

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30860 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 53550**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30889 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31308 din 17.04.2024_ al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

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

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **doamna Mazăre Doina** înregistrată cu nr. 31432 din 05.05.2020;

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 al Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 17/8 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** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**INIȚIATOR,
Primar,
Leonard ACHIRILOAEI**

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

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



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/8- 17.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. C. A. Rosetti , nr. 16

S teren – 60 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - MAZARE DOINA

Ing. STEJAR ROMICA

Aprilie 2023

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



Proprietate imobiliara – teren – str. C. A. Rosetti
MAZARE DOINA

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	Mazare Doina

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren
	Steren total - 60 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str. C.A.Rosetti mun.nr. 16, 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	17 800 RON

Valori fara TVA

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarii raportului de evaluare

MAZARE DOINA

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

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

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 60 mp

Data inspectiei - 01.04.2023

Data evaluarii - 17.04.2023

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

1 USD = 4,4994 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

4 000 EURO ; 17 800 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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

Certificare,

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

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



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

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

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

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

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

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

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

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

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

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR

CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii

Scopul si utilizarea evaluarii

Definirea valorii si data evaluarii

Modul de exprimare a valorii

Drepturile de proprietate. Documentele prezentate

Ipoteze si conditii limitative

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii

Analiza ofertei

Aspecte economice

Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Evaluarea terenului

Abordarea prin comparatii directe

Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

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

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei anexe gospodaresti- garaj auto

S teren – 60 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

Destinatarul acestei lucrari este MAZARE DOINA

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN



1.3. Definierea 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(RON)

1 USD = 4,4992 (RON)

1.5. Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

MAZARE DOINA

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

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – anexa gospodareasca – garaj auto

a) S teren 1 –60 mp;

- Intravilan
- construit –60 mp
- teren are forma dreptunghilara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- garaj auto
- an PIF -2011
- 1) SC – 60 mp,

Utilitati -

- apa- canal

- c. el

Obs – teren situat in incinta curtii concesionarului

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – MAZARE DOINA

2.2 Tipul proprietatii. Definirea pietii.

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

Participantii pe piata pot fi cumparatorii, 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- 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 reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 100 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Asezare geografică

Municipiul Roman este situat la marginea Podisului Moldovenesc, la confluenta 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 - C.A.Rosetti – semicentrala -

Arhitectura -locuinte unifamilare tip P,P+1 , blocuri de locuinte P+4,zona rezidentiala-comerciala.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1.Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Proprietate imobiliara – teren – str. C. A. Rosetti
MAZARE DOINA

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	60	60	60
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	300	300
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.600	3.600
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	3.600	3.600
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		2.400	2.400
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		20.000	20.000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	43	43	43
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOAREA PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	20.000	20.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	250	250
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	15.000	15.000
TOTAL VALOAREA PROPRIETATE	0	5.000	5.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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

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

- 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 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

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

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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



subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparație;

◇ orientarea spre piață.

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

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	17 800 RON

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum 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 comparatii directe
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. C. A. Rosetti , nr. 16, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	19 700	RON
	4 000	EUR

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

Data evaluării: 17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 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
- Contract concesiune nr.71729-02.10.2006



- harta

ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

Valoarea terenului este 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 :

Proprietate imobiliara – teren – str. C. A. Rosetti
MAZARE DOINA

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	urau	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman CA Rosetti	Roman, str.Viitorului	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafața (mp):	60	550	650	824
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	12	21	16	37
d	Raport front / adancime:	2,4	0,8	0,39	1,66
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alite)	da / da/ da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		47.000	35.000	49.440
	Pret / mp (EUR)		85,5	53,8	60,00



Proprietate imobiliara – teren – str. C. A. Rosetti
MAZARE DOINA

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Roman CA Rosetti	Roman, str.Vitorului	Roman, Bucovinii	Spiru Haret
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	60,00	550,00	650,00	824,00
PREȚ VANZARE EUR		47.000	35.000	48.440
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - conținut de comparație		€ 85,45	€ 53,85	€ 60,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-4,27	-2,69	-3,00
Preț de vanzare corectat		81,18	51,16	57,00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecția totala pentru Dreptul de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecția totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecția totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecția totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
CONDITII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecția totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
LOCALIZARE				
Localizare	Roman CA Rosetti	Roman, str.Vitorului	Roman, Bucovinii	Spiru Haret
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecția totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 81,18	€ 51,16	€ 57,00
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata	60,00	550	650	824
Corecția unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Corecția totala pentru dimensiuni		€ 4,06	€ 2,86	€ 2,85
Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front la strada; raport front / adancime	Front: 12 m; raport front/adancime: 2,4	Front: 21 m; raport front/adancime: 0,8	Front: 16 m; raport front/adancime: 0,39	Front: 37 m; raport front/adancime: 1,68
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecția totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Corecția totala pentru topografie (planitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 85,24	€ 53,72	€ 59,85
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecția totala pentru utilități disponibile		€ 0,50	€ 0,80	€ 0,60
Preț corectat (EUR/mp)		€ 86,14	€ 54,52	€ 60,45
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecția totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 86,14	€ 54,52	€ 60,45
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecția totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 86,14	€ 54,52	€ 60,45
Preț corectat (Eur/mp)		€ 85,1	€ 54,5	€ 60,5
Corecție totală netă	(absolut)	€ 4,96	€ 3,36	€ 3,45
	(procentual)	6%	7%	6%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 4,96	€ 3,36	€ 3,45
	(procentual)	6,1%	6,6%	6,1%
Suprafata	60,00 mp		Curs Eur/Ron	4,5372
	€ 60,5 eur/mp		Data	17.apr.23
	3.800 eur			
OPINIE (rotunjită)	296,7 ron / mp			
	17.800 ron			

Obs

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

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

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

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

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

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Suprafata	550	650	824
Cost unitar utilitati	1,8	1,5	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	0,90	0,80	0,60

-
-
- marimea suprafetei - comp 1,2,3-5%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza – suprafetele mai mari se tranzactioneaza cu valori unitare mai mici- piata
- planeitate- 0 %
- Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1, corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1:

Valoarea terenului va fi de :

$$66,2 \text{ EURO/mp} \times 60 \text{ mp} = 4000 \text{ EURO}$$

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

4 000 EURO; 19 700 RON

- COMPARABILE

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



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

225 000 EUR
Vizualizat din 01.02.2023 11:28:47

TEREN DE VÂNZARE

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

Tu ce faci imobiliare?

VREI SĂ VINZI URGENT

publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 76

Raporteaza

Bogdan Savin
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte , pret 125 euro / mp . tel 07 arata numarul #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
Ileana, Roman [Vezi pe harta](#)

37 000 EUR negociabil
Vizualizat din 20.02.2023 15:11:48

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?

Adaugă fișier ?

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. C. A. Rosetti
MAZARE DOINA

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

Teren 561 mp, Roman **50 000 EUR negociabil**
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#) Vizualizat de 15 02 2023 21:11:48



publi24.ro



2/2



Descriere
Proprietar, vand teren de 561 mp, in apropierea Bd. Republicii, gard luat in 2022, proiect si autorizati de constructie valabile pana in 2025. Pret 50000 negociabil. Relatii la telefon, dupa ora 14.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740248577

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 245

Raporteaza

Contul meu

Distribuie anuntul pe

f

Membre singure fermecătoare

Găsește-o pe cea care ti-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

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. C. A. Rosetti
MAZARE DOINA

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

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

80 EUR negociabil
Validat din 26.05.2012 10:11:14

Descriere
Vand teren 500 m2 cu deschidare la strada de 15ml Ideal pentru constructie casa 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 [Contul meu](#) [Mesaje](#) [Notificari](#) [Favorite](#) [Agentii](#) [+ Adauga anunt](#)

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

35 000 EUR
Validat din 23.08.2017 16:27:01



[0742182714](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizari 309](#)
[Raporteaza](#)

Distribuie anuntul pe

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

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

[0742182714](#)

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in

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

COMPARABILA

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

VANZARE Teren, 500 m²

Teren str .Maramures

80 EUR

2313280

1 imagine

ACORD IMOBILIARE

VINZI SAU CUMPERI?

Clasificare teren **Intravilan**

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Aven si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in 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 IMOBILIARE

0701147929

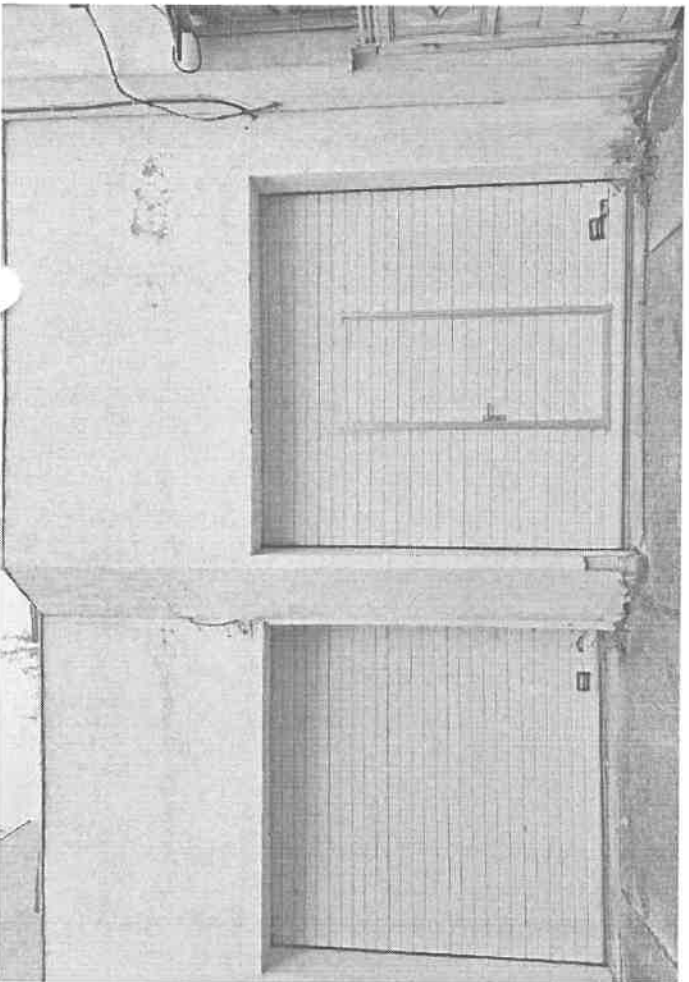
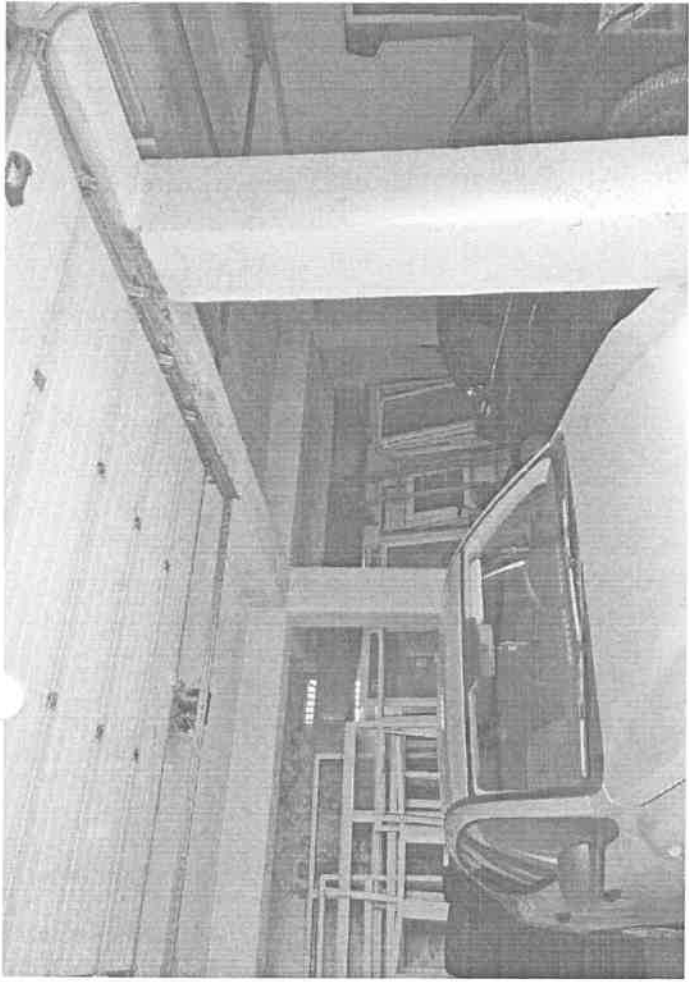
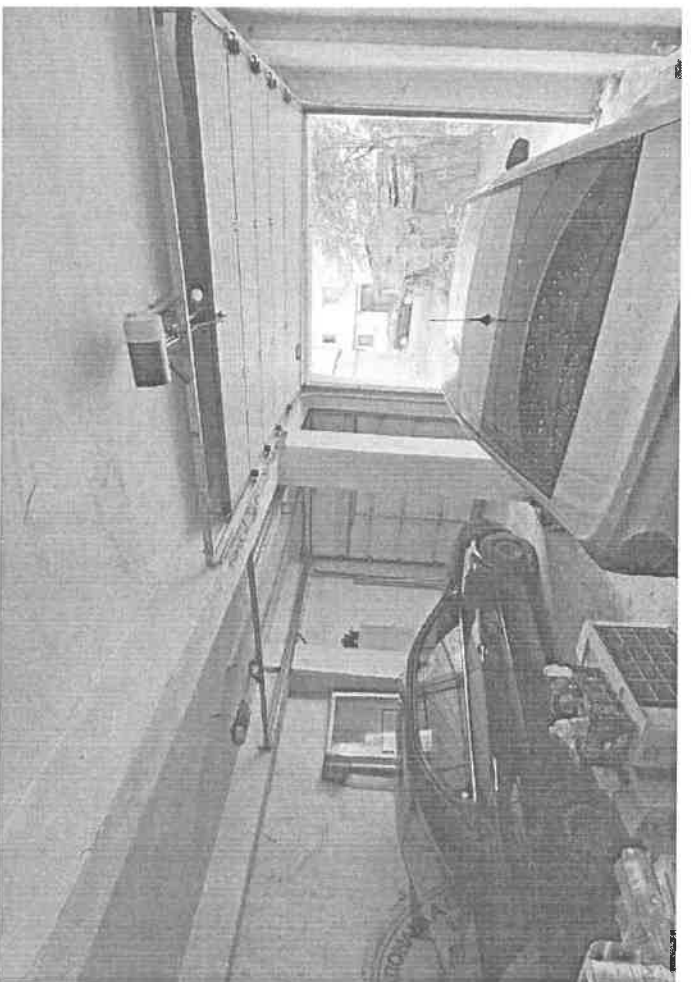
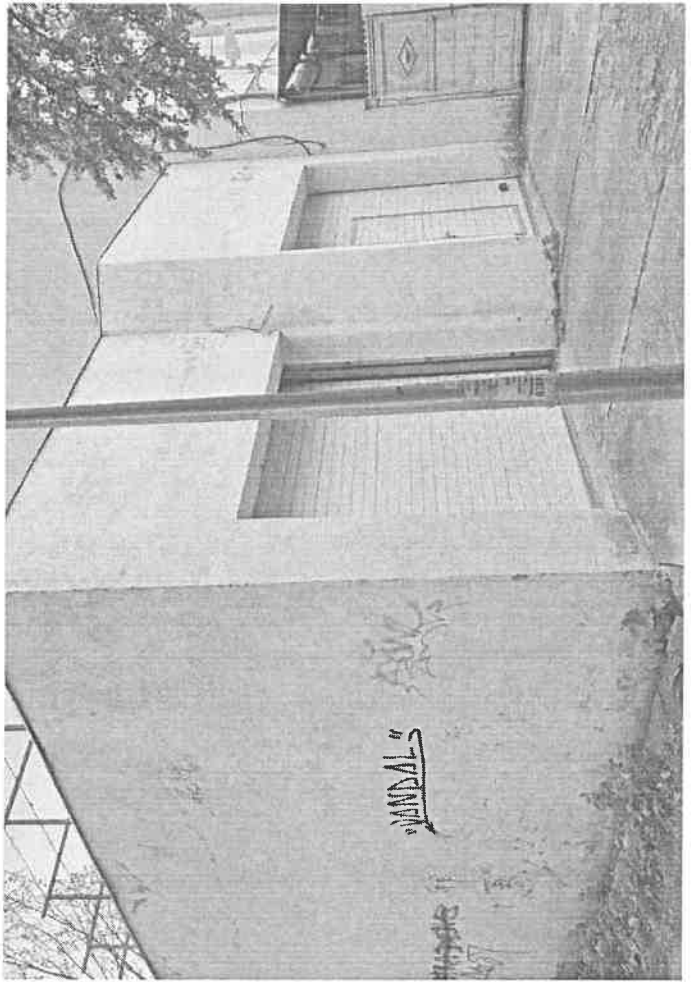
TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

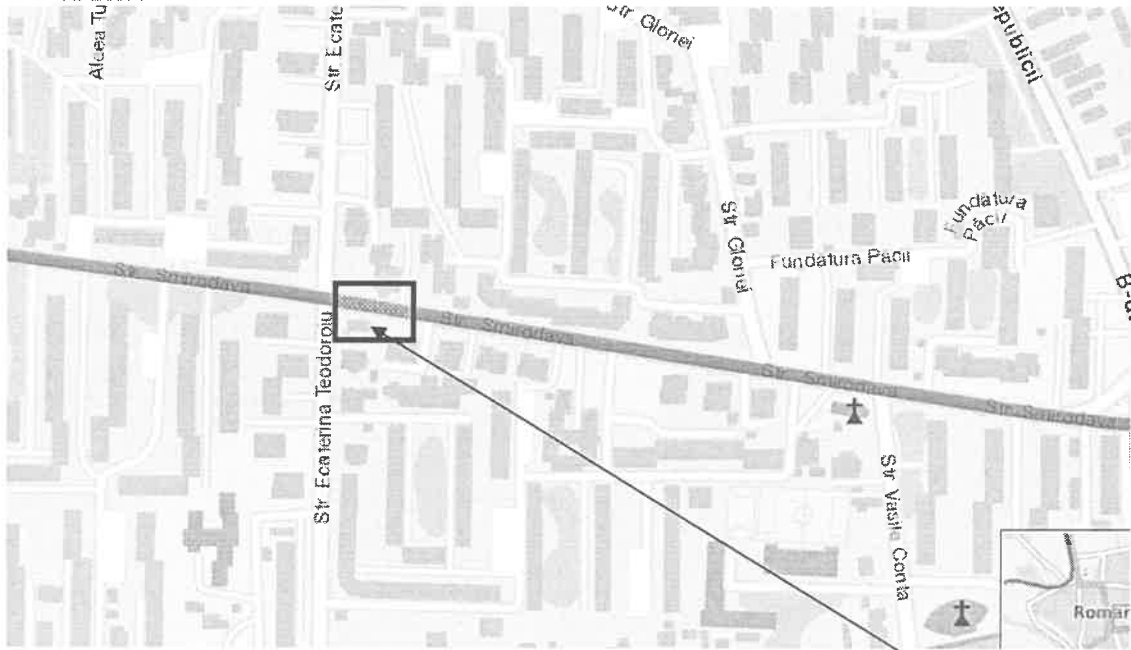
In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate





18th July 2017
Specialized in all types of
VANDALS • ANEVAR • VANDALS

ANEXA
HARTA



Proprietatea
evaluata



Referat nr. 813/ 19.05.2011
La cererea 9737 / 13.05.2011

Domnul/Doamna Loghin Gavri
Domiciliul Bucuresti

Analizând cererea dumneavoastră pentru recepția documentației cadastrale-tehnice a imobilului situat în unitatea administrativ - teritorială Roman și înscrierea în cartea funciară este necesar ca în maxim de 10 zile de la data comunicării, să prezentați la BCPI Roman, Biroul de Relații cu Publicul pentru completarea cererii cu următoarele note:

I Cadastru
IA Note de completare.

• consultați baza de date - art 22 (2) Ordin 634/2006 pentru preluarea limitelor de la n.c.53227.

Inspector Cadastru,
DASCALESCU DOREL
Parafă / Semnătură

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
Strada nr. 1
Funcția: Inspector

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
P 23.05
T 02.06

[Handwritten initials]

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

Teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L _i +1)
	X [m]	Y [m]	
1	604667.383	647411.055	7.571
2	604668.051	647403.514	3.593
3	604664.474	647403.179	0.749
4	604664.228	647402.472	3.699
5	604660.543	647402.146	8.270
6	604659.824	647410.385	7.589

S=60.00mp

Constructie

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L _i +1)
	X [m]	Y [m]	
1	604667.383	647411.055	7.571
2	604668.051	647403.514	3.593
3	604664.474	647403.179	0.749
4	604664.228	647402.472	3.699
5	604660.543	647402.146	8.270
6	604659.824	647410.385	7.589

S=60.00mp

573

813

149

384

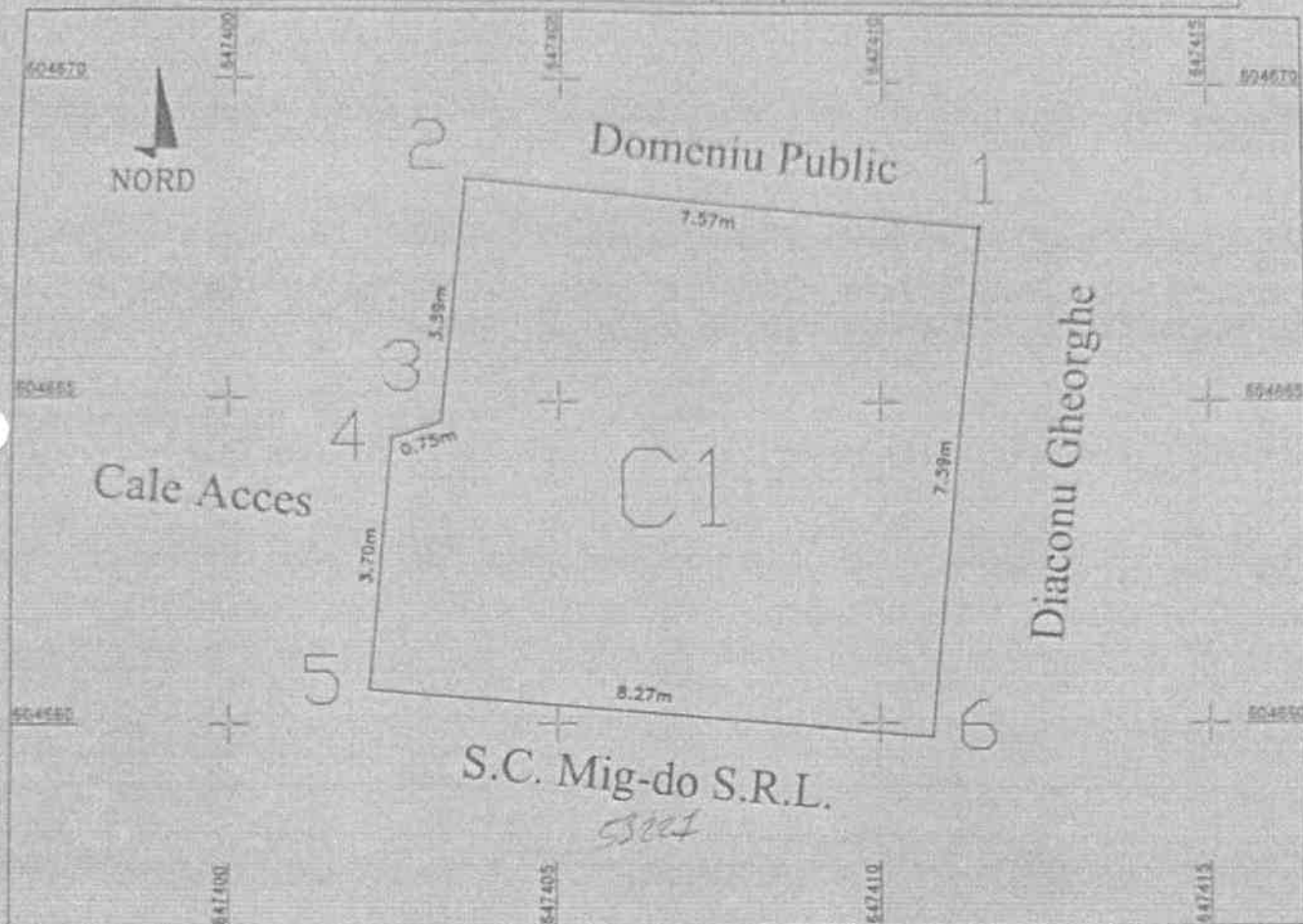


Executant,
ing. Loghin Gavril

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
 scara 1/100

Anexa 11
 la regulament

Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
	60 mp	Strada C. A. Rosetti nr. 16, Roman, Judetul Neamt	
Carte Funciara nr.		UAT	Roman



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcea	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	60		Imobil imprejmuit cu limita conventionala
Total		60		

B. Date referitoare la constructii				
Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
C1	60	16841.16	Suprafata construita desfasurata = 60 mp	
Total	60	16841.16		

INVENTAR DE COORDONATE
 SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70'

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur		Lungimi loturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
1	604667.583	647411.055	7.571
2	604668.051	647403.514	3.593
3	604664.474	647403.179	0.749
4	604664.228	647402.472	3.899
5	604660.543	647402.148	8.270
6	604659.824	647410.355	7.580

S=60.00mp
 Suprafata totalei masurate = 60 mp
 Suprafata din act = 60 mp

CERTIFICAT
 Ing. Loghin Ovidiu
 Semnatura
 Data: Aprilie 2011
 Se confirma suprafata si masuratori si
 Introducerea in baza de date
 Stampila BCPI

(M) MAZĂRE DOINA
(8)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 71729 din 02.10.2006

1. Părțile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar ing. Dan Ioan Cărbușor și secretar Carnariu Gheorghe, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâia, pe de o parte și MAZĂRE DOINA, cu domiciliul în municipiul Roman str. C.A.Rosetti nr.16 jud. Neamț, posesor al C.I. seria NT nr. 000390, eliberat de Poliția municipiului Roman, CNP 2570207272644 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 82 din 28.09.2006 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul adiacent locuinței situat în Roman, str. C.A.Rosetti nr.16 în vederea extinderii anexei aferentă locuinței, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului adiacent locuinței situat în Roman, str. C.A.Rosetti nr.16 în suprafață de 60,0 m.p. așa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea extinderii anexei gospodărești.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinația de anexă gospodărească. Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data semnării contractului iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

3. Termenul contractului

Art. 3. Durata concesiunii este de 49 de ani, în condițiile stipulate în prezentul contract.

Art. 4. Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul) cu 30 zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Pretul concesiunii

Art. 5. Pretul concesiunii este contravaloarea în lei a 1,20 €/mp/an prin Hotărârea Consiliului Local nr. 82 din 28.09.2006.

Vizat Biroul juridic,

Beneficiar,

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază unilateral, de drept și fără somație în situația în care concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10 d. Încetarea concesiunii prin retragere.

10 d.1. Concesiunea se retrage și contractul se consideră reziliat prin acordul ambelor părți și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data concesiunii.

10 d.2. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

10 e. Încetarea concesiunii prin renunțare

10 e.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării contractului.

7. Obligatiile părților

Art. 11. Partea întâi are obligația :

11.1. De a acorda sprijin părții a doua, în obținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției;

11.2. Partea întâi are dreptul ca împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3. Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau în cazul în care nu se respectă orice clauze contractuale conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Art. 12. Partea a doua are obligația:

12. 1. Să respecte întocmai prevederile planului urbanistic de detaliu .

12. 2. Să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu planul urbanistic și numai pe baza autorizației de construcție eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 - republicată.

12. 3. Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune. Elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate.

12.4. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, surse de încălzire, sistematizare verticală) se execută pe cheltuiala exclusivă a părții a doua.

Vizat Biroul juridic,

Beneficiar,

8. Dispozitii finale

Art.16. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Roman str. C.A.Rosettinr.16 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT,
PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN

Primar
ING. DAN IOAN CĂRPUȘOR

JR. GHEORGHE ARNARIU

Direcția Impozite și taxe locale
Director
EC. GABRIELA PISICĂ

Arhitect șef
ARH. ANA-MARIA ALEXE

CONCESIONAR,

MAZĂRE DOINA

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Vizat Biroul juridic,

Beneficiar,

TABEL

Cuprinzând terenurile evaluate și valorile de inventar

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	05.05.2022	MAZARE DOINA	Str. C.A. Rosetti, nr. 16 cad 53550	60,00	66,60	4.000,00	17.800,00	16.407,00	Fara TVA



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. 30889 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 53550

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

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

Alăturat vă supun aprobării solicitarea de cumpărare a **doamnei Mazare Doina**, înregistrată cu nr. 31432 din 05.05.2020 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 60 mp, situat în mun. Roman, strada C.A. Rosetti, nr. 16, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 53550, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 71729/02.10.2006, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei extinderi anexă aferentă locuinței.

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. 31308 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 53550

Prin referatul de aprobare nr. 30889 din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

Din punct de vedere al necesității și oportunității, doamna Mazare Doina, solicită prin cererea nr. 31432 din 05.05.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 60 mp, situat în mun. Roman, strada C.A. Rosetti, nr. 16, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 53550, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 71729/02.10.2006, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei extinderi anexă aferentă locuinței.

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 si/sau inchiriere;
 - terenurile sa nu fie revendicate de fostii proprietari;
 - terenurile să fie situate în intravilan;
 - să fie ocupate cu construcții proprietate concesionarului, mai puțin cele din categoria constructiilor cu caracter provizoriu din care fac parte: chioscuri, garaje, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spatiile 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, concesionarea, 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**