

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30863 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 52807**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30892 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31311 din 17.04.2024 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

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

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **doamnel Dascălu Alexandru** înregistrată cu nr. 78750 din 31.10.2022;

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 componenței unor comisii, modificată prin Hotărârrii 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 al Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 12/4 din 12.01.2024**, 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** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Comisia numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin H.C.L. nr. 60/31.03.2021 privind completarea H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, 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,
Primar,
Leonard ACHIRILOAEI**

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

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

Proprietate imobiliara - teren ; str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.12/4- 12.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Islazului , nr. 41

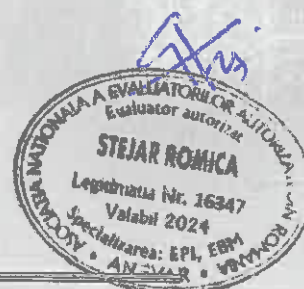
S teren - 399 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - DASCALU ALEXANDRU

Ing. STEJAR ROMICA

Ianuarie 2024



Proprietate imobiliara - teren - str. Islazului
DASCALU ALEXANDRU

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2024
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	DASCALU ALEXANDRU

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara - teren
	Steren total - 399 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str. Islazului , nr.41 ; mun. Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	45 642 RON	9 177 EUR

Valori fara TVA



Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

DASCALU ALEXANDRU

Beneficiarul raportului de evaluare - MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatia actuala - teren CC - aferent unor spatii rezidentiale

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC -

intravilan S teren- 399 mp

Data inspectiei - 28.12.2023

Data evaluarii - 12.01.2024

Curs valutar -12.01.2024- 1 EURO = 4,9736 RON

1 USD = 4,5481 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

9 177 EURO ; 45 642 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în limita cunoștințelor și informațiilor deținute.
Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente ale evaluatorului.
Analizele și concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
Evaluarea a fost efectuată conform Codului Deontologic al evaluatorilor și standardelor internaționale; evaluatorul îndeplinind cerințele adecvate de calificare profesională.

Proprietatea imobiliară a fost inspectată în prezența reprezentantului proprietarului, iar datele furnizate de colaboratori sunt adevărate și corecte.

Se certifica faptul că evaluatorul nu are niciun interes personal sau de perspectivă în legătură cu proprietatea de evaluat și niciun interes legat de beneficiarul lucrării.

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

Evaluatorul STEJAR ROMICA este membru titular al ANEVAR, având toate taxele și cotizațiile plătite la zi, ceea ce-i oferă competența de a certifica acest raport de evaluare.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul unui proces juridic.

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea terenului sau nivelul panzei freatice.

Nu s-au realizat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului

Nu s-au investigat acele părți ale proprietății ascunse, acoperite, greu accesibile

Se considera că nu există defecte ascunse care ar influența valoarea clădirilor

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 ofertel
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

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

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

Contract inchiriere – nr. 18434- 06.11.2018



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul proprietii evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei constructii rezidentiale

S teren – 399 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb
Destinatarul acestei lucrari este DASCALU ALEXANDRU
Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **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 – 28.12,2023

Data evaluarii proprietatii – 12.01.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 12.01.2024 - 1EURO = 4.9736(ROM)

1 USD = 4,5481 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

DASCALU ALEXANDRU

☐ Contract inchiriere – nr. 18434- 06.11.2018



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.



- În ultimul an - numărul de autorizații de construire în zona centrală - rezidențială a scăzut. Există autorizații de construire a unor blocuri de locuințe în centrul orașului - proiecte demarate de către investitori
 - Costurile de construcție nu sunt mari - având în vedere poziționarea mun. Roman - în lunca Siretului și a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari, iar șantierele de construcții nu practică costuri de producție mari
 - Chirii - 80- 250euro/ap/lună-ap 2 cam -3 cam
 - Prețul unui mp- ca și indicator în zona- oferte - 30- 100 euro/mp.
 - Chiriile - 5 euro/lună - 15 euro/lună- spații comerciale
 - Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp
- Oferta există .

2.2.3. Echilibrul pieții

În cazul de față se poate spune fără a greși deloc că din punct de vedere al activității pieții acestui tip de proprietate - unde cererea există, poziționarea acestui tip de proprietate, se poate spune că **piata este** - instabilă - datorită aspectului - financiar.

2.3. Aspecte economice

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul orașului Roman; jud. Neamț

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 - str. Islazului - zona periferica ,
Arhitectura -locuinte unifamilare tip P,P+1 ,zona rezidentiala- comerciala.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1.Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATII COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	400	1	1
Suprafata de inchiriat (mpAu)	399	399	399
Venit lunar din chirie - VBP - euro	400	399	399
Venit anual din chirie - VBP - euro	4.800	4.790	4.790
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	4.800	4.790	4.790
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro	4.000	3.990	3.990
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATI IN EXPLOATARE - euro	40.000	33.300	33.300
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOAREA PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE - euro	40.000	33.300	33.300
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	40.000	9.975	9.975
TOTAL VALOAREA PROPRIETATE	40.000	23.325	23.325
CEA MAI BUNA UTILIZARE		NU	NU

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

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

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

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

- 1) permisa legal
- 2) posibila fizic



- 3) fezabila financiar
- 4) maximum productiva

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

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

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. 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 verificador, 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 inspecția doar la exterior, proprietarul declarând ca nu sunt modificări (structurale, finisari, utilități) ale proprietății față de anul trecut (inspecția în interiorul proprietății fiind realizată de același evaluator).



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:

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	45 642 RON	9 177 EUR

Tinând cont de evoluția prețurilor de pe piața imobiliară din Roman, județul Neamț și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată conform abordării prin comparații directe.

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*



- 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 comparatii directe
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al Investigatiilor si analizelor, in urma analizei valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 12.01.2024 **valoarea de piata a proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Islazului , nr.41 , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - Comparatii directe FARA TVA	45 642	RON
	9 177	EUR

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

Data evaluarii:12.01.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9736 RON; 1 USD = 4,5481 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 în baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract inchiriere – nr. 18434- 06.11.2018



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

Valoarea terenului este 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 principiul 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 si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	urau	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman Ialazului	Roman Bd Republicii	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	399	520	650	824
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	6	16	16	37
d	Raport front / adancime:	0,09	0,49	0,39	1,66
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare:	comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		47.000	35.000	49.440
	Pret / mp (EUR)		90,4	53,8	60,00



**Proprietate imobiliara – teren – str. Islazului
DASCALU ALEXANDRU**

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Modificarea	Roman Islazului	Roman Bd. Republicii	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	399,00	529,00	650,00	824,00
PREȚ VÂNZARE EUR				
Preț de Vânzare (EUR/m²) - nivelul de comparabilitate				
TIP COMPARABILIA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-30%	-31%	-31%
Corecție totală pentru tipul comparabiliei		27,12	-16,15	-18,00
Preț de vânzare corectat		63,26	37,70	42,00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Dreptul de proprietate transmisă	deplin	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Dreptul de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
CONDIIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
CONDIIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
CONDIIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 63,26	€ 37,70	€ 42,00
LOCALIZARE				
Localizare	Roman Islazului	Roman Bd. Republicii	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
Corecție unitară sau procentuală		-25,0%	25,0%	-26,0%
Corecție totală pentru localizare		-€ 15,82	€ 9,43	-€ 10,90
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 47,45	€ 28,26	€ 31,10
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata	399,00	520	650	824
Corecție unitară sau procentuală		20%	20%	20%
Corecție totală pentru dimensiuni		-€ 9,49	-€ 5,96	-€ 6,30
Forma, raport front/înălțime:	regulată	regulată	regulată	regulată
Front la strada; raport front/înălțime	Front: 6 m; raport front/înălțime: 0,69	Front: 16 m; raport front/înălțime: 0,49	Front: 16 m; raport front/înălțime: 0,30	Front: 37 m; raport front/înălțime: 1,86
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografia	plat	plat	plat	plat
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planitate, altă aspect)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 37,96	€ 22,62	€ 25,20
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en ci / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alta)	da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 1,00	€ 0,80	€ 0,80
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 38,96	€ 23,42	€ 26,00
ZONAREA				
Zonare - destinație legală prezintă	comercial-residențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 38,96	€ 23,42	€ 26,00
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	comercial-residențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 38,96	€ 23,42	€ 26,00
Preț corectat (EUR/m ²)		€ 38,96	€ 23,42	€ 26,00
Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 24,30 -38%	-€ 14,28 -38%	-€ 16,20 -38%
Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 26,30 41,8%	€ 15,86 42,1%	€ 17,40 41,4%
Suprafata				
	399,00 mp			4,736
	€ 22,4			15,100
	0,362 mp			
	€ 18,3			
	63,000 mp			
	on			
OPINIE (procentaj)				



Proprietate imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

Obs

Terenuri cu suprafete asemanatoare in zona nu sunt ofertate sau tranzactionate , dar evaluatorul a luat in vedere marimea suprafetei - ca si corectie .

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

- corectii drept de proprietate- 0%
- conditii de finantare-credit bancar-0%
- conditii de vanzare – un curs stabil al Euro fata de leu-0%; o scadere de pana la 5-10-30%- ofertare – conform piata agentii .
- conditii de piata- licitatii-0%
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii- 0%
- conditii de localizare- zona mediana –periferic plan secund - prin compararea chirilor - rezidentiale-comerciale- comp 1,2,3- 25%- piata
- conditii de pozitionare - front -0%
- conditii – oferta – tranzactii 5-30% - marja negociere- terenurile libere – terenuri in Evaluatorul considera corectiile pentru o singura constructie , in logica corectiilor pentru marimea suprafetei de teren

Corectiile fiind realizate pentru comparabilele ce sunt foarte putine pe piata -in zona - prin raritatea lor .

- conditii fizice- deschidere- buna - 0%
- utilitati – conform tabel

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Suprafata	520	650	824
Cost unitar utilitati	1,9	1,5	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	1,00	0,80	0,60

- marimea suprafetei - comp 1,2,3-20%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza = suprafetele mai mari se tranzactioneaza cu valori unitare mai mici- piata
- planeitate- 0 %

- Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 2, corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 2:

Valoarea terenului va fi de :

$$23 \text{ EURO/mp} \times 399 \text{ mp} = 9 \text{ 177 EURO}$$

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

9 177 EURO; 45 642 RON

- COMPARABILE

- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**

- <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html>



Proprietate Imobiliara - teren - str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

romimo.ro

Contul meu

Adauga anunt

Proprietate Imobiliara / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman

225 000 EUR

Publicat pe 15.02.2024 la 10:38

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fiier ?

Contactarea vânzătorului

Fa oferta

Visualizat 78

Raportez



Bogdan Savin

Telefon valdat

Vezi toate anunțurile

Trimitere

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte , pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiacaasa #acasaimobiliara

0737526001

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

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

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

Vând teren

Neamt, Roman

37 000 EUR negociabil

Publicat pe 15.02.2024 la 10:38

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0780894029

0756894029

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fiier ?

Contactarea vânzătorului

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>



Proprietate imobiliara – teren – str. Islazului
DASCALU ALEXANDRU

publi24.ro / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / Terenuri agricole

Teren 561 mp, Roman

50 000 EUR negociabil

📍 Roman, Roman 📍 Vezi pe harta



publi24.ro

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzător

Fa oferta

Vizualizare 24h

Reporteaza

Contul meu



Distribuie anuntul pe



237



Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740248577



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

Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut

Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut

5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta

5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)

Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)

Sucedava – 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut

Bd. Republicii (langa biserică) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta

Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C

COMPARABILE

COMPARABILA

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



Proprietate Imobiliara – teren – str.Islazului
DASCALU ALEXANDRU

Romimo.ro / [Imobiliare](#) / [De vanzare](#) / [Terenuri de vanzare](#) / [Teren pentru casa](#)

Vand teren in roman

Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

80 EUR negociabil

Publicat pe 27.08.2024 la 11:59

Descriere

Vand teren 500 m2 cu deschidere la strada de 15m ideal pentru constructie casa zona 1, toate utilitatile , liber ,pret 80 m2.

0730894929

0730894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga oferta ?](#)

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 agent](#)

Teren 650mp strada bucovinei roman

Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

35 000 EUR

Publicat pe 27.08.2024 la 10:59



0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga oferta ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

[Vezi vizualizari 0/0](#)

[Raporteaza](#)



Proprietate imobiliara – teren – str. Islazului
DASCALU ALEXANDRU

1/5

07-42182714

Distribuie anuntul pe

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

COMPARABILA

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

Teren str .Maramures 80 EUR

2313280

ACORD IMOBILIARE

VINZI SAU CUMPERI?

0701147923

TRIMITE MESAJ

ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Clasificare teren Intrevilan

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

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Joi 01 Septembrie

Vineri 02 Septembrie

Sâmbătă 03 Septembrie

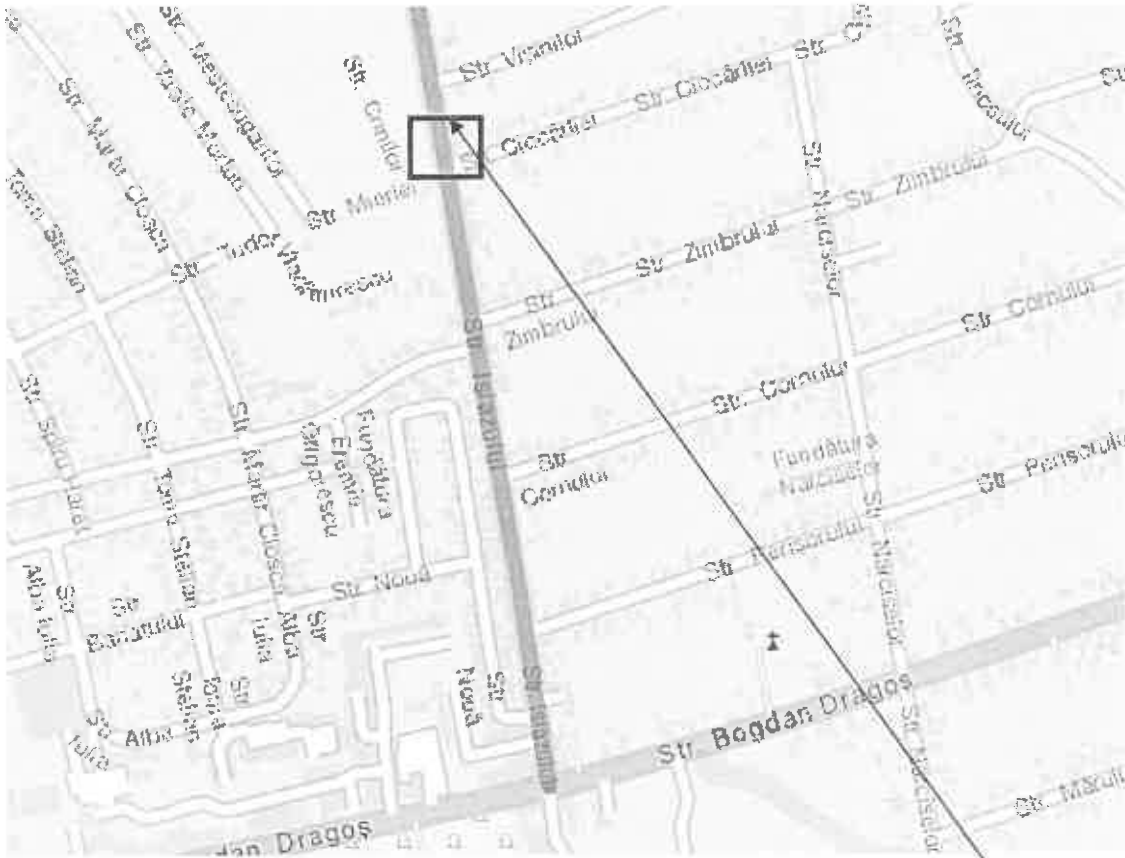
Duminică 04 Septembrie

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



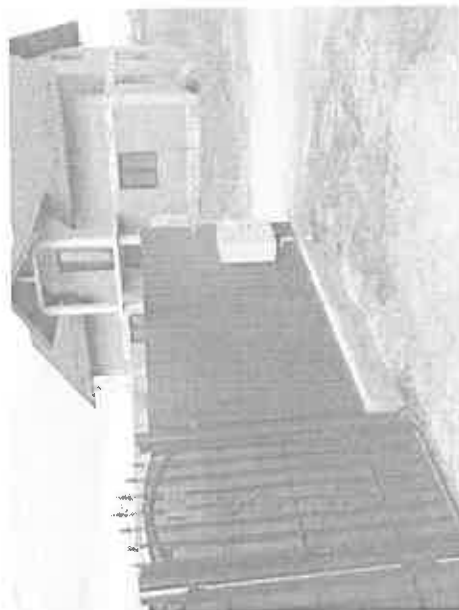
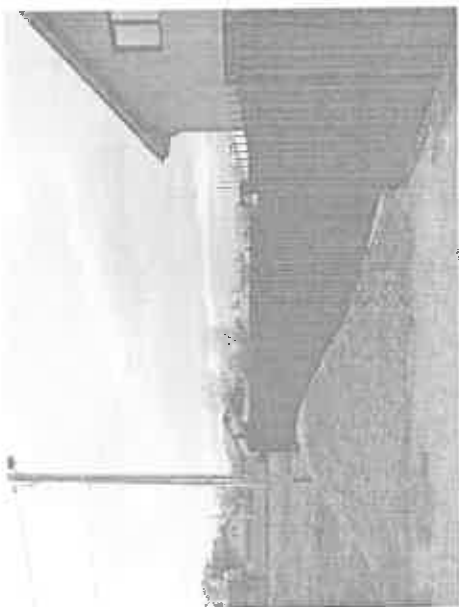
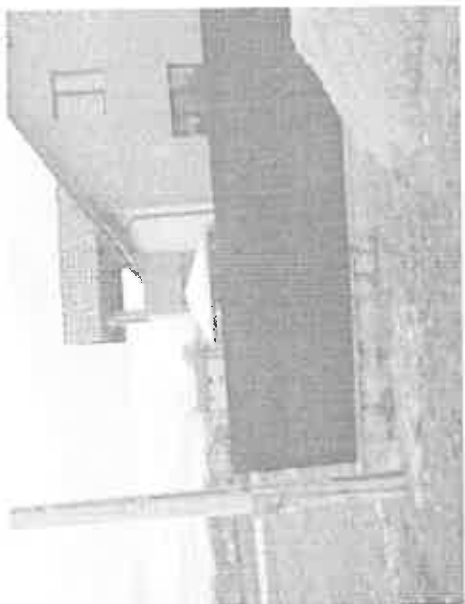
④ Nicolae
Alb

HARTA



Proprietate
evaluata





ROMANIA • JUDEȚUL IASI
 COMUNA NEAȘA • LOCALITATEA NEAȘA
 STRADA 16347
 66024
 EPI. EBM
 IANIEVAR •
 COONTRA NABONALA

Anexa 2
 la contractul de inchiriere
 nr. 18434 din 06.11.2018

**FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU TEREN
 Ocupat de curți construcții**

Nr. crt.	Destinația terenului	Suprafața (mp)	Tari / anui LEI / mp	Tari / anui RON / mp	Total chirie RON / AN	Observații
1	Ocupate cu garaje: - autorizate; - neautorizate.					
2	Ocupate cu alte construcții (chiosci, prestări servicii etc.) - autorizate; - neautorizate.					
3	Ocupate cu penouri publicitare - autorizate; - neautorizate.					
4	Libere de construcții - curți; - arabil intravilan; - arabil extravilan;	29,0		0,072	2,10	
5	Pașune aparținând Consiliului - arabil extravilan;					
6	Curți aferente locuințelor cumpărate în baza legii 112/95					
7	Destinat serviciului de trecere					
	TOTAL				2,10	

Intocmit,

Beneficiar,

Vizat D.J.A.P.,

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	31.10.2022	DASCALU ALEXANDRU	Str. Islazului, nr. 41 cad 52807	399,00	23,00	9.177,00	45.159,00	9.794,00	Fara TVA



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. 30892 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 52807

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, rapoartul 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 Dascălu Alexandru**, înregistrată cu nr. 78750 din 31.10.2022 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 399 mp, situat în mun. Roman, strada Islazului, nr. 41, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52807, deținut în baza Contractului de comodat nr. 9640/03.06.2015, încheiat pentru o perioadă de existență a clădirii. Scopul comodatului a fost pentru construirea unei 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. 31311 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 52807

Prin referatul de aprobare nr. 30892 din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

Din punct de vedere al necesității și oportunității, domnul Dascălu Alexandru, solicită prin cererea nr. 78750 din 31.10.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 399 mp, situat în mun. Roman, strada Islazului, nr. 41, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52807, deținut în baza Contractului de comodat nr. 9640/03.06.2015, încheiat pentru o perioadă de existență a clădirii. Scopul comodatului a fost pentru construirea unei 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 Hotărârile 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 să le dețină în baza unor contracte de concesiune și/sau închiriere;

- terenurile să 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**