

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30857 din 16.04.2024_

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59412**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30886 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31304 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 **S.C. DORTI IMPEX S.R.L.** înregistrată cu nr. 77967 din 27.10.2022;

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 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. 17/7 din 17.04.2023, 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

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.
15	27.10.2022	SC Dorti Impex SRL	Str. Anton Pan, Nr. 7 cad 59412	30,00	81,00	2.430,00	11.950,00	3.648,00	Fara TVA



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/7- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Anton Pann , nr.7

S teren – 30 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC DORTI IMPEX SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347



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

Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
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	SC DORTI IMPEX SRL

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 30 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str. Anton Pann , nr.7, Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	11 950 RON	2 430 EUR

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC DORTI IMPEX SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii –extinderi gospodaresti

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 30 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

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

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

2 430 EURO ; 11 950 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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

Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute. Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente ale evaluatorului. Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

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



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

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

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

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

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

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

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

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

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii

Scopul si utilizarea evaluarii

Definirea valorii si data evaluarii

Modul de exprimare a valorii

Drepturile de proprietate. Documentele prezentate

Ipozeze si conditii limitative

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin comparatii directe

Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- **Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011**
- **Plan de amplasament**
- **PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014**
- **Incheiere nr. 8140-04.03.2019**

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

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

S teren – 30 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

Destinatarul acestei lucrari este SC DORTI IMPEX SRL



Beneficiarul acestei lucrari este **MUNICIPIUL ROMAN**

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **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 – 01.04,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(ROM)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC DORTI IMPEX SRL

- Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011
- Plan de amplasament
- PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014
- Incheiere nr. 8140-04.03.2019

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – extideri a unui spatiu comercial

a) S teren 1 –30 mp;

- Intravilan
- construit –30 mp
- teren are forma de L
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- extindere sp. comercial
 - an PIF -2014
 - 1) SC – 30 mp,
- Utilitati - a intregului sp. comercial

- apa- canal
- c. el
- gaz metan
- CT

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC DORTI IMPEX SRL

2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

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

Participantii pe piata pot fi cumparatorii, 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 , amenjarea - reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
- In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
- Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate –modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
- Procentajul de chiriasi- 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 reconvertia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 150 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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



Așezare geografică

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

Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui. Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.

Suprafață

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

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție

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

2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - str. Anton Pann- semicentrala -
Arhitectura -locuinte unifamiliale tip P,P+1 , blocuri de locuinte P+4 ,3,zona rezidentiala-comerciala.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1.Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

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

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mp/Au / luna)	0	10	10
Suprafata de inchiriat (mp/Au)	30	30	30
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	300	300
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.600	3.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro		3.600	3.600
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		2.400	2.400
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATI IN EXPLOATARE - euro		20.000	20.000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	50	50	50
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOAREA PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE - euro	0	20.000	20.000
Costuri unitare			
demolare/conversie/reparatii/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	0	0
Total costuri conversie/reparatii/imbunatatiri necesare - euro	0	0	0
TOTAL VALOAREA PROPRIETATE	0	20.000	20.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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

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

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

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

Concluzia : teren CC -de tip comercial- rezidential

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

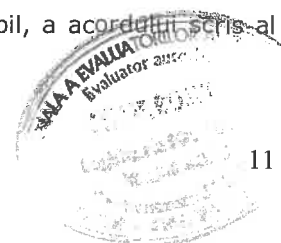
14.1. DEFINIȚII

▪ 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 verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

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

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

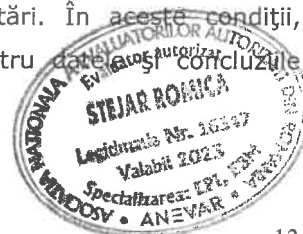
14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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



16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	11 950 RON

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

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

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

Sinteza rezultatelor:

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

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



18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 17.04.2023 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun Roman**

Str. Anton Pann, nr.7, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	11 950	RON
	2 430	EUR

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

Data evaluarii: 17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din 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
- Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011
- Plan de amplasament
- PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014
- Incheiere nr. 8140-04.03.2019



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

Valoarea terenului este 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 mana 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 :

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

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

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
 - va estima - venitul brut din exploatare pe perioada ramasa
 - cheltuielile
 - venitul net din exploatare pe perioada ramasa
 - rata de actualizare
 - determinarea valorii terminale
 - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- $FVPA = (1 - (1/(1+a)^n)) / a$
- a - rata de actualizare
- n- durata de viata economica(ramasa)
- Rata de actualizare se determina pe baza relatiei :
 - $k = c + g$
 - k- rata de actualizare
 - c- rata de capitalizare
 - g- rata anuala de crestere
- calculul ratei de capitalizare –
 - pornind de la informatii concrete de pe piata - oferte
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesiunea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

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



Vand teren 1800 mp Centru Roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

225 000 EUR
Validat din 03.02.2023 11:00:41

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia
agent imobiliara
0737 526 061
www.acasaimobiliareroman.ro
Agentia Acasa Roman
agentiainmobiliaraacasa

acasa
Tu ce faci imobiliare?

VREI SĂ VINZI URGENT

publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizan 78

Raporteaza

Bogdan Savin
Telefon validat
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

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

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

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

Vând teren
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

37 000 EUR negociabil
Validat din 29.02.2023 15:31:29

Descriere
Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2.cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate

0786894929

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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

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

publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

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

📍 Neamt, Roman 📍 Vezi pe harta Valabil din 19.02.2023 21:11:42



publi24.ro



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.comimo.ro

0740248577

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 245

Raporteaza

Contul meu

Distribuie anuntul pe

f w

Membre singure fermecătoare

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



a) Teren – 30 mp

	Lipoveni	Sucedava	Viitorului	
Suprafata(mp)		500	313	550
Oferta		35000	31000	47000
Val 1 mp euro/mp		70	99	85
Negociere		10%	10%	10%
Valoare negociere		3500	3100	4700
Valoare ramasa		31500	27900	42300
Valoare inchiriere euro/mp		6,61	6,61	6,61
Valoare venit		3305	2068,93	3635,5
Grad acoperire		83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit		2754	1724	3030
Rata capitalizare		8,74%	7,40%	7,16%
Rata cap medie		7,77%		
Rata cap aleasa		7,16%		

Suprafata teren (mp)	30		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	7,77%	0,078	
Rata actualizare teren (%)	7,77%	0,078	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	12,5432		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	198,3		
Venit net (euro/an)	192,4		
FVPA*VNE(euro)	2412,70		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	9,77%	0,098	
Factor actualizare	0,0104		
Valoare capitalizare an 49(euro)	1969		
Valoare actualizata an 49 (euro)	20,46		
Valoare finala (euro)	2430,00		
Valoare 1 mp(euro/mp)	81,00		
Valoare finala (ron)	11950		

COMPARABILE

COMPARABILA

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

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

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

Vand teren in roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

80 EUR negociabil
Valabil din 26.05.2022 20:11:14

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

[0786894929](#)

[0786894929](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

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

COMPARABILA

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

romimo.ro

[R](#) [Contul meu](#) [Mesaje](#) [Notificari](#) [Favorite](#) [Agentii](#) [+ Adauga anunt](#)

Teren 650mp strada bucovinei roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

35 000 EUR
Valabil din 25.08.2022 18:27:53



[0742182714](#)

Descriere
Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel

[0742182714](#)

[0742182714](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizat 309](#)

[Raporteaza](#)

Distribuie anuntul pe

[f](#) [whatsapp](#) [telegram](#)

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, 500 m²
Teren str .Maramures
80 EUR
2313280
Roman, Romania / Centru

1 imagine

IMOBILIARE
ACORD
VINZI SAU CUMPERI?

Clasificare teren Intravilan

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

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

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

NTIA IARĂ
acord
0701147929
TRIMITE MESAJ
ADAUĞĂ LA FAVORITE
SOLICITĂ VIZIONAREA

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



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/7- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Anton Pann , nr.7

S teren – 30 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC DORTI IMPEX SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347



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

	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	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	SC DORTI IMPEX SRL

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 30 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str. Anton Pann , nr.7, Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	11 950 RON	2 430 EUR

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC DORTI IMPEX SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii –extinderi gospodaresti

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 30 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

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

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

2 430 EURO ; 11 950 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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

Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute.
Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente ale evaluatorului.
Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

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



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

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

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

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

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

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

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

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

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii

Scopul si utilizarea evaluarii

Definirea valorii si data evaluarii

Modul de exprimare a valorii

Drepturile de proprietate. Documentele prezentate

Ipoteze si conditii limitative

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

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

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- **Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011**
- **Plan de amplasament**
- **PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014**
- **Incheiere nr. 8140-04.03.2019**

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

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

S teren – 30 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

Destinatarul acestei lucrari este SC DORTI IMPEX SRL



Beneficiarul acestei lucrari este **MUNICIPIUL ROMAN**

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **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 – 01.04,2023

Data evaluarii proprietatii – 17.04.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(ROM)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC DORTI IMPEX SRL

- Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011
- Plan de amplasament
- PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014
- Incheiere nr. 8140-04.03.2019

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1.Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – extinderi a unui spatiu comercial

a) S teren 1 –30 mp;

- Intravilan
- construit –30 mp
- teren are forma de L
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- extindere sp. comercial
 - an PIF -2014
 - 1) SC – 30 mp,
- Utilitati - a intregului sp. comercial

- apa- canal
- c. el
- gaz metan
- CT

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .
Constructia – SC DORTI IMPEX SRL

2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

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

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

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

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

2.2.1.Analiza cererii

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

Analiza cererii de terenuri 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-



- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .
- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .
- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)
- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.
- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)
- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.
- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Neamt - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
- Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenjarea - reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
- In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scolii 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 unifamilare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

- In mun. Roman dupa cum am mai spus sunt necesare foarte multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri
- Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament de doua camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 25000 euro la 35000 ; 25000- 50000 euro- in zona ; trei camere – 30000 euro- 70000 euro
- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 150 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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



Așezare geografică

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

Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui. Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.

Suprafață

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

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție

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

2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - str. Anton Pann- semicentrala -
Arhitectura -locuinte unifamiliale tip P,P+1 , blocuri de locuinte P+4 ,3,zona rezidentiala-comerciala.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1.Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

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

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / m ² /An / luna)	0	10	10
Suprafata de inchiriat (m ² /An)	30	30	30
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	300	300
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.600	3.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	3.600	3.600
Grad de ocupare %		66.7%	66.7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		2.400	2.400
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		20.000	20.000
Teren in exces - m ²	0	0	0
Valoarea unitara teren euro / m ²	50	50	50
Valoarea teren in exces - euro	0	0	0
VALOAREA PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	20.000	20.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/mbunatatiri necesare - euro / m ² Au	0	0	0
Total costuri conversie/reparatie/mbunatatiri necesare - euro	0	0	0
TOTAL VALOAREA PROPRIETATE	0	20.000	20.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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

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

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

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

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

- VALOAREA DE PIAJĂ

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

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

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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



16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	11 950 RON	2 430 EUR

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

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

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

Sinteza rezultatelor:

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

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



18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 17.04.2023 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun Roman**

Str. Anton Pann, nr.7, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - Comparatii directe FARA TVA	11 950	RON
	2 430	EUR

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

Data evaluarii: 17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din 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
- Autorizatie de construire nr. 33-15.03.2011
- Plan de amplasament
- PV receptie a lucrarilor – 3686-19.02.2014
- Incheiere nr. 8140-04.03.2019



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

Valoarea terenului este 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 :

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

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

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
 - va estima - venitul brut din exploatare pe perioada ramasa
 - - cheltuielile
 - - venitul net din exploatare pe perioada ramasa
 - - rata de actualizare
 - - determinarea valorii terminale
 - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- $FVPA = (1 - (1 / (1+a)^n)) / a$
- a – rata de actualizare
- n- durata de viata economica(ramasa)
- Rata de actualizare se determina pe baza relatiei :
 - $k = c + g$
 - k- rata de actualizare
 - c- rata de capitalizare
 - g- rata anuala de crestere
 - calculul ratei de capitalizare –
 - pornind de la informatii concrete de pe piata - oferte
 - Mica Publicitate –
 - Premisa- inchirierea / concesiunea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .
- COMPARABILE
-
- **COMPARABIL**ap. **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>



Vand teren 1800 mp Centru Roman
Nearmt, Roman [Vezi pe harta](#)

225 000 EUR
Valabil din 03.02.2023 11:08:11

acasa Salveaza anuntul pe masa ta locala

Savin Livia
agent Imobiliar
0737 526 061
www.acasaimobiliareroman.ro
Agentia Acasa Roman
agentiaimobiliaraacasa

Tu ce faci imobiliare?

TEREN DE VÂNZARE

VREI SĂ VINZI URGENT

publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 78

Raporteaza

Bogdan Savin
Telefon validat
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

f w 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 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

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

Vând teren
Nearmt, Roman [Vezi pe harta](#)

37 000 EUR negociabil
Valabil din 20.10.2023 10:37:03

Descriere
Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2 cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunțuri recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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

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

publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren 561 mp, Roman **50 000 EUR negociabil**
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#) Vizibil din 19/02/2023 21:11:48



publi24.ro



2 / 2

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.comimo.ro

0740248577

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizan: 245

Raportaza

Contul meu

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Email

Membre singure fermecătoare

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



a) Teren – 30 mp

	Lipoveni	Sucedava	Viitorului	
Suprafata(mp)		500	313	550
Oferta		35000	31000	47000
Val 1 mp euro/mp		70	99	85
Negociere		10%	10%	10%
Valoare negociere		3500	3100	4700
Valoare ramasa		31500	27900	42300
Valoare inchiriere euro/mp		6,61	6,61	6,61
Valoare venit		3305	2068,93	3635,5
Grad acoperire		83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit		2754	1724	3030
Rata capitalizare		8,74%	7,40%	7,16%
Rata cap medie		7,77%		
Rata cap aleasa		7,16%		

Suprafata teren (mp)	30		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	7,77%	0,078	
Rata actualizare teren (%)	7,77%	0,078	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	12,5432		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	198,3		
Venit net (euro/an)	192,4		
FVPA*VNE(euro)	2412,70		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	9,77%	0,098	
Factor actualizare	0,0104		
Valoare capitalizare an 49(euro)	1969		
Valoare actualizata an 49 (euro)	20,46		
Valoare finala (euro)	2430,00		
Valoare 1 mp(euro/mp)	81,00		
Valoare finala (ron)	11950		

COMPARABILE

COMPARABILA

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

Vand teren in roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

80 EUR negociabil
Validat de 25.08.2022 20.11.14

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

0786894929

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

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

COMPARABILA

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

Teren 650mp strada bucovinei roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

35 000 EUR
Validat de 25.08.2022 16.27.53



07:33 4G 100% 19.03.2021, 12:45

1/5

publi24.ro

Descriere
Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel

0742182714

0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 309

Raporteaza

Distribuie anuntul pe

f

WhatsApp

Telegram

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>

VĂNZARE Teren, 500 m²
Teren str .Maramures **80 EUR**
ID: 2313280
Roman, Maramures / Colibalt

1 imagine

ACORD IMOBILIARE
VINZI SAU CUMPERI?

Clasificare teren **Intravilan**

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

Solicita vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

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

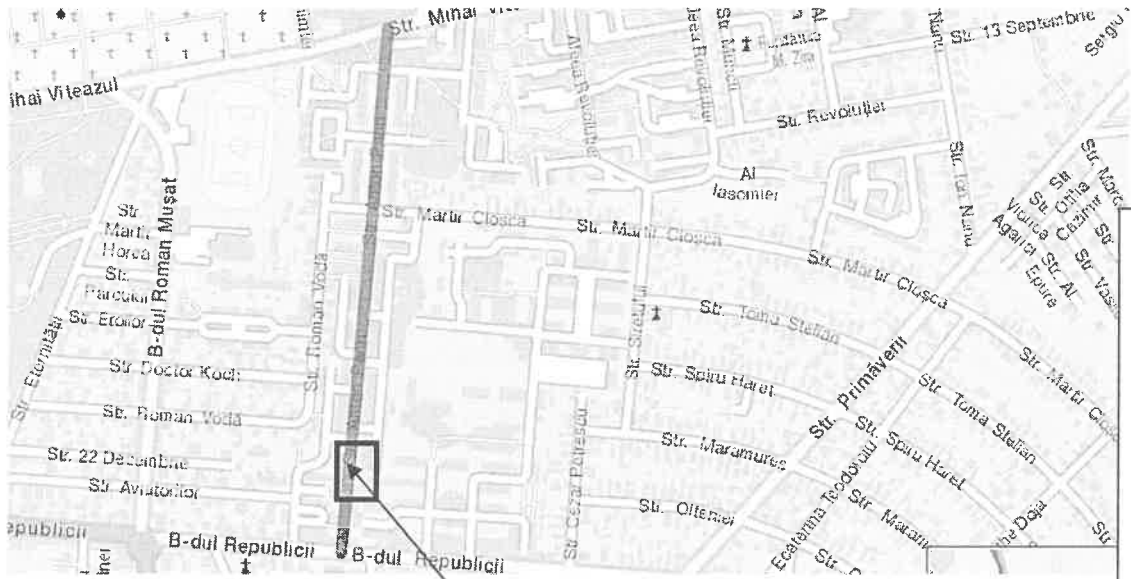
acord
0701147929
TRIMITE MESAJ
ADAUGĂ LA FAVORITE
SOLICITĂ VIZIONAREA

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



ROMANIA
 ANEVAR
 Societate
 Valabil 2023
 EPI, EBM
 16347
 STEAR ROMANIA
 Evaluat autorizat
 NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

**ANEXA
HARTA -**



Proprietatea
evaluata

Proprietate evaluata





100067490467

Incheiere Nr. 8140 / 04-03-2019



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

DORTI IMPEX
ANTON P. ANTON

Dosarul nr. 8140 / 04-03-2019
INCHEIERE Nr. 8140

**Registrator:** SIMONA MAFTEI**Asistent:** IOAN NICOLAE GRIGORAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 79/16-07-2010 emis de Consiliul Local al MUNICIPIULUI ROMAN;
 -Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 3893/26-02-2019 emis de MUNICIPIUL ROMAN;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.1263358/04-03-2019 in suma de 120
 pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59412
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. DORTI IMPEX S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 59412 UAT Roman;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 59412 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

DRIMBOI CONSTANTIN

MUNICIPIUL ROMAN ȘI S.C. DORTI IMPEX SRL PRIN EXECUTANT DRÎMBOI CONSTANTIN

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

Data soluționării,

20-03-2019

Registrator

SIMONA MAFTEI

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

IOAN NICOLAE GRIGORAS

(parafa si semnătura)

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



S.C. DORTI IMPEX S.R.L.

**PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 3686 din 19.02.2014**

Privind lucrarea: *Extindere spațiu comercial*

Executata in cadrul contractului nr: 12/01.06.2013

Încheiat între executant: S.C. TECH ED RICH CONSTRUCT S.R.L.

Și investitor: S.C. DORTI IMPEX S.R.L.

Pentru lucrările: – Extindere spațiu comercial, – str. Anton Pann, nr.7

În valoare de 91 259 lei

1. Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de construire nr. 33 din 15.03.2011, eliberată de Municipiul Roman, cu valabilitate până la data de 15.03.2014

2. Comisia de receptie și-a desfășurat activitatea in intervalul: 19.02.2014 fiind formata din urmatoorii membri:

Investitor (proprietar)

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

Delegat al Administratiei Publice Locale

d-l. Grumăzescu Dorel

ing. Toader Vasile

Specialistii: ing. Puiu Ionel

sing. Cotianu Gheorghe

ing. Oana Irina Mazăre

specialist în construcții

- // -

- // -

3. Au mai participat la receptie ca invitati urmatoorii specialisti:

arh. Cristina Iacobescu

proiectant

4. Constatările comisiei de receptie:

4.1 Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată, au lipsit sau sunt incomplete următoarele piese:

Nu este cazul

4.2 Următoarele cantități de lucrări nu au fost executate:

Nu este cazul

4.3 Următoarele lucrări nu respectă prevederile proiectului:

Nu este cazul

4.4 Valoarea declarata a investitiei este de: 91 259 lei

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:

139

ADMITE RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:

- *Lucrările au fost executate cu respectarea documentație tehnice Nr. 50/2010 elaborată de S.C. ABV Total Proiect S.R.L. – arh. Cristina Iacobescu.*
- *Executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului, ale documentației de execuție și cu respectarea normativelor și standardelor în vigoare.*
- *Examinarea s-a făcut prin cercetarea vizuală a construcției și analizarea documentelor din Cartea tehnică.*

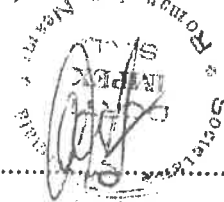
7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:

Nu este cazul

8. Prezentul proces-verbal, continand 2 file și anexe (nu este cazul) a fost încheiat astăzi 19.02.2014 la obiectiv, în 2 exemplare originale.

Comisia de receptie:

Presedinte: (investitor) d-l. GRUMĂZESCU DOREL
(S.C. DORTI IMPEX S.R.L.)



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

Membri:

ing. Puiu Ionel

ing. Cctianu Gheorghe

ing. Oana Irina Mazăre

Invitați:

arh. Iacobescu Cristina

ROMÂNIA
Județul Neamț
Municipiul ROMAN
nr. 5407 din 2011

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 33 din 15.03.2011

Ca urmare a cererii adresate de GRUMĂZESCU DOREL, reprezentant al ORTI IMPEX S.R.L. cu sediul în județul _____, municipiul/orașul/comuna Roman, _____, sectorul _____, cod poștal 611000, str. Ion Creangă nr. _____, bl. 12, sc. _____, 31, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 5407 din 09.03.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construcție pentru: EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL în următoarele condiții:

- lucrările de construcție se vor executa în baza proiectului tehnic din care s-a extras A.T.A.C., cu respectarea condițiilor înscrise în certificatul de urbanism nr. 33 din 25.08.2010, în conformitate cu avizele și acordurile favorabile care fac parte integrantă din prezenta autorizație, cu respectarea soluțiilor din expertiza tehnică întocmită de expert tehnic atestat dr. ing. Mihai Constantin, din referatul de verificare întocmit de expert tehnic atestat dr. ing. Mihai Constantin, a condițiilor înscrise în Acordul de modificare nr. AM / 176/26.11.2011 emis de Inspectoratul Județean în construcții Neamț.

caracteristici tehnice:

Lucrări propuse a se executa constau în realizarea unei extinderi prin executarea fundației continue de beton simplu și a unei elevații din beton armat, re compartimentarea spațiului comercial existent și realizarea unui grup sanitar; între fundațiile existente și fundațiile noi se va realiza un rost seismic și de tasare de min 3 cm;

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

- funcțional: 2 spații de vânzare, 2 spații de depozitare, spațiu de aprovizionare și grup sanitar;

Categoria de importanță a lucrării: „D” clasa a IV a;

Lucrările se vor realiza cu personal de specialitate autorizat, respectându-se normele de securitate a muncii.

Construcția va avea caracter provizoriu pe durata existenței contractului de concesiune

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Neamț, municipiul/orașul Roman, satul _____, sectorul _____, cod poștal 611000, str. Anton Pann nr. 7 bl. _____, et. _____, ap. _____, Cartea funciară nr. 52414

Fișa bunului imobil _____ sau nr. cadastral provizoriu 477/2

- lucrări în valoare de 138.774 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.O.E.), nr. _____ din 2010, a fost elaborată de S.C. ABV Total Proiect S.R.L.

județul Iași, municipiul/orașul/comuna Iași, sectorul/satul __, cod poștal __, str. Arbore nr. 40, bl. 521, sc. __, et. __, ap. 2, respectiv de Cristina Iacobescu - arhitect cu semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 5247, în conformitate cu prevederile art. 188 din Legea nr. 36/2008 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în Filialei teritoriale Iași a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului integrantă din prezenta autorizație.

Participarea întocmirii a documentației - D.T. - vizată spre neschimbare (în conformitate cu prevederile art. 188 din Legea nr. 36/2008 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată) și avizul de aprobare al autorității competente pentru protecția mediului (în conformitate cu prevederile art. 188 din Legea nr. 36/2008 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată) alin. (1), respectiv alin. (1) din Legea nr. 36/2008 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 15 alin. (15) - (15¹) din Legea nr. 50/1997 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de țară privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu comisiiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente, ancadramente de guri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) în timpul executării lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a patrimoniului cultural, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la Rampa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de ... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. ... la prezenta autorizație);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare (în conformitate cu prevederile art. 188 din Legea nr. 36/2008 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor și să punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";

și, sectorul/satul, respectiv de Cristina Iacobi, în conformația profesională de arhitect, rector din România.

II LUCRĂRILOR SE F
(RI:
D.T.A.D.) - vizată spre neschi
al autorității competente pen

data de încheierii (n
construcției, după cas
1111. () din Legea
1111, în vigoare.

- 1111) din Legea n
dir. alvei Consiliulu
li și private asup
lor și numai în per
temă privind lucrări
ii acestora, titular

ea înștiințării conform
ale emitentă a autoriza
a înștiințării conform
dețului/municipiului
le construcții și stala
a înștiințării e
dețului/municipiului B
uire și
a de și la cerer
va
ii arhol
convențar mon
at emitentul au
blic, precum
u valorifica
minarea efec
icare a invest
ticipii";
ite prelungir
nstruire/desf
șiei la term
rminarea lu
u";

3
B
izeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată
i, ca urmare a realizării investiției;
construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare terite
ubordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data exp
labilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

de execuție a lucrărilor este de 12 luni, calculată de la data începerii efectiv
nunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației
ntreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

enul de valabilitate a autorizației este de 12 luni de la data emiterii, interval
e trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
LEON DAN LEOREANU

SECRETAR,
GHEORGHE CARNARIU

ARHITECT-ȘEF
ANA MARIA ALEXE

de autorizare în valoare de 1120,0 lei a fost achitată conform chitanței nr. 0406-191 din 09.03.20
a autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de însoțită de (.....) exemplar(c
pentru tehnica, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constru
publicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Autorizației de construire/desființare
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând
obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

L.S. LEON DAN LEOREANU

SECRETAR,

ARHITECT-ȘEF

Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de 1120 lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

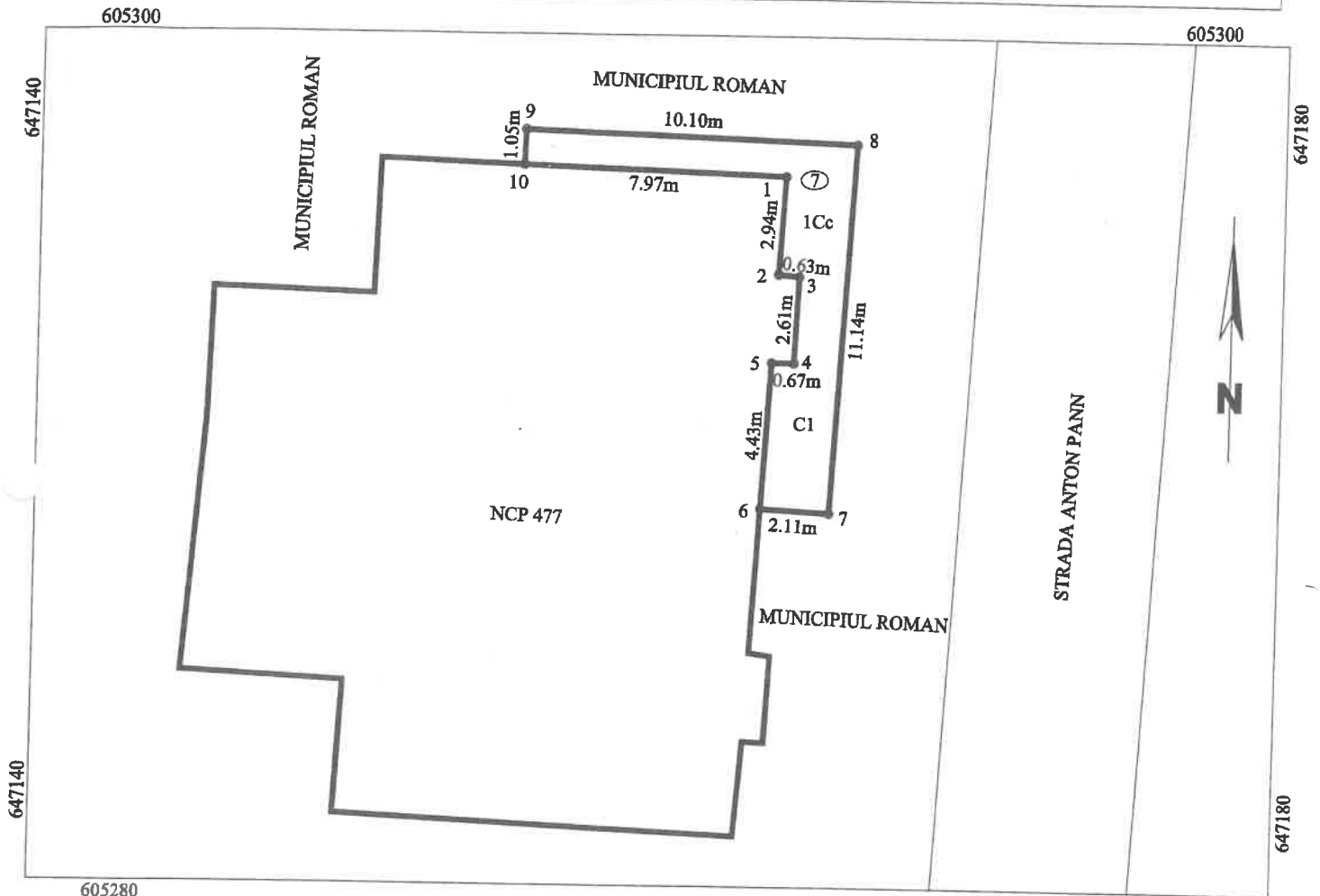
Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 1.35

Scara 1 : 200

Nr. cadastral 59412	Suprafata masurata a imobilului (mp) 30 mp	Adresa imobilului Str. Anton Pann, Nr. 7, Mun. Roman, Jud. Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) ROMAN	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	30	Teren imprejmuit total cu limita constructie.
Total		30	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CIE	30	Spatiu comercial - cu suprafata construita desfasurata = 30 mp, construit in anul 2011, din caramida si acoperit cu tabla.
Total		30	

Suprafata totala masurata a imobilului = 30 mp

Suprafata din act = 30 mp

Executant **DRIMBOI C. Constantin**

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

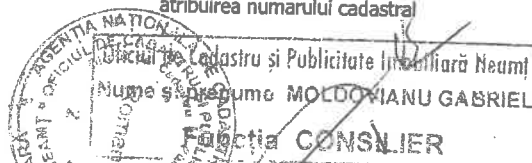


Semnatura si stampila

Data - Februarie 2019

Inspector

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



Semnatura si parafa

Data **06. MAR. 2019**

Stampila BCPI

AP



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. 30886 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui imobil
proprietatea privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr.
59412**

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 **SC Dorti Impex SRL reprezentată de domnul Grumezescu Titel**, înregistrată cu nr. 77967 din 27.10.2022 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 30 mp, situat în mun. Roman, strada Anton Pan, nr. 7, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59412, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 10356/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

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. 31304 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui imobil proprietatea privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59412

Prin referatul de aprobare nr. 30886 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, SC Dorti Impex SRL reprezentată de domnul Grumezescu Titel, solicită prin cererea nr. 77967 din 27.10.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 30 mp, situat în mun. Roman, strada Anton Pan, nr. 7, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59412, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 10356/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

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 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 proprietatea 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 afisaj, 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**