

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30871 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 60287**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30896 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31315 din 17.04.2024 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

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

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.** înregistrată cu nr. 14509 din 27.07.2020;

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 componenței unor comisii, modificată prin Hotărârrii Consiliului Local nr. 290/27.11.2019;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 05/6 din 15.12.2023**, 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, proprietarii construcțiilor care se află pe teren, pentru ca aceștia să-și exercite dreptul 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 „împotriva”	0
Nr. total al aleșilor locali absenți	0	Abțineri	0
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot			0

Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 05/6-05.12.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Mun. Roman ; jud Neamt

Artera Vest FN

(fosta Artera Ocolitoare)

**S teren 1 – construit (parcare acoperita)- 135,87 mp-
(Conform aut. de construire, CF)**

S teren 2 – neconstruibil – 2499,3 mp

S teren total – 2635 mp ;

Beneficiar - SC MUNDEVI MIV SRL

Destinatar- Municipiul Roman

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

Decembrie 2023



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

1. EVALUATOR	Stejar Romica
Evaluator autorizat	STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	Ing STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	nivel I ; valabila 31.12.2023
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Roman▪ Bd. Republicii , bl.74, parter, Roman▪ Telefon: 0745-318219▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

2. BENEFICIAR	Municipiul Roman
Adresa	Piata Roman Musat ; Mun Roman ;jud. Neamt
DESTINATARUL	SC MUNDEVI MIV SRL

3.	Proprietate imobiliara - teren -CC S teren 1 – construit (parcare acoperita)- 135,87 mp- conf aut de construire,CF S teren 2 – neconstruibil – 2499,3 mp S teren total – 2635 mp ; Nota: Suprafata terenului evaluat a fost preluat din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.
PROPRIETATEA EVALUATĂ	
Proprietari	Teren - Municipiul Roman Constructii – SC MUNDEVI MIV SRL
Adresa proprietății	Artera VEST FN ,Roman; jud Neamt



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

4	DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA	
	VALOAREA DE PIATA - teren	13 300 EUR
		66 000 RON

Valoarea nu contine TVA

nr. crt	DENUMIRE	Adresa	Suprafata (mp)	Valoarea unitara (euro/mp)	Valoare (euro)	Valoare (ron)
1	Teren construit (parcare acoperita)	Artera Vest FN	135,87	13,1	1800	8900
2	Teren neconstruibil	Artera Vest FN	2499,3	4,6	11500	57100
TOTAL					13300	66000

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. STEJAR ROMICA
Membbru ANEVAR



Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Beneficiarul raportului de evaluare – SC MUNDEVI MIV SRL

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC

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

Proprietatea evaluata este compusa din

S teren 1 – construit (parcare acoperita)- 135,87 mp- conf aut de construire

S teren 2 – neconstruibil – 2499,3 mp

Steren total – 2635 mp ;

Data inspectiei - 01.12.2023

Data evaluarii - 05.12.2023

Curs valutar -05.12.2023- 1 EURO = 4,9678 RON

1 USD = 4,5710 RON

Evaluatorul a estimat **valoarea de piata**

Parcare acoperita

nr. crt	DENUMIRE	Adresa	Suprafata (mp)	Valoarea unitara (euro/mp)	Valoare (euro)	Valoare (ron)
1	Teren construit (parcare acoperita)	Artera Vest FN	135,87	13,1	1800	8900
2	Teren neconstruibil	Artera Vest FN	2499,3	4,6	11500	57100
TOTAL					13300	66000

Valoarea nu contine TVA

Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

5.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piață.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare in vederea vanzarii.
	DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul evaluator Stejar Romica la data de 01.12.2023 in prezenta reprezentantului proprietarului.
	DATA EVALUĂRII	05.12.2023
	CURS DE SCHIMB CONFORM BNR	1 EUR = 4,9678 RON 1 USD =4,5710 RON

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRr.11-19.01.2022IETATE	<p>Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor Proprietate imobiliara - teren -CC</p> <p>S teren 1 – construit (parcare acoperita)- 135,87 mp- conf aut de construire S teren 2 – neconstruibil – 2499,3 mp S teren total – 2635 mp ; Nota: <i>Suprafata terenului evaluat a fost preluat din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.</i></p> <p>Inscrieri privitoare la proprietate conform datelor:terenul – proprietatea Municipiului Roman ; constructia - SC MUNDEVI MIV SRL , drept de folosinta -teren conform:</p> <ul style="list-style-type: none">- Contract de inchiriere nr. 23621-09.12.2019- Autorizatia de construire nr.11-19.01.2022- Extras de carte funciara- nr. cerere –- Certificat de atestare a edificarii constructiei- Aut de construire – nr.11-19.01.2022- Plan amplasament- Plan situatie- Planse <p>Inscrieri privitoare la sarcini-nu s-a prezentat extras de carte funciara.</p> <p><i>Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini</i></p>
-----------	---	---



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

7.	DOCUMENTAȚIA UTILIZATA	conform: <ul style="list-style-type: none">- Contract de inchiriere nr. 23621-09.12.2019- Autorizatia de construire 11-19.01.2022- Extras de carte funciara- nr. cerere -- Certificat de atestare a edificarii constructiei- Aut de construire – nr.11-19.01.2022- Plan amplasament- Plan situatie- Planse- Extras de carte funciara – nr. cerere 13932-10.04.2019- Fise – studiu geo
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate :teren CC - aferent unei parcarii – acoperita conf . doc.
9.	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE	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 – parcare auto- copertina provizorie. Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare –parcare auto –acoperita cu restrictii – conform legii. <ol style="list-style-type: none">1) permisa legal2) posibila fizic3) fezabila financiar4) maximum productiva Constructii ce pot fi construite sunt de tip parcare – cu restrictii (linia de 110 kv este deasupra terenului)- mai putin – copertina Concluzia : teren CC –de tip parcare auto-acoperita– cu restrictii conform legii
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	ZONA DE AMPLASARE Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt Asezare 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.



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

	<p>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.</p> <p>Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p>Suprafață</p> <p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p>Populație</p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p>Principala bogăție</p> <p>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.</p> <p>Arhiepiscopia Romanului si Bacaului- este amplasata in mun Roman.</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p>Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A</p> <p>- cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti</p>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este preponderent comerciala – in partea periferic – plan secund –strada secundara- acces de pe propiritatea – Ocolitoare , constructii – sp. Depozitare , comerciale .</p>
ZONA SI VECINATATILE	<p>Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala-rezidentiala) –fiind in partea periferic – plan secund , Ocolitoare - strada asfaltata , stare buna , doua benzi - acces –curte interioara, str. Jora</p>
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	<ul style="list-style-type: none">▪ Rețea comunală de energie electrică: <i>existentă</i>▪ Rețea comunală de apă: <i>existentă</i>▪ Canalizare comunală: <i>existentă</i>▪ Rețea urbană de gaze naturale: <i>existentă</i>▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistentă</i>▪ Retea de telefonie: <i>existentă</i>



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica si de mediu – medie-mare
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto in zona: medie-mare ▪ Ambient civilizat si linistit.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referinta – periferica – plan secund mun Roman . Zona este preponderent comercial- industrială; arhitectura – depozite , sp. comerciale

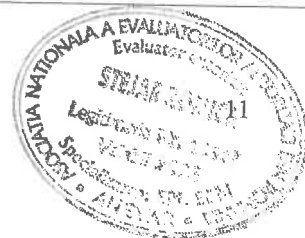
11.	DESCRIEREA IMOBILULUI	
DATE GENERALE		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea imobiliara ▪ Nota: Situată in mun Roman ; jud Neamt Artera Vest FN (fosta Artera Ocolitoare) <i>Suprafata constructiei-parcarii- copertina provizorie evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i>
DESCRIEREA CONSTRUCTIEI		<p>A)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructie - parcare auto acoperita - - SC – 135,87 mp - - Structura – metalica - - fundatii izolate – cuzinet - - acoperis – sarpanta – grinzi cu zabrele – metalic - - invelitoare – panouri sandwich - SC total - 2635 mp - <i>Obs</i> - <i>- conform legislatiei actuale – sub liniei – limita 20m- lateral nu se construiesc – aprox 120 m- conform normei ANRE 239-2019</i> - PIF 2022- copertina - Destinatia terenului – CC - Constructie - - copertina provizorie - - parcare - asfaltata - - utilitati - fara



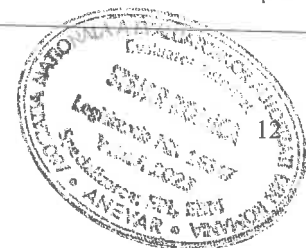
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none">▪ Zona periferica▪ Din punct de vedere edilitar: zona periferica – plan secund▪ Zona este ocupata preponderent de depozite , sp. com
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<p>Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 ; 15000- 30000 euro- in zona ; trei camere – 30000 euro- 40000 euro ; in zona 25000 euro- 40000 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- 6 euro/mp- Terenuri in zona - 8-50 euro/mp <p>Oferta exista .</p>
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p>Cererea reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 - confectionii - 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



	<ul style="list-style-type: none">- 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 Roman - 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 retelor 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)
--	--



		<ul style="list-style-type: none"> - 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 . <p>Putem spune ca cererea de terenuri curti constructii (pt. spatii comerciale , apartamente) exista</p>
	<p>ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - 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 , dar ar putea fi considerata in crestere.
	<p>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ S-au identificat ▪ - terenuri ce sunt ofertate in zona cu preturi intre 5-80 euro/mp ▪ - proprietati imobiliare - spatii comerciale ofertate 500-900 euro/mp ▪ - proprietati imobiliare - spatii rezidentiale ofertate 200-900 euro/luna
	<p>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nu s-au identificat
<p>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala. <p>REZULTATUL CERCETARII:</p> <ul style="list-style-type: none"> - piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment - vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus . - vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate - factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare - este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu . - vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influentata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor - de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.



13. EVALUARE	
REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A 2022	Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 ; sunt compuse din ediția 2017 2016,2014,2015, 2007 si a 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzator -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR. <i>Standarde referitoare la active :</i> <i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</i> <i>Aplicatii ale evaluarii</i> <i>SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare</i> <i>pentru garantarea imprumutului (IVS 310)</i> <i>Ghiduri metodologice de evaluare</i> <i>GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</i>
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietatii imobiliare amplasate in intravilanul mun. Roman ;jud Neamt
s-a efectuat in baza urmatoarelor abordari de evaluare:

- **Abordarea prin comparatii directe**

13.1 Evaluarea in baza abordarii prin comparatii directe

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COMPARATII DIRECTE	66 000 RON Echivalent 13 300 EUR
---	---

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

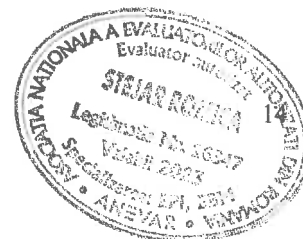
- **VALOAREA DE PIAȚĂ**

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 praprietate 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.

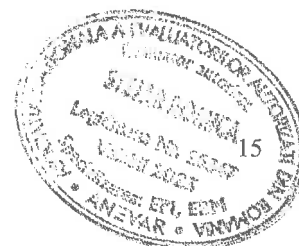
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Ca ipoteza limitativa – evaluatorul a preluat date tehnice-devize de la constructor – doc. analiza(teren vecin)- studiul geo
13. Ipoteza limitativa – conform legislatiei posibilitatea de construire pe teren

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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



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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un



factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

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

17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

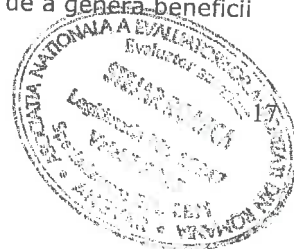
În urma aplicării abordărilor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, au fost obținute următoarele valori:

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	66 000 RON

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

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

- Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în baza abordării prin venit, implică evaluatorul să analizeze capacitatea proprietății de a genera beneficii



- viitoare 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 analizei valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 05.12.2023 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun Roman Artera de Vest , FN (fosta – Artera Ocolitoare), este de:**

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - Comparatii FARA TVA	66 000	RON
	13 300	EUR

Nota: Suprafata constructiei-terenului 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: 05.12.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4.9678 RON; 1 USD = 4,5710 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
- Inspecția proprietatilor în scopul evaluării - 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 venit
- Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin comparatii
- Fotografii
- harta
- Contract de inchiriere nr. 23621-09.12.2019
- Extras de carte funciara- nr. cerere -
- Certificat de atestare a edificarii constructiei
- Aut de construire - nr.11-19.01.2022
- Plan amplasament
- Plan situatie
- Planse
- Fise - studiu geo



ANEXA

Evaluarea terenului

Pretul terenului reflecta relatia 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.



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

COMPARABILE – TEREN CONSTRUIT

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
Identificare	Roman ,Arta Ociltoare	Arta ociltoare	Roman , N. Petru Rares	Roman ,Petru rares
data	prezent	prezent	tranzacție	prezent
Suprafata (mp)	135,90	1.375,00	2.483,00	1.187,00
PREȚ VÂNZARE EUR		35.125	30.000	22.553
Prețuri de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 35,00	€ 23,00	€ 19,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		tranzacție	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		0,00	-2,30	-1,90
Preț de vânzare corectat		35,00	20,70	17,10
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 20,70	€ 17,10
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	restricții	fara restrictii- conform pieta	fara restrictii-conform pieta	fara restrictii-conform pieta
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 20,70	€ 17,10
CONDII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 20,70	€ 17,10
CONDII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 20,70	€ 17,10
CONDII DE PIEȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 20,70	€ 17,10
LOCALIZARE				
Localizare	Roman ,Arta Ociltoare	Arta ociltoare	Roman , N. Petru Rares	Roman ,Petru rares
Corecție unitară sau procentuala		0,0%	20,0%	20,0%
Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 4,14	€ 3,42
Preț corectat (EUR/mp)		€ 35,00	€ 24,84	€ 20,52
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata	135,00	1.675	2.483	1.187
Corecție unitară sau procentuala		4%	5%	5%
Corecție totală pentru dimensiuni		€ 1,40	€ 1,24	€ 1,03
Forma, raport, front / adancime	regulata	regulata	regulata	regulata
Front la strada; raport front / adancime	Front: 8 m; raport front/adancime: 0,47	Front: 30 m; raport front/adancime: 0,57	Front: 16 m; raport front/adancime: 0,11	Front: 30 m; raport front/adancime: 0,76
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plata-zid	plan	plan	plan
Corecție unitară sau procentuala		0,0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planelate, alte aspecte)		-€ 23,16	-€ 23,16	-€ 23,16
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,24	€ 2,92	-€ 1,61
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / spa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/da/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,20	€ 0,40
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,24	€ 3,12	-€ 1,21
ZONAREA				
Zonarea -destinatia legala permisa	parcare	comercial-serv	com-serv	com-serv
Corecție unitară sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,24	€ 3,12	-€ 1,21
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	parcare	com-serv	com-serv	com-serv
Corecție unitară sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 13,24	€ 3,12	-€ 1,21
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,2	€ 3,1	-€ 1,2
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 21,76	-€ 17,58	-€ 18,31
	(procentual)	-62%	-65%	-107%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 24,56	€ 28,74	€ 28,01
	(procentual)	70,2%	136,9%	163,6%

Suprafata	135,00 mp
OPINE (rokanji)	€ 13,2 eur/mp
	1.800 eur
	65 \$/ron / mp
	8.900 ron

Curs Eur/Ron	4,9678
Data	05.dec.23



Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile .
- **avand in vedere constructiile edificate de acelasi proprietar , pe cele doua loturi alaturate – evaluatorul a considerat suprafata construita – inclusiv cu cea a copertinei – de pe lotul alaturat (135 mp), valoarea terenului rezultand din valoarea terenului unitare raportate la suprafata constructiei alaturate (parcare acoperita). Constructia –copertina fiind o constructie ce a fost edificata in urma constructiei zidului de sustinere , asanarea terenului- Ca ipoteza speciala.**

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

- Conditii tranzactie- comp 1,2- tranzactie -0%,comp 3- oferta 5-30%– se alege 15% - mediu in functie de zona , comparabila 1- tranzactie -0%
- corectii drept de proprietate- deplin – 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data –comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2018-2023
- conditii de localizare- luind in considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - in identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului " data de pozitionarea comparabilelor –comp 1,2,3-0%
- conditii utilitati – apa ; c.el;gaz

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
en el	0,00	250,00	250,00	250,00
apa	0,00	250,00	250,00	350,00
canal	0,00	250,00	250,00	400,00
gaz	0,00	250,00	250,00	400,00
Cost total				
utilitati	0,00	10.000,00	1.000,00	1.400,00
Suprafata	1.575	550	1.187	1.200
Cost unitar				
utilitati	0,0	18,2	0,8	1,2
recunoastere				
piata	50%	50%	50%	50%
corectie	0,00	9,10	0,40	0,60

-
- conditii- suprafata terenului – comp1,3 – 0%; comp 2- -4-5%- val terenurilor mai mici sunt mai mari decat ale celor cu suprafata mai mare – practica recunoscuta pe piata. Se poate estima corectia si prin ponderarea raportului comp 1-2
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate-
- - terenul de evaluat este in panta – in aval – vecin cu terenul aferent unor hale industriale – pt. care s-a efectuat un zid de sustinere – astfel terenul ce face obiectul acestui raport a beneficiat de posibilitatea de a fi construit. Astfel evaluatorul considera ca toate costurile de amenajare – asanare , planeitate , consolidare trebuie aplicate in grila de calcul.(vezi ipoteza speciala – cu consolidarea lotului vecin)
- - conform proiectului – constructorul a nivelat , la excavarea din mal- este necesar un zid - in partea de NE
- - calculul este urmatorul – conform "Costuri de reconstructie – cladiri pe cadre , constructii speciale " de Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti 2014



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

- pag 41 - Terasamente executate la terenuri in panta
- suprafata platformei -2008,04 mp- conform dosc cadastrala - 36,09 m*55,64m
- Spl=Lu *La ; Lu - latimea constructiei
- La - lungimea constructiei
- parcare - 2008,04 mp
-
- pag 44 - Costuri terasamente executate la terenuri in panta
- Tip constructii speciale
- Tip subsistem -terasament
- Simbol- TERASAM125
- Valoare unitara - 4,4 euro/mp
- valoare terasament = 6292 euro
- pag. 121- Constructii speciale - zid de sprijin
- Tip constructii speciale
- Tip subsistem - ZID S B.A. inaltime 2,5 m
- Simbol- ZIDS2,5M
- valoare unitara - 489,9 euro/mp
- lungime zid - partea NE - 36,09 m(conform doc. Cad)
- Valoare zid - 23077 euro
- Costuri suplimentare - la fundatii - datorita panzei freatice , teren mlastinos
- conform deviz constructor - costuri suplimentare pt fundatii-12000 euro-
- evaluatorul considera o medie - 9500 euro/SC total
- SC total - 2008,04 mp
- Valoare cost suplimentar unitar - 10,49 euro pt SC Total - 2008 mp- vezi ipoteza speciala - constructii edificate in urma consolidarii zid.

Denumire	euro/mp(ml)	Supraf.mp/ml	Valoare(euro)
TERASAM100	4,4	1430	6292
ZIDSP2,5M	489,9	29,07	14241
		TOTAL	20533
CORECTIE 1	11,70		
CORECTIE 2			
CORECTIE 3		Constructii	
ASANARE	10,49	858	
Total corectie	22,19		

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

Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren va fi de 13,1 euro/mp- rotund :
13,1 euro/mp- rotund

13,1 EURO/mp x 135,87 mp =1779,89 EURO

Valoarea terenului construit (copertina) - comparatie(rotunjit)

1 800 EURO; 8 900 RON



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

TEREN – neconstruibil

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		tranzactie	tranzactie	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de piață:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman ;Artera Ocolitoare	artera ocolitoare	Roman ,Lipoveni	Roman,Primaverii
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafața (mp):	2.499	1.575	2.400	500
b	Forma raport front / adâncime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	59	30	16	16
d	Raport front / adâncime:	1,39	0,57	0,11	0,51
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	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 /nu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	parcare	comercial -serv	com-serv	com-serv
10	Cea mai bună utilizare:	parcare	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		55.125	57.600	19.000
	Pret / mp (EUR)		35,0	24,0	38,00



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman ,Artera Ocolitoare	artera ocolitoare	Roman , N. Petru Rares	Roman, Petru rares
prezent	prezent	oferta	prezent
2.499,30	1.575,00	2.403,00	1.187,00
	55,125	50,000	22,853
	€ 35,00	€ 23,00	€ 19,00
	franzactie	oferta	oferta
	0%	-15%	-15%
	0,00	-3,45	-2,85
	35,00	19,55	16,15
	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 35,00	€ 19,55	€ 16,15
	fara restrictii- conform pietii	fara restrictii-conform pietii	fara restrictii-conform pietii
	-30%	-30%	-30%
	-€ 10,50	-€ 5,87	-€ 4,85
	€ 24,50	€ 13,69	€ 11,31
	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,50	€ 13,69	€ 11,31
	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,50	€ 13,69	€ 11,31
	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,50	€ 13,69	€ 11,31
Roman ;Artera Ocolitoare	artera ocolitoare	Roman , N. Petru Rares	Roman, Petru rares
	0,0%	20,0%	20,0%
	€ 0,00	€ 2,74	€ 2,26
	€ 24,50	€ 16,42	€ 13,57
2.499,30	1.575	2.403	1.187
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
regulata	regulata	regulata	regulata
Front: 59 ml; raport front/adancime: 1,39	Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,57	Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,11	Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,76
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
panta- zid	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	-€ 20,06	-€ 20,06	-€ 20,06
	€ 4,44	-€ 3,64	-€ 6,49
nu / nu / nu / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	da/da/da/dan/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,10	€ 0,00	€ 0,00
	€ 4,54	-€ 3,64	-€ 6,49
parcare	comercial -serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 4,54	-€ 3,64	-€ 6,49
parcare	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 4,54	-€ 3,64	-€ 6,49
	€ 4,5	-€ 3,6	-€ 6,5
(absolut)	-€ 30,46	-€ 23,19	-€ 22,84
(procentual)	-87%	-119%	-140%
(absolut)	€ 30,66	€ 29,66	€ 27,17
(procentual)	87,6%	146,6%	168,2%

2.499,30	mp
€ 4,5	eur/mp
11.200	eur
22,7	ron / mp
55.800	ron

Curs Eur/Ron	4,9678
Data	05.dec.2023



Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile .

Avand in vedere ca lotul de teren ce este neconstruibil – datorita LEA , dar datorita zidului de sustinere , asanarea terenului – terenul poate fi utilizat ca platforma - Ca ipoteza speciala.

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

- Conditii tranzactie- comp 1,2, 3- oferta 5-30%– se alege 15% - mediu in functie de zona , comparabila 1- tranzactie -0%
- corectii drept de proprietate- deplin - 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data –comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2018-2020
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii –comp 1,2,3-0%
- obs –restrictii de constructie – conform anexa Ordin 239-2019



Anexă

**NORMĂ TEHNICĂ PRIVIND DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI DE
SIGURANȚĂ AFERENTE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE**

CAPITOLUL I – Dispoziții generale

Secțiunea 1 - Scop

Art. 1. Prezenta normă tehnică, decumită în continuare normă, are drept scop stabilirea:

- a) principiilor care stau la baza delimitării zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice;
- b) dimensiunilor zonelor de protecție și de siguranță pentru fiecare tip de capacitate energetică;
- c) culorilor de trecere (de funcționare), respectiv a zonelor de protecție și de siguranță ale liniilor electrice aeriene (LEA);
- d) condițiilor tehnice, restricțiilor și interdicțiilor care se impun pentru coexistența LEA cu elemente naturale, construcții sau instalații din vecinătatea lor;
- e) suprafețelor de teren necesare construirii, exploatării și menenanței LEA; stabilirea acestor suprafețe se face conform precizărilor prevăzute în Anexa nr. 6.

Art. 2. Prin aplicarea prezentei norme se urmărește ca prin proiectare, executare, exploatare și mentenanță să se asigure:

- a) protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anevelor acestora;
- b) evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului.

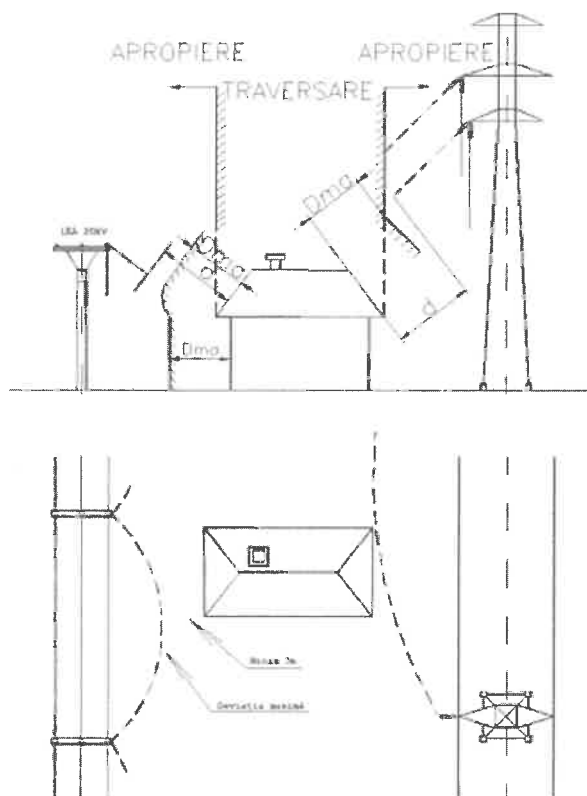
Secțiunea a 2 - a - Domeniul de aplicare

Art. 3. Norma se aplică la:

- a) proiectarea, construirea, verificarea, modernizarea, modificarea, reabilitarea, reparația și consolidarea, de către operatorii economici atestați în condițiile legii, a capacităților energetice, instalate în regim definitiv sau temporar;
- b) emiterea de către operatorii de rețea electrică a avizelor de amplasament pentru obiective (construcții sau instalații) care se realizează în vecinătatea capacităților energetice;
- c) urmărirea de către operatorii de rețea a îndeplinirii condițiilor de coexistență a capacităților



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt



Distanțele menționate în schiță, "d", "D_{ma}" pot fi culese din tabelul de mai jos, în funcție de nivelul tensiunii liniei electrice aeriene:

Tipul clădirii	Tensiunea nominală a liniei	Măsurile de siguranță și protecție	Traversări (conform subcapitolului XVII.8)				Apropieri			
			Distanța între conductorul LEA în orice poziție și orice parte a clădirii [m]							
			Condiții de calcul	Distanța până la:						
	Simbol	Orice parte a clădirii	Simbol	Antena radio sau TV						
Clădiri locuite	1 kV < U _n < 110 kV	Se interzice trecerea LEA cu 1 kV < U _n < 110 kV peste clădiri locuite	Săgeata maximă	H ₁	1,00	H ₂	3,00	Distanțe Măsurile de siguranță și protecție Nu se lasă dacă nu există în zona locuită Aceste apropieri se vor lua în calcul d - distanța între conductorul exterior al LEA, la deviza sa la maximă și cea mai apropiată parte a clădirii fără să constituie traversare. D _{ma} - distanța maximă de apropiere având în vedere tabelul de mai jos.		
	U _n = 110 kV	La LEA: - Protecție mărită conform art. 115. - Lanțuri duble de izolatoare. ⁰	Ruperea unui conductor într-o deschidere vecină	H ₁	3,00	H ₂	2,00			
	U _n = 220 kV	La clădiri: - Acoperișurile metalice se vor lega la pământ.	Săgeata maximă	H ₁	5,00	H ₂	4,00			
			Ruperea unui conductor într-o deschidere vecină	H ₁	4,00	H ₂	3,00			
			Săgeata maximă	H ₁	7,00	H ₂	5,00			
			Ruperea unui conductor într-o deschidere vecină	H ₁	5,00	H ₂	4,00			
Clădiri ne locuite	1 kV < U _n < 110 kV	La LEA:	Săgeata maximă	H ₁	3,00	-	-	1 kV < U _n < 20 kV	3,00	3,00
	U _n = 110 kV	- Nivel de izolație mărit conform art. 115.	Săgeata maximă	H ₁	3,00	-	-	20 kV < U _n < 110 kV	4,00	3,00
	U _n = 220 kV	- Interzicerea înălțărilor.	Săgeata maximă	H ₁	4,00	-	-	U _n = 220 kV	5,00	4,00
	U _n = 400 kV		Săgeata maximă	H ₁	6,00	-	-	U _n = 400 kV	7,00	6,00

Evaluatorul a considerat o scădere de venituri prin închirierea eventualelor construcții - 30% - din plaja 30-50% - făcând o estimare a cash-flow prin închirierea unor construcții cu 3-5 euro/mp

- condiții de localizare- luând în considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - în identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului" data de poziționarea comparabilelor - comp 1,2,3-0%
- condiții utilități - apă ; c.el; gaz



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
en el	250,00	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00	350,00
canal	250,00	250,00	250,00	400,00
gaz	250,00	250,00	250,00	400,00
Cost total utilitati	1.000,00	10.000,00	1.000,00	1.400,00
Suprafata	1.841	500	1.187	1.200
Cost unitar utilitati	0,5	20,0	0,8	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%	50%
- corectie	0,30	10,00	0,40	0,60

- conditii- suprafata terenului – comp1 ,3 – 0%;comp 2 -10% -ponderare medie recunoscuta de piata (luind in calcul ca suprafata mai mare se tranzactioneaza cu un prēt mai mic - avand in vedere si diferenta de suprafata intre loturi , ponderand minim- posibilitatea de edificare a mai multor constructii
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate-
 - terenul de evaluat este in panta (ipoteza speciala – consolidarea terenului vecin)
 - conform proiectului – constructorul a nivelat , la excavarea din mal- este necesar un zid - in partea de NE
 - calculul este urmatorul – conform "Costuri de reconstructie – cladiri pe cadre , constructii speciale " de Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti 2014
 - pag 41 – Terasamente executate la terenuri in panta
 - suprafata platformei –2008,04 mp- conform doc cadastrala – 36,09 m*55,64m
 $Spl=Lu *La$; Lu – latimea constructiei
 La – lungimea constructiei
 - parcare – 2008,04 mp
- pag 44 – Costuri terasamente executate la terenuri in panta
 - Tip constructii speciale
 - Tip subsistem –terasament
 - Simbol- TERASAM125
 - Valoare unitara - 4,4 euro/mp
 - valoare terasament = 6292 euro
- pag. 121- Constructii speciale – zid de sprijin
 - Tip constructii speciale
 - Tip subsistem – ZID S B.A. inaltime 2,5 m
 - Simbol- ZIDSP2,5M
 - valoare unitara – 489,9 euro/mp
 - lungime zid - partea NE – 36,09 m(conform doc. Cad)
 - Valoare zid – 23077 euro
- Costuri suplimentare – la fundatii – datorita panzei freatice , teren mlastinos
 - conform deviz constructor – costuri suplimentare pt fundatii-12000 euro-
 - evaluatorul considera o medie – 9500 euro/SC total
 - SC total – 2008,04 mp
- Valoare cost suplimentar unitar – 10,49 euro pt SC Total – 2008 mp

Denumire	euro/mp(ml)	Supraf.mp/ml	Valoare(euro)
TERASAM100	4,4	2008,04	8835
ZIDSP2,5M	489,9	29,07	14241
		TOTAL	23077
CORECTIE 1	9,23		
CORECTIE 2			
CORECTIE 3		Constructii	
ASANARE	9,96	2008	
Total corectie	19,19		



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

Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren va fi de 4,6 euro/mp- rotund :
4,6 euro/mp- rotund

$4,6 \text{ EURO/mp} \times 2499,3 \text{ mp} = 11\ 500 \text{ EURO}$

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

11 500 EURO; 57 100 RON

COMPARABILA

<https://homezz.ro/teren-2400-mp-cu-16-ml-deschidere-roman-24-euomp-3212675.html>

The screenshot displays a real estate listing on the Homezz.ro website. The main heading is "Teren 2400 mp cu 16 ml deschidere. Roman= 24 euro/mp". Below this, it specifies the location as "Roman, Neamt" and shows a price of "24 EUR". The listing includes a photo of a house and the ACORD logo. On the right side, there is a contact section for "acord" with a phone number "0701147929" and buttons for "TRIMITE MESAJ" and "SALVEAZĂ ANUNȚUL". A sidebar on the left lists various locations and offers a newsletter subscription link.



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

0767 873 868 homeZZ.ro

Zona: Est Suprafață teren: 2400 m² Tip teren: Construibil

Clasificare teren: Intravilan

Zona Lipoveni / vanzate . teren 2400 mp cu 16 ml deschiderea .56.000 euro
Nu se parceleaza . suprafata totala la 56.000 euro.
Pentru alte oferte , programari si vizionari : ACORD IMOBILIARE.

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Drumul Taherei

acord
0701147929
TRIMITE MESAJ
ADAGĂ LA FAVORITE
SOLICITĂ VIZIONAREA

COMPARABILA

<https://homezz.ro/teren-in-roman-str-primaverii-2194027.html>

homeZZ.ro Autentificare Creare Cont + ADAGĂ ANUNȚ

VIZIUNĂ: Teren, 500 mp

Teren in Roman , Str Primaverii 19.400 EUR 2194027

Titlu: Titlu

ACORD IMOBILIARE
VINZI SAU CUMPERI?
0741 120 310

acord
0701147929
TRIMITE MESAJ
ADAGĂ LA FAVORITE
SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona: Est Suprafață teren: 500 m² Tip teren: Construibil

Clasificare teren: intravilan

teren in Roman , Strada Primaverii 500 mp . 19.000 euro

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

COMPARABILA

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-la-e85-roman-IDdLLEx.html#d6b19ef4fb>



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

Vand teren intravilan la E85 - Roman



12 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **4 600 m²**

(P) Telekom: **Internet si televiziune cu
50% reducere in primele 6 luni**

Descriere

Vand teren intravilan 4600 mp cu deschidere 16,5 ml la E 85.
Toate actele sunt in regula.
Pret 12 euro/mp.
Accept plata in rate.

COMPARABILA

<https://www.olx.ro/oferta/vand-500-mp-teren-in-roman-ID6VKov.html#d6b19ef4fb>

Vand 500 mp teren in Roman

Roman, judet Neamt Adaugat La 17:13, 1 aprilie 2019, Numar anunt: 102659384

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de: **Agentie** Extravilan / Intravilan: **Extravilan**

Suprafata utila: **500 m²**

Vand 600 mp teren in Roman, cu deschidere de 12,5 ml, situat in zona Panificatiei, la pretul de 18 000 Euro,acte la zi.

Numar de contact: 766 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Pro Imobiliare

Anuntul Vand 500 mp teren in Roman este adaugat de pe Storia.ro

Anunturile utilizatorului

Reclame



COMPARABILA

SC Modeling Media services SRL – ruta ocolitoare ,1575 mp , d-30 - tranzactie 2014 - actualizata - 35 euro/mp


COMPARABILA

Ursache Daniela – str. N. Balcescu – str. B. Balcescu , 550 mp , d-cca 17 m- tranzactie 2019 Actualizata- 19,8 eur/mp

COMPARABILA



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt



18 €

Trmite mesaj

0740 110 324

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Alin
Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan


Suprafata utila 6 300 m²

Teren intravilan in Roman, strada Tirului, acces la drum asfaltat cu deschidere de 86 m. Acces la utilitati.

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

- **COMPARABILA**
- <https://www.olx.ro/oferta/teren-5000-mp-intravilan-roman-IDam8Cj.html#d6b19ef4fb>



100 lei

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trmite mesaj

0723 586 144

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Ccarmen
Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

Teren 5000 mp intravilan ROMAN
Roman, judet Neamt Adaugat La 23:09, 1 decembrie 2018, Numar anunt: 153039703



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

Teren 5000 mp intravilan ROMAN

Roman, judet Neamt Adaugat La 23:09, 1 decembrie 2018, Numar anunt: 153039703

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Orient de Agentie Suprafata utila 5 000 m²

Telefon: Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

VIND sau inchiriez 5000 mp linga depozit logistic PROF!

Pe site din dec 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Preț mai mic:

COMPARABILA

<https://www.olx.ro/oferta/2-hectare-teren-intravilant-ID6sjC4.html#258de56dfd>



2 hectare teren intravilan

Roman, judet Neamt Adaugat La 20:10, 13 noiembrie 2018, Numar anunt: 95406596

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Orient de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 20 000 m²

Telefon: Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

de vanzare 2 hectare teren intravilan, zona N, deschidere 100m. la nord e marginit de cale ferata.

35 €

Repetabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0745 503 683

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta



Augustin

Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

COMPARABILA

<https://homezz.ro/teren-roman-judetul-neamt-1187mp-881374.html>

Teren Roman, judetul Neamt 1187mp

30 EUR

881374

1187 m²

Roman, judet Neamt

3 imagini



Corduneanu
Proprietar

0729600269

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

O DIMENSIUNE
PARALELA
UN NOU SEZON



Proprietate imobiliara ; teren
Roman ; jud Neamt

Zona **Central** Suprafață teren **1187 m²** Tip teren **Construibil**

Clasificare teren **Intravilan**

Teren în suprafață totală de 1187 mp situat în str. Avram Iancu, f. n., situat în zonă cu locuințe, pretabil pentru construire de locuință, alimentare cu energie electrică 220V, canalizare, fântână,

Energia cu despăgubire
O energie verde care ne despăgubeste dacă o producție de energie este în câștig sau pierdere.

HBOGO

COMPARABILA

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-1800-la-e85-horia-neamt-linga-sensul-giratoriu-IDc0ELs.html#258de56dfd>

30 €
Negociabil

**Hai in Echipa LIDL!
Căutăm specialiști în domeniul procurement.**

Trimite mesaj

0744 476 454

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Max

Vand teren intravilan 1800 la E85 Horia Neamt langa sensul giratoriu

30 €

Trimite mesaj

0744 476 454

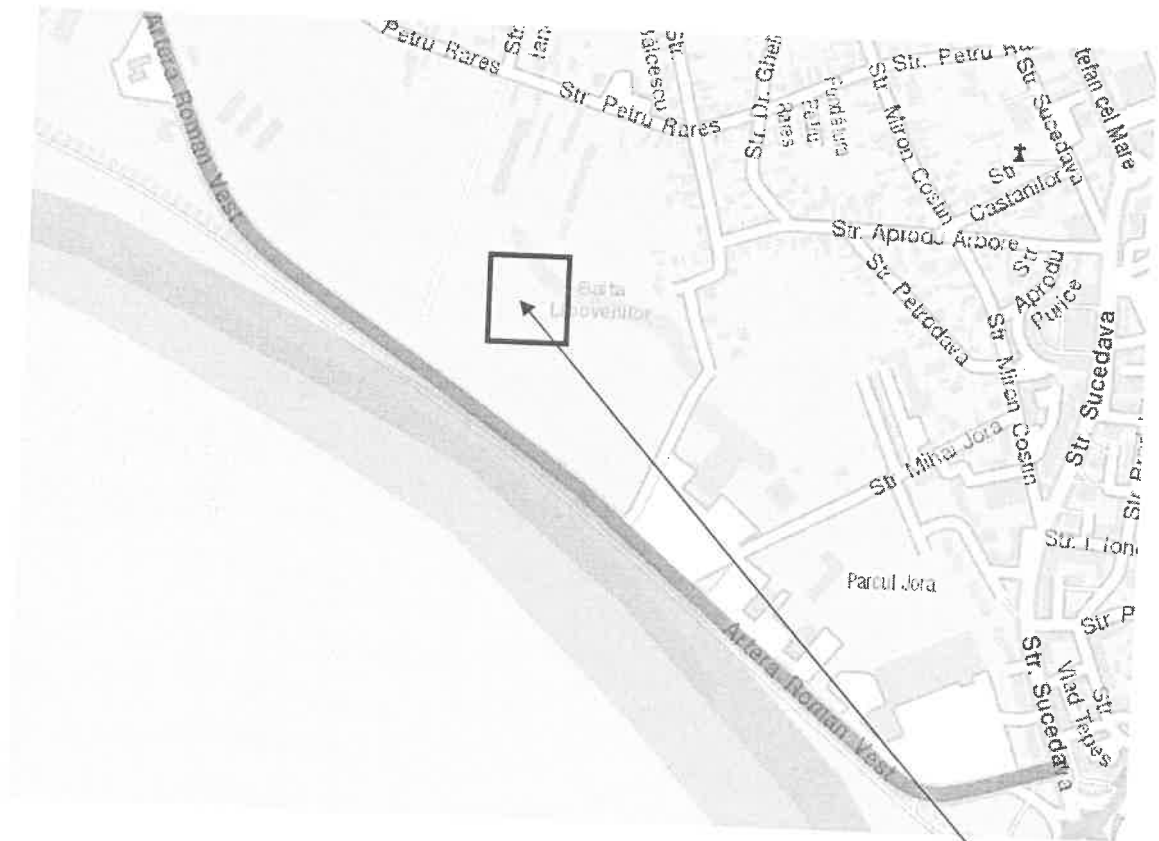
Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Max

De vanzare 1800 mp. teren Horia (Roman) Neamt cu deschidere La E85 foarte aproape de sensul giratoriu. Pret 30 Euro/mp.

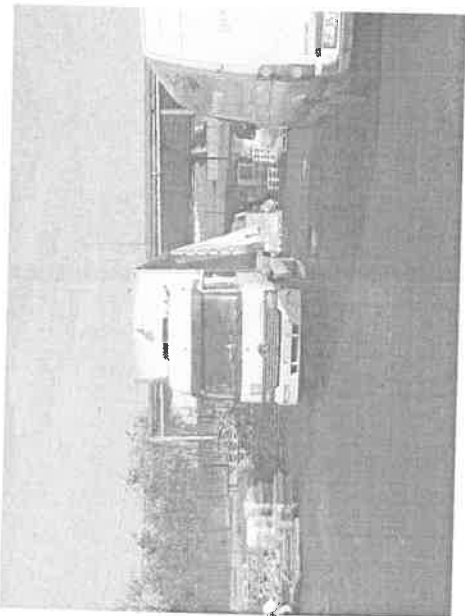
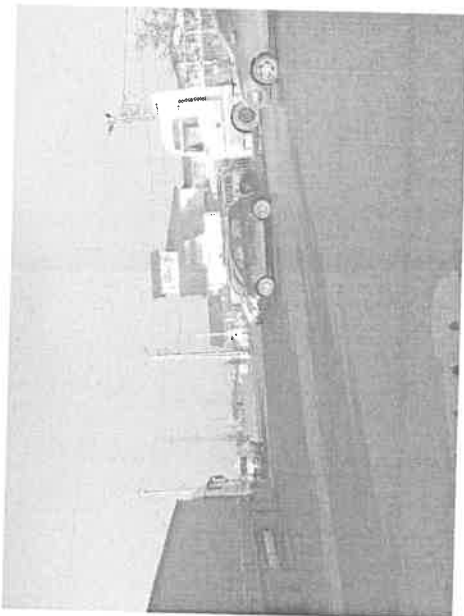
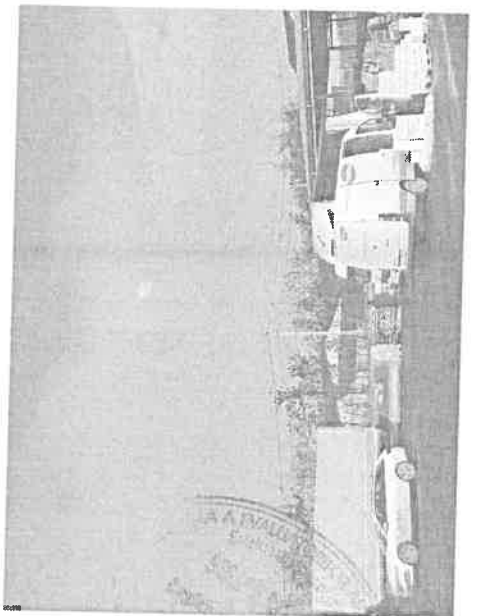
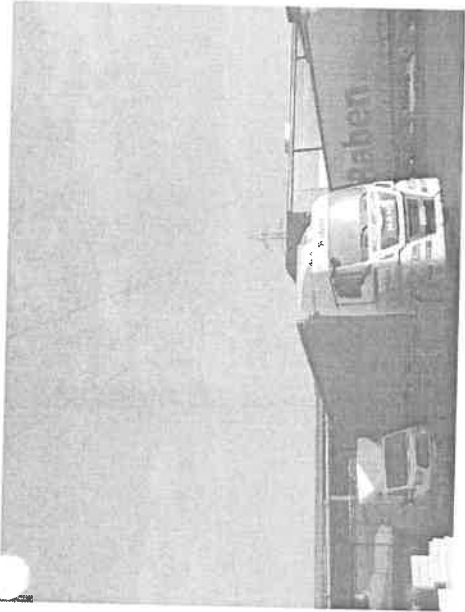
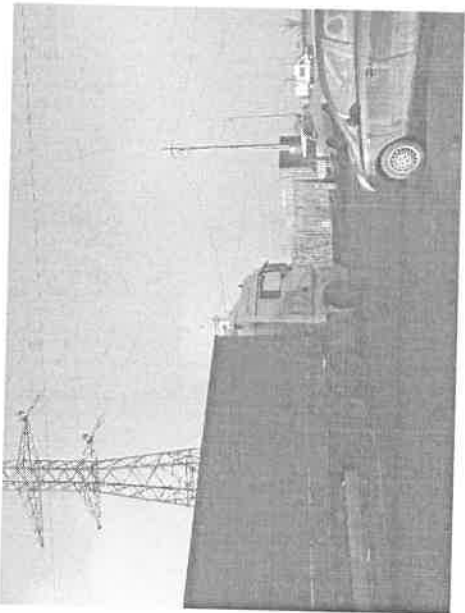
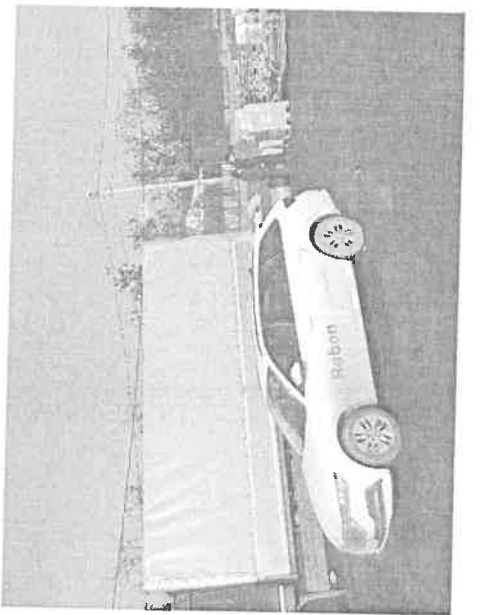
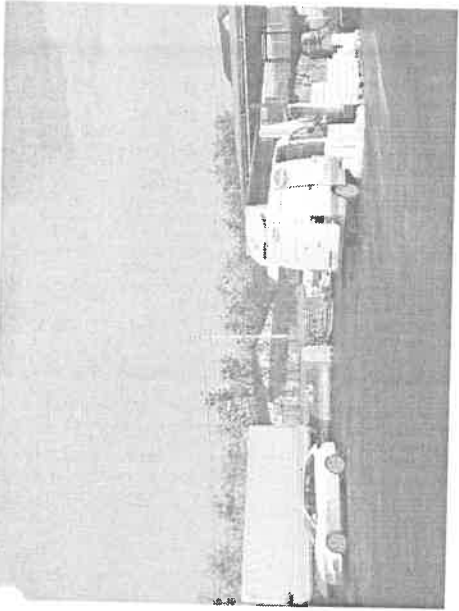
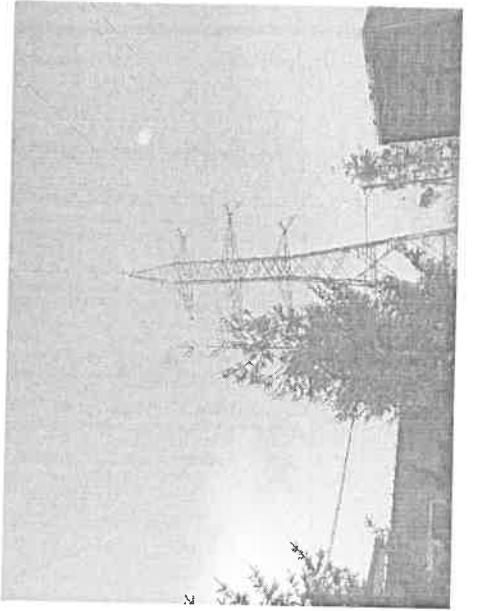


ANEXA
HARTA



Proprietatea
evaluata





SEKOLAH KEJURUANGAN
KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
JANUARY 2015



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

Nr. cerere 30965
Ziua 22
Luna 06
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60287-C1 Roman

Cod verificare
100143536221



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	60287-C1	Loc. Roman, Str Artera Vest, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; PARCARE ACOPERITA (P) cu suprafata construita desfasurata = 136 mp, construita in anul 2022

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37120 / 26/08/2022 Act Administrativ nr. Certificat de Arestare a Edificării/ Extinderii Construcției Nr. 58340, din 24/08/2022 emis de Primăria Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală Nr. 57436, din 24/08/2022 emis de Primăria Municipiului Roman;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1 / 6.3
1) S.C. MUNDEVI MIV S.R.L., CIF:38473545	
20965 / 22/06/2023 Act Administrativ nr. Adresa Nr. 43533, din 21/06/2023 emis de Primăria Municipiului Roman;	
B3 se actualizează informațiile tehnice ale construcției ca urmare a modificării destinației din copertina provizorie în parcare acoperită	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind de membrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	60287-C1	construcții anexa	136	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; PARCARE ACOPERITĂ (P) - cu suprafata construita desfasurata = 136 mp, construita in anul 2022

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Dovada plata card online nr.8540/22-06-2023 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
27-06-2023

Asistent Registrator,
GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

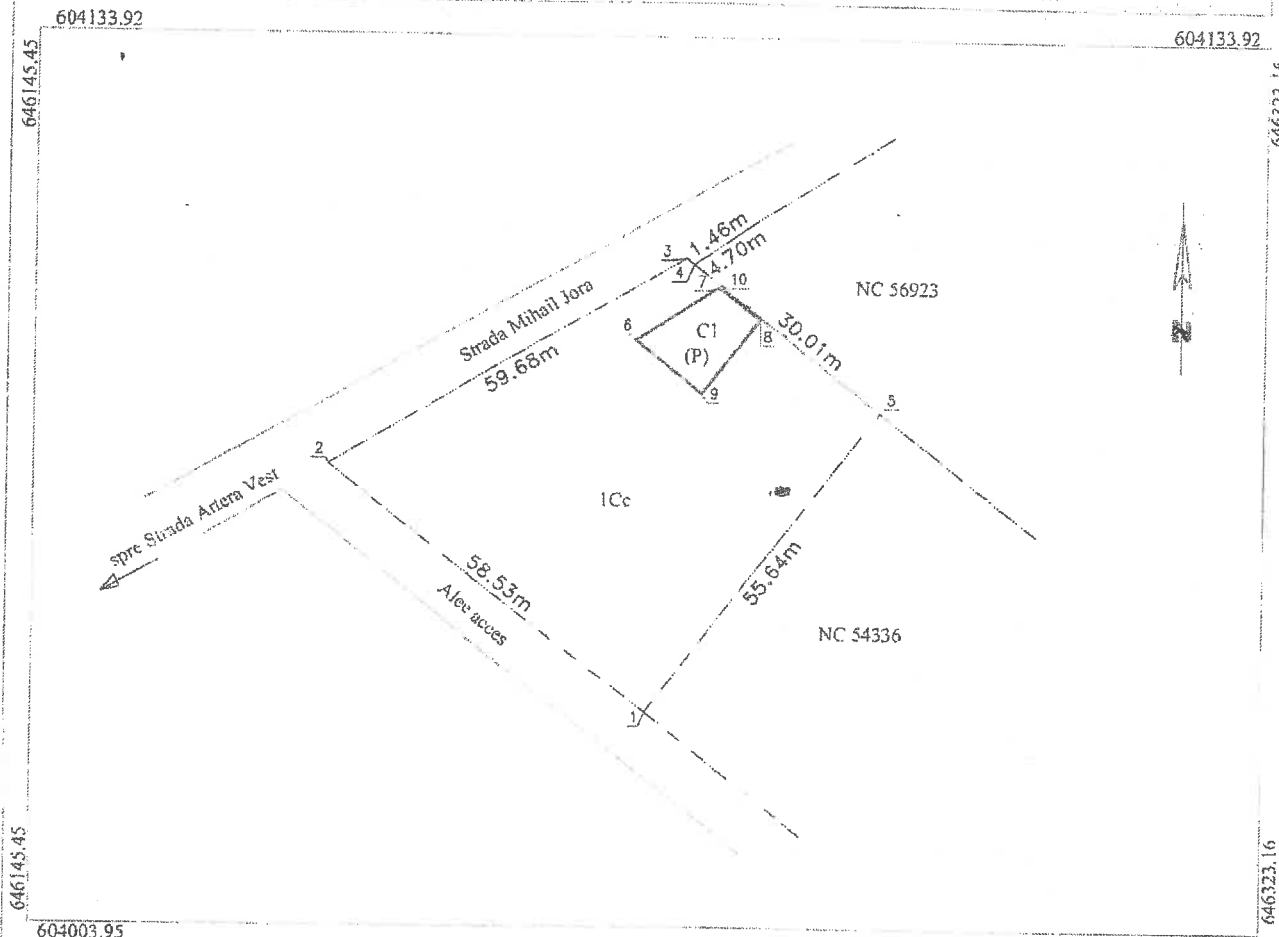
(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 16

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
60287	2635	Municipiul Roman, Strada Artera Vest, Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.	60287	Unitatea Administrativ Teritoriala	Roman



604003.95 A. Date referitoare la teren 604003.95

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuни
1	Cc	2635	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de plasa.
Total		2635	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuни
C1	CA	136	Parcare acoperita (P) construita in anul 2022 cu suprafata construita desfasurata de 136 mp.
Total		136	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2635 mp
 Suprafata din act = 2635 mp

Executant: GIURGILA N. Gelu
 Autorizatie Cat. A, Seria RO-B-F, Nr. 0167
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren

Gelu Giurgila
 Digitally signed by Gelu Giurgila
 Date: 2023.06.22 10:11:20 +03:00

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

[Signature]
 Semnat digital de
 Andreea Dascalescu

AC

21.06.2023

Stampila BCP

Cod verificare



100143536271

Incheiere Nr. 30965 / 22-06-2023



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

Dosarul nr. 30965 / 22-06-2023

INCHEIERE Nr. 30965

Inspector: Andreea DASCALESCU

Registrator: MARIA IULIANA FANARU

Asistent registrator: GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Asupra cererii introduse de S.C. MUNDEVI MIV S.R.L. privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Adresa Nr. 43533/21-06-2023 emis de Primăria Municipiului 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 300 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.8540/22-06-2023 in suma de 300

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 60287-C1, Inscris in cartea funciara 60287-C1 UAT Roman avand proprietarii. S.C. MUNDEVI MIV S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.2;

- se actualizează informațiile tehnice ale construcției ca urmare a modificării destinației din copertina provizorie în parcare acoperită asupra A1.1 sub B.3 din cartea funciara 60287-C1 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

S.C. MUNDEVI MIV S.R.L.

GIURGILĂ GELU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN

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

Data soluționării,

27-06-2023

Registrator,

MARIA IULIANA FANARU

Asistent Registrator,

GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Inspector,

Andreea DASCALESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 196/2018

Autenticitatea documentului poate fi verificată în adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2



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

Nr. cerere 30965
Ziua 22
Luna 06
Anul 2023

Cod verificare
100143536221



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60287 Roman

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Artera Vest, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	60287	2.635	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 60287-C1; Teren imprejmuit partial cu gard de plasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1810 / 19/01/2021		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 160, din 24/07/2019 emis de Consiliul Local al MUNICIPIULUI ROMAN; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 10871, din 11/02/2021 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala;	A1
	1/1	
	1) MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1810 / 19/01/2021		
Act Administrativ nr. contract de închiriere nr. 23621, din 09/12/2019 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
C1	se notează dreptul de închiriere pe o perioadă de 10 ani	A1
	1) S.C. MUNDEVI MIV S.R.L., CIF:38473545	

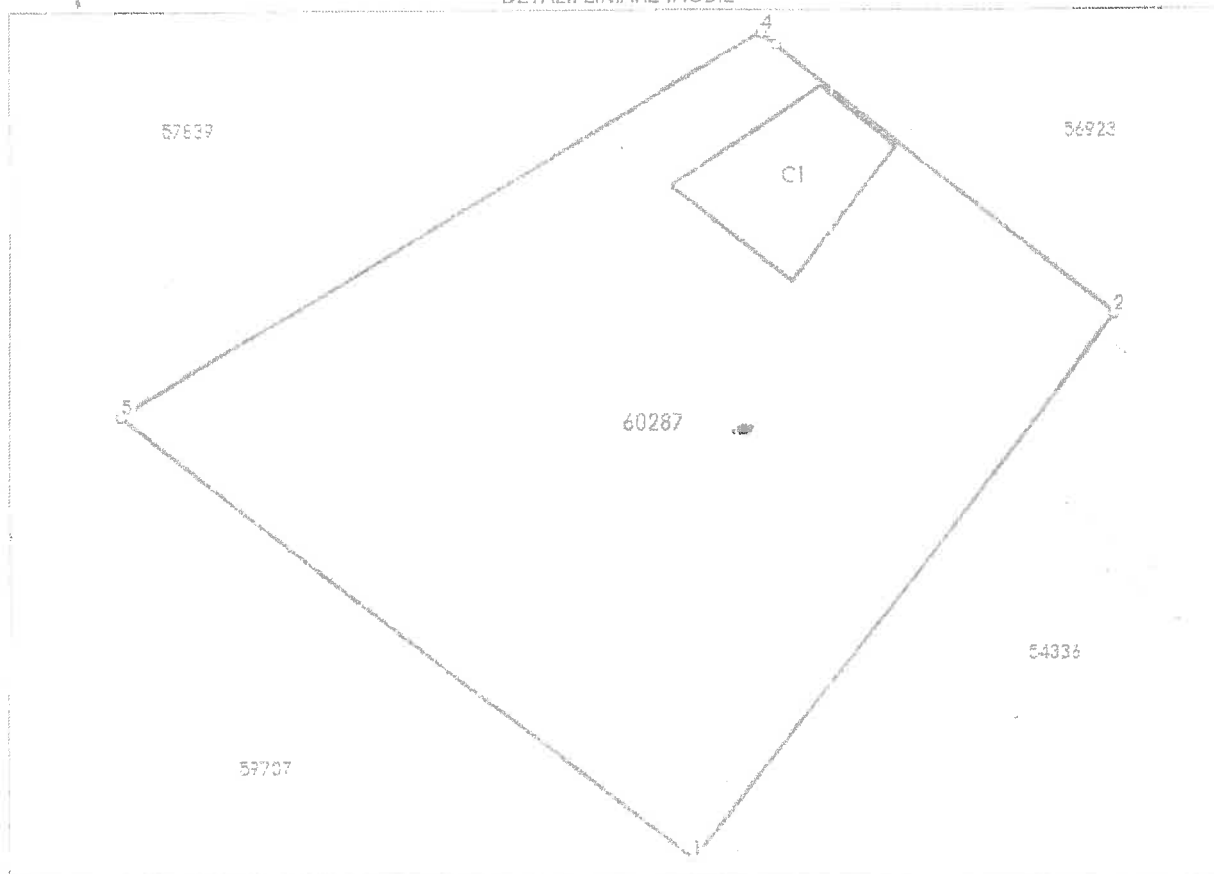
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60287	2.635	Teren împrejmuit parțial cu gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. C.T.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.635	-			

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	55.643
2	3	34.709
3	4	1.457
4	5	59.68
5	1	58.526

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Dovada plata card online nr.8540/22-06-2023 in suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
27-06-2023

Asistent Registrator,
GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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	27.02.2020	SC MUNDEVI MIV SRL	Str. Artera Vest, FN cad 60287	135,87	13,10	1.800,00	8.900,00	196.631,00	Fara TVA
				Teren construibil					
				2.499,00	4,60	11.550,00	57.100,00		
				Teren neconstruibil					

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



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 30896 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 60287

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 MUNDEVI MIV SRL reprezentată de domnul Munteanu Ionel Valentin**, înregistrată cu nr. 14509 din 27.07.2020 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 2.635,00 mp, situat în mun. Roman, strada Artera Vest, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 60287, deținut în baza Contractului de închiriere nr. 23621/09.12.2019, încheiat pentru o perioadă de 10 ani. Scopul închirierii a fost pentru amenajarea unei parcări auto.

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. 31315 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 60287

Prin referatul de aprobare nr. 30896 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 MUNDEVI MIV SRL reprezentată de domnul Munteanu Ionel Valentin, solicită prin cererea nr. 14509 din 27.07.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 2.635,00 mp, situat în mun. Roman, strada Artera Vest, FN, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 60287, deținut în baza Contractului de închiriere nr. 23621/09.12.2019, încheiat pentru o perioadă de 10 ani. Scopul închirierii a fost pentru amenajarea unei parcări auto.

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

- criteriile să fie îndeplinite cumulativ;

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

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

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

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

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

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

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

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

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**