locuințe.

Din punct de vedere al legalității sunt incidente următoarele dispoziții legale:

- prevederile art. 3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 290/27.11.2019; în care sunt prevăzute următoarele:

Art. 3 „Aproba vânzarea unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman, care îndeplinesc următoarele condiții:

- utilizatorii sa le detina în baza unor contracte de concesiune și/sau închiriere;

- terenurile sa nu fie revendicate de fostii proprietari;

- terenurile să fie situate în intravilan;

- să fie ocupate cu construcții proprietate concesionarului, mai puțin cele din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu din care fac parte: chioscuri, garaje, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole și altele asemenea;

- criteriile să fie îndeplinite cumulativ;

- prevederile art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României care precizează următoarele: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la

alin. (2), lit. c), consiliul local: hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

- cu respectarea art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României, din care alin (1) menționează următoarele: ”Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (ART. 364)

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării Consiliului Local Roman.

**Arhitect șef,
Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei**

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**