

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30864 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 54052**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. _30893_ din data de _16.04.2024_, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. _31312_ din _17.04.2024_ al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

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

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **S.C. SIM SF SRL** înregistrată cu nr. 26811 din 07.04.2021;

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, înregistrată cu nr. **12/5 din 12.01.2024**, realizat de evaluatorul atestat ANEVAR, ing. Stejar Romică.

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

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

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

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

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

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

Proprietate imobiliara – teren ; str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.12/5- 12.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Stefan cel Mare , (lipit de bl. 15)

S teren – 60 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC SIM SF SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Ianurie 2024



Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2024
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Roman▪ Bd. Republicii, bl.74, parter▪ Telefon: 0745318219▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

2. BENEFICIAR	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
DESTINATARUL	SC SIM SF SRL

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 60 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str. Stefan cel Mare (alipit de bl 15) ; mun. Roman, jud. Neamt <ul style="list-style-type: none">▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	38 990 RON	7 840 EUR

Valori fara TVA



Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC SIM SF SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale (extinderi)

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 - 28.12.2023

Data evaluarii - 12.01.2024

Curs valutar –12.01.2024- 1 EURO = 4,9731 RON

1 USD = 4,5371 RON

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

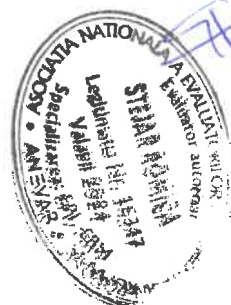
Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

7 840 EURO ; 38 990 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
Ipooteze 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 capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- Contract concesiune nr. 93412-01.11.2006
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 1372-26.01.2012



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial (extinderi) .

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 SC SIM SF SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoarea de piata** –este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator decis si un vanzator hotarat intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv dupa o activitate de marketing corespunzatoare in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere .

Data inspectiei proprietatii – 28.12.2023

Data evaluarii proprietatii – 12.01.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 12.01.2024 - 1EURO = 4.9731(ROM)

1 USD = 4,5371 (ROM)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC SIM SF SRL

- Contract concesiune nr. 93412-01.11.2006
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 1372-26.01.2012



CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)- spatiu comercial

a) S teren 1 – 60 mp;

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

Constructia - conform doc.

- spatiu comercial (extinderi)
- an PIF -2006
- tip P
- a)SC – 60 mp

Utilitati spatiu comercial initial -

- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC SIM SF SRL

2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

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

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

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

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



2.2.1. Analiza cererii

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

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

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii –comert – industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii – in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;
- veniturile populatiei - cele active – au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .
- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia
- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .
- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .
- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)
- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.
- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)
- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.



- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Neamt - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
 - Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenajarea -reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
 - In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
 - Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
 - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
 - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
 - Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate –modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
 - Procentajul de chiriasi- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamiliare (casa + teren)
 - In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
 - Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .
- Putem spune ca cererea de terenuri curti constructii (pt. spatii comerciale , apartamente) exista

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

- In mun. Roman dupa cum am mai spus sunt necesare foarte multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere,birouri
- Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament de doua camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 25000 euro la 35000 ; 25000- 50000 euro- in zona ; trei camere – 30000 euro- 70000 euro
- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale



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

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

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.

Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.

Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.

Suprafață

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

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție

Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de



luncă și de pajști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.

2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - str. Stefan cel Mare - zona centrala , in vecinatatea - fost Bankpost , Piata Mare

Arhitectura -blocuri locuinte tip 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 rezidentiala- comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
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 %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		3 000	3 000
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		25 000	25 000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	25.000	25.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	1.500	1.500
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	23.500	23.500
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-industrialala .

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

- 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

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că



nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și 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. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior , proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

In 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 Internationale 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 Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	38 990 RON	7 840 EUR



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

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

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

Sinteza rezultatelor:

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

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

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

Str. Stefan cel Mare (bl. 15), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - capitalizarea rentei FARA TVA	38 990	RON
	7 840	EUR



Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

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

Data evaluarii: 12.01.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9724 RON; 1 USD = 4,5418 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
 - Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
 - Ghiduri metodologice de evaluare
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract concesiune nr. 93412-01.11.2006
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 1372-26.01.2012



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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , coordonare si capital
- **metoda capitalizarii rentei funciare** - renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere / arendare a terenului.

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , coordonare si capital
- **metoda capitalizarii rentei funciare** - renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere / arendare a terenului.



Capitalizarea rentei funciare

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



Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

	Centru-Hotel	Parc-Roman Voda	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	165000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	92	200	120
Negociere	1%	1%	1%
Valoare negociere	1650	1600	840
Valoare ramasa	163350	158400	83160
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	6,07%	2,78%	4,64%
Rata cap medie	4,50%		
Rata cap aleasa	4,50%		

Suprafata teren (mp)	60		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	4,50%	0,045	
Rata actualizare teren (%)	4,50%	0,045	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	19,6635		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	396,6		
Venit net (euro/an)	384,7		
FVPA*VNE(euro)	7564,59		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	6,50%	0,065	
Factor actualizare	0,0458		
Valoare capitalizare an 49(euro)	5922		
Valoare actualizata an 49 (euro)	271,09		
Valoare finala (euro)	7840,00		
Valoare 1 mp(euro/mp)	130,67		
Valoare finala (ron)	38990		

- COMPARABILE
- **COMPARABILA –Hotel- Centru -92 euro/mp**
-
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-in-roman-IDxM7p>
-
-



Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

acasa Agentia Imobiliara Acasa Arată toate anunțurile

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Neamt > Roman > De vânzare teren in Roman

agenziaimobiliaraacasa

VÂNZARE

Savin Iliia
Agenție
0737 526 061

+40

Am nevoie de mai multe infor...

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Strada [mai mult](#))

Trimite mesajul

De vânzare teren in Roman
Roman, Neamt

165 000 €
92 €/m²
[Propune un pret](#)

Rata estimată:
4.069 RON /luna

Avans:
122.513 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.800 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.800 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi și a Hotelului Roman , ideal pentru construcție Hotel , clinica , blocuri de locuințe, pret 165000 euro , tel 0737526061 #agentiaacasa #acasaimobiliara

Adaugă o notă personală

acasa Agenție imobiliară
Agentia Imobiliara Acasa

737 afișează numărul

Romania, 000000, Roman, Neamt
Agentia Imobiliara Acasa

acasa Agenție imobiliară

737 afișează numărul

Romania, 000000, Roman, Neamt (localitate)

Vezi toate ofertele

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

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



Proprietate imobiliara – teren – str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

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

Vând teren

Neamt, Roman Vezi pe harta

37 000 EUR negociabil

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

Anunturi recomandate

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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

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

Teren 561 mp, Roman

Neamt, Roman Vezi pe harta

50 000 EUR negociabil



publi24.ro



Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740248577

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

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

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

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

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

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

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

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 245

Raporteaza

Contul meu

+ Adauga anunt

Distribuie anuntul pe

f w t

Membre singure fermecătoare

Căsește-o pe cea care ți-e fost destinată, pe Top 5 Dating



Proprietate imobiliara - teren - str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL

- Bd. Republicii (langa biserica) - 520 mp, d-16 m, - 69 euro/mp - oferta
- Bd Republicii - 531 mp, d-13 m, 90 euro /mp - casa demolabila - vandut C

COMPARABILE

COMPARABILA

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

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

Vand teren in roman
Neamt, Roman Vezi pe harta

80 EUR negociabil
Valabil din 29.06.2022, 20:11:14

0786894929

Descriere

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

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
Valabil din 20.06.2022, 16:27:01

0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 309

Raporteaza



Proprietate imobiliara - teren - str. Stefan cel Mare
SC SIM SF SRL



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

Terenul 500 mp

Roman, Neamt • Centru

1 imagine



Clasificare teren **Intravilan**

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

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

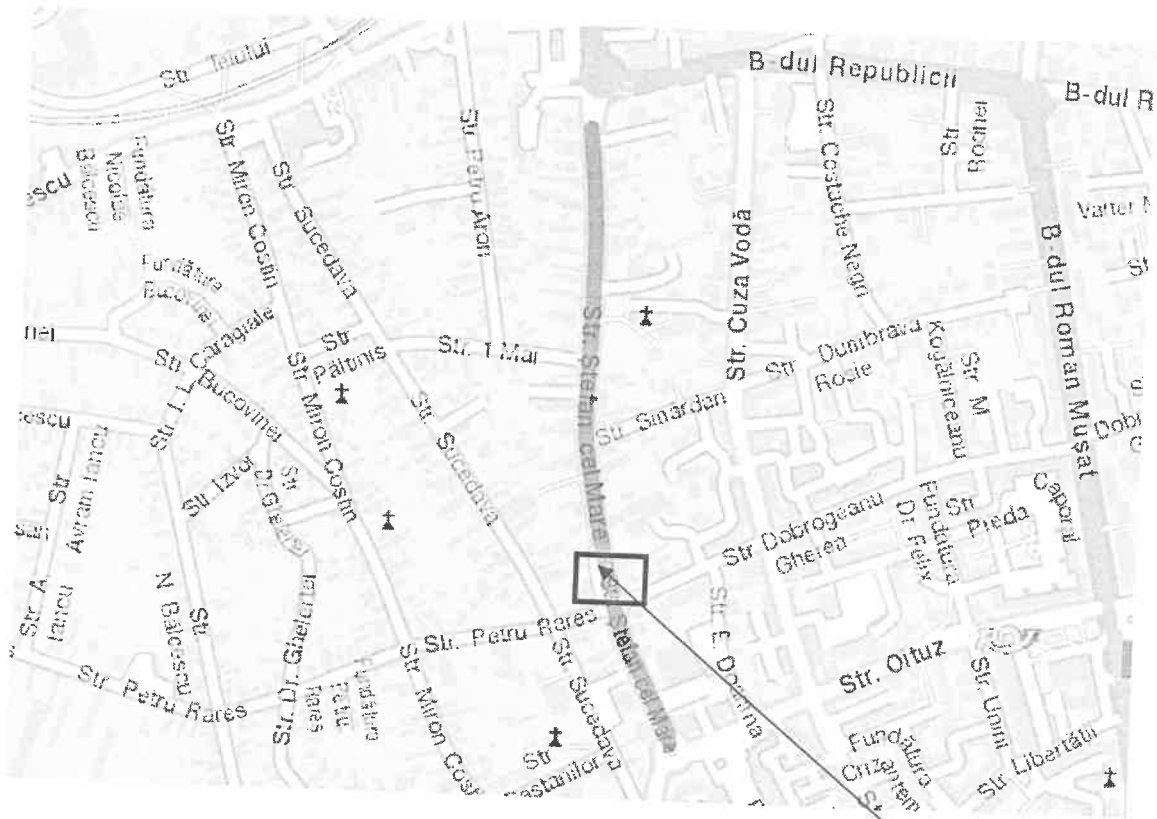
- | | | | |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Joi
01 Septembrie | Vineri
02 Septembrie | Sâmbătă
03 Septembrie | Duminică
04 Septembrie |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|



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

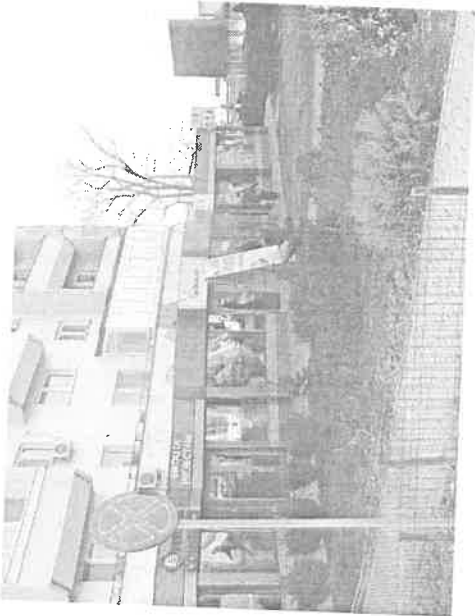
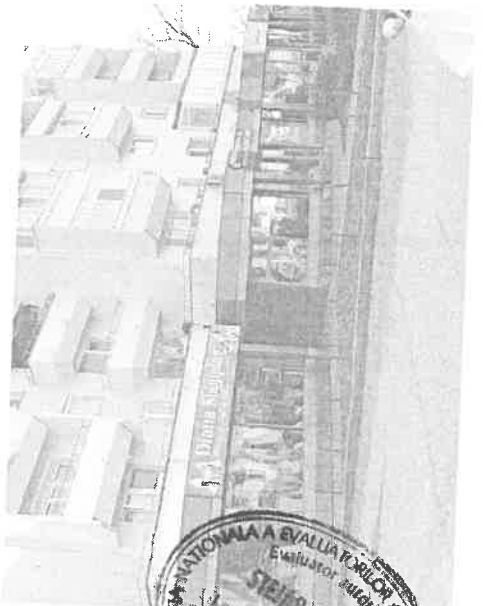
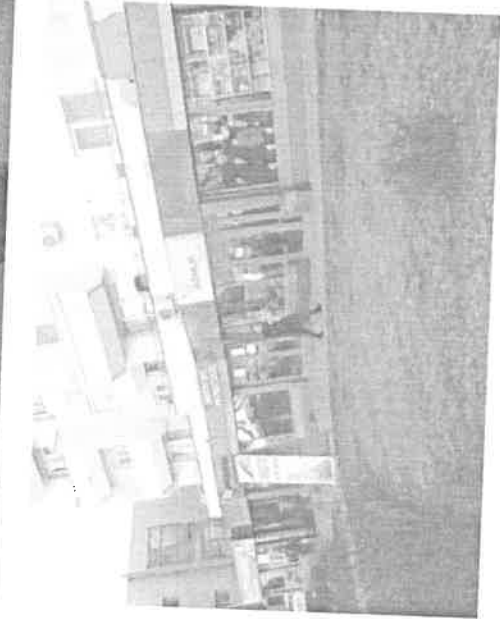
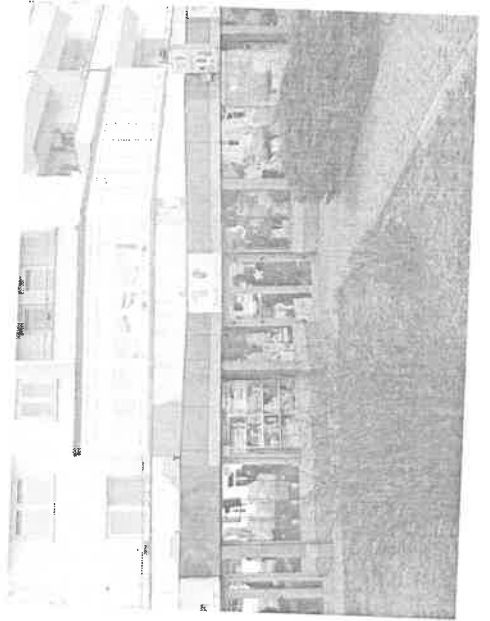
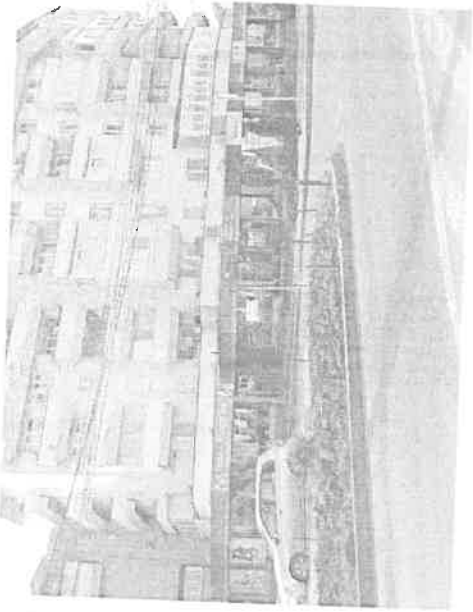
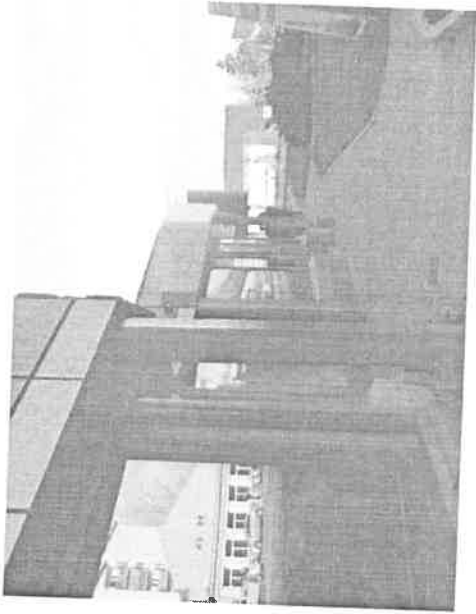
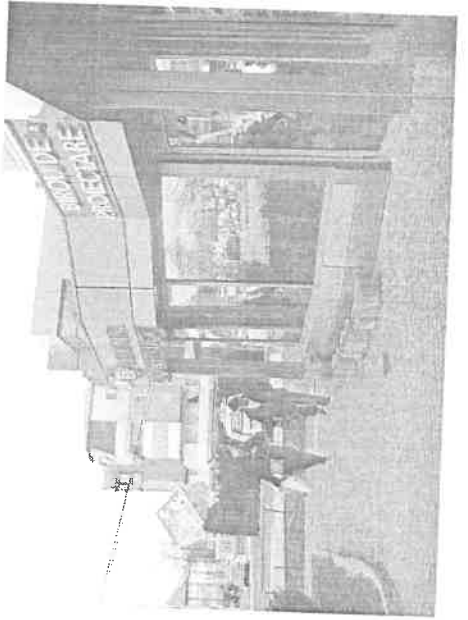


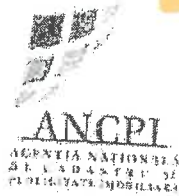
HARTA



Proprietatea evaluata







JUGANU
S.M.-SE

Nr. cerere	1372
Ziua	26
Luna	01
Anul	2012

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare (lipit de Blocul 15)

CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

		Observatii / Referinte	
A1	54052	Din acte: 60; Masurata: 60	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

		Observatii / Referinte	
1372 / 26.01.2012			
Act administrativ nr. 27, din 15.02.2010, emis de PRIMARIA MUNICIPIUL ROMAN, act administrativ nr. 24025/26 11-2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN;			
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, abandonat prin Constituire, cota actuala 1 / 1		A1
1	MUNICIPIUL ROMAN, C.I.P. 2613583		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oras/Municipiu: Roman

NU SUNT	
---------	--

Anexa Nr. 1 la Partea I

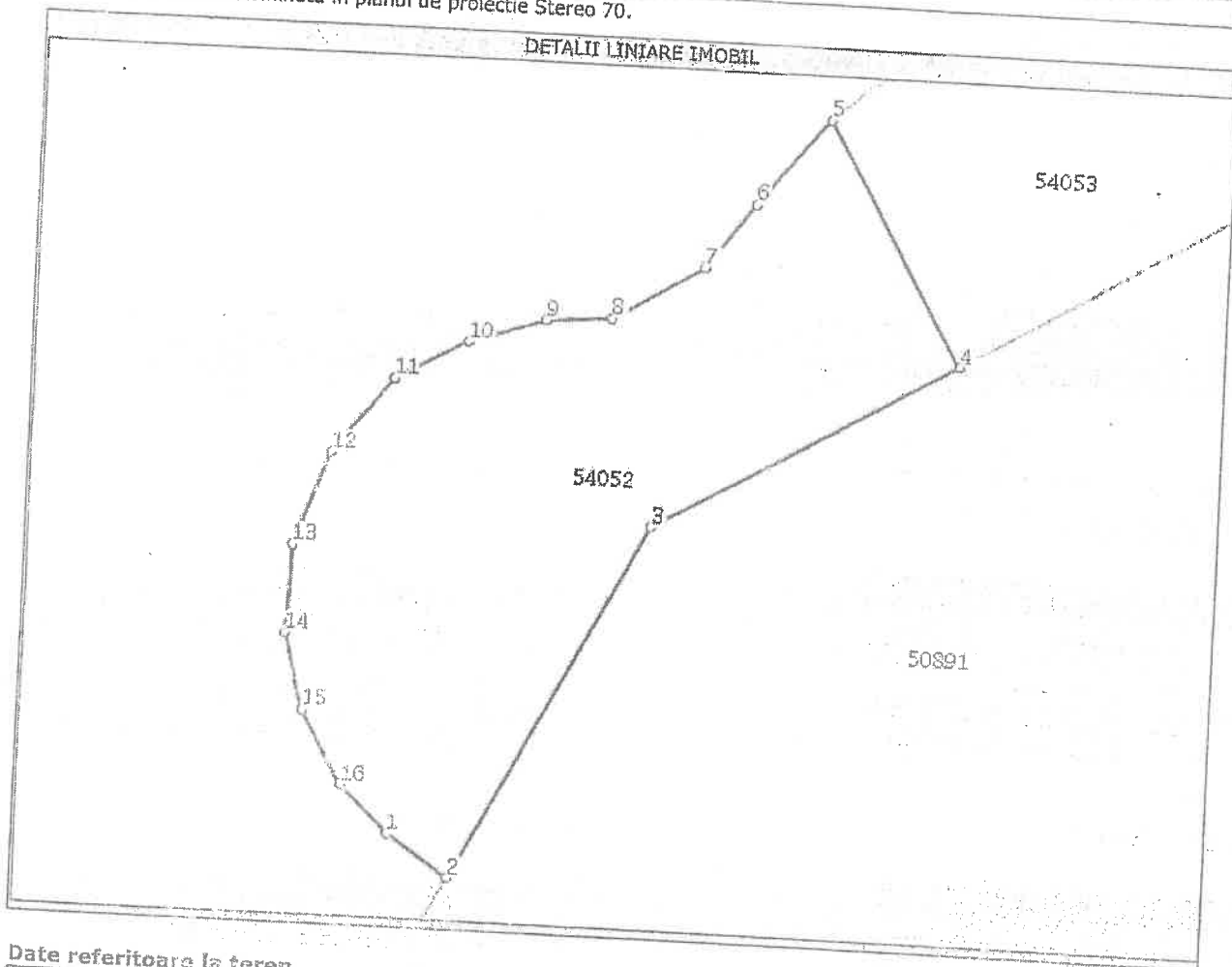
TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare (lipit de Blocul 15)

CARTE FUNCIARA NR. 54052
Comuna/Oraș/Municipiu: Roman

Adresă	Suprafața măsurată (mp)	Observații / Referințe
54052	60	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. c.t.	Categoriile de folosință	Destinația terenului	Nr. suprafață	Nr. parcele	Nr. Topografie	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	60	-	-	

Lungime Segmente

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

Ordinul segmentului	Punctul de început	Punctul de sfârșit	Lungimea (mp)
1	1	2	1,0
2	2	3	7,0
3	3	4	6,0
4	4	5	5,0
5	5	6	2,0
6	6	7	1,0
7	7	8	2,0
8	8	9	1,0
9	9	10	1,0

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Puncte Inceput	Puncte Sfarsit	Lungime segmente (m)
10	11	1,0
11	12	2,0
12	13	2,0
13	14	2,0
14	15	1,0
15	16	1,0
16	1	1,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
30/01/2012

Data eliberării,
30.01.2012

Asistent-registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS

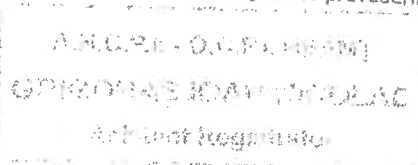
(semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă tertilor, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

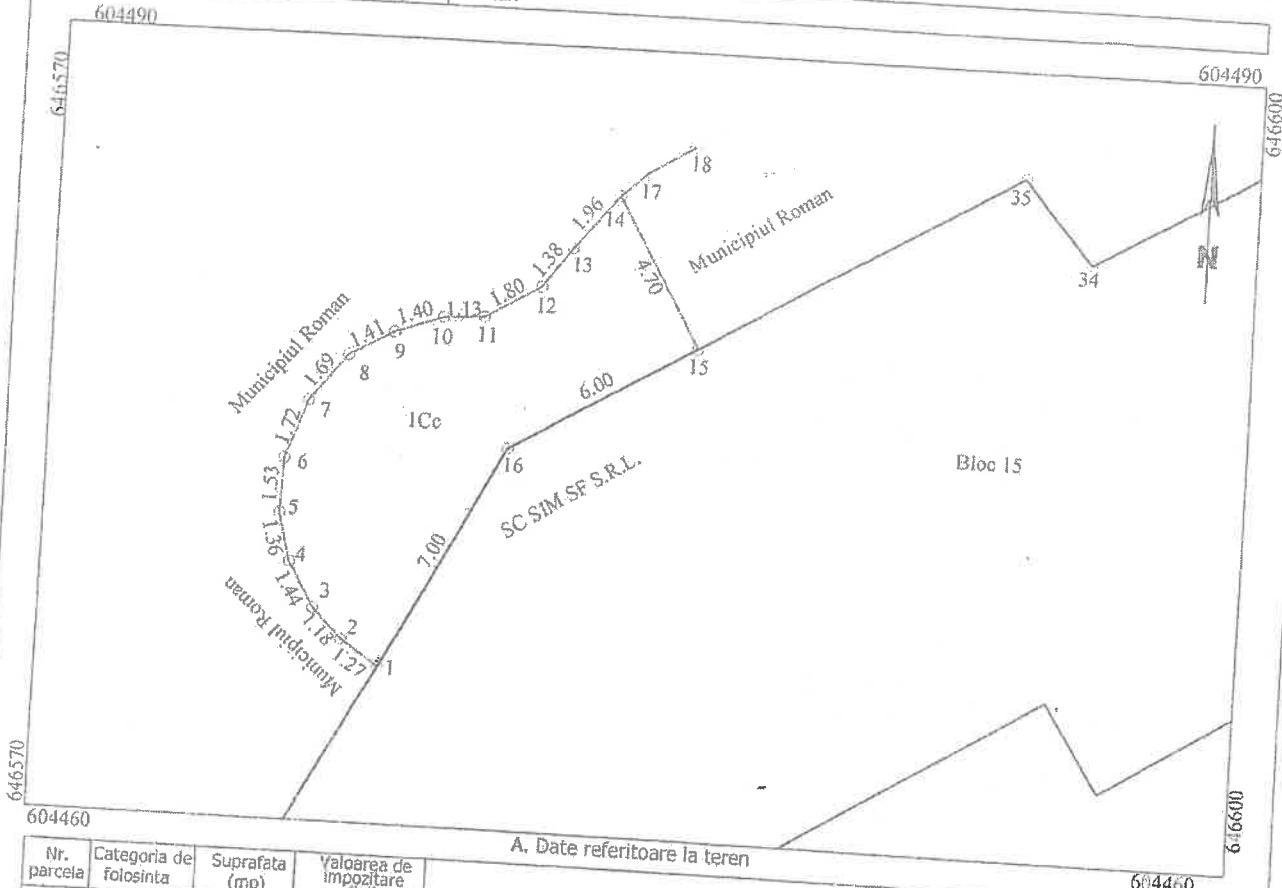
Scara 1 : 200

Anexa 11

Stefan Titu
Stefan cel Mare

Nr. cadastral <i>14052</i>	Suprafata masurata 60 mp	Adresa imobilului Strada Stefan cel Mare lipit de blocul 15, Municipiul Roman, Judetul Neamt.
-------------------------------	-----------------------------	--

Cartea Funciara nr. 604490	UAT Roman
-------------------------------	--------------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	60	-	Imobil nu este inprejmit.
Total		60		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale $\Delta(i, i+1)$
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	604466.0300	646573.9492	1.267
2	604469.5342	646574.8958	1.179
3	604470.3631	646574.0640	1.436
4	604471.8097	646573.3421	1.361
5	604472.9274	646573.0032	1.528
6	604474.4546	646572.0663	1.719
7	604476.0709	646571.6468	1.687
8	604477.4036	646571.5804	1.408
9	604478.0945	646571.9109	1.359
10	604478.5375	646571.3353	1.133
11	604478.0075	646571.2669	1.800
12	604479.5201	646570.9103	1.378
13	604480.6204	646580.7485	1.960
14	604482.1340	646581.0944	4.700
15	604478.0754	646581.2645	0.900
16	604479.0330	646577.1930	7.000

Suprafata = 60 mp
Suprafata totala masurata = 60 mp
Suprafata din act = 60 mp

27 IAN 2012

Executant

Januarie 2012

Să confirme șurafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamt
Nume și prenume: **MICA FLORIN**
Funcție: **INSPECTOR DE CADASTRU**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 93412 din 01.11. 2006

1. Părțile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar ing. Dan Ioan Cărpuşor 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 S.C. SIM SF S.R.L. cu sediul în municipiul Roman, str. Cuza Vodă bl.13 ap.38 jud. Neamț, înregistrată la Camera de Comerț și Industrie, având nr. de ordine în registrul comerțului J27/399/06.10.1998 și cod unic de înregistrare 11074372 din 04.03.2002, reprezentată prin IUGANU MIHAI, cu domiciliul în municipiul Roman, str. Cuza Vodă bl.13 ap.38 jud. Neamț, posesor al C.I. seria NT nr.258216, eliberat de Poliția municipiului Roman, CNP 1601207272642, având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 97 din 26.10.2006 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. Ștefan cel Mare bl. M8” în vederea extinderii spațiului comercial, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției situat în Roman, str. Ștefan cel Mare bl.M8”, în suprafață de 60,0 m.p. așa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea extinderii spațiului comercial.

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 spațiu comercial. 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 prezentului contract.

Vizat Serviciul juridic,



10 b 2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale.

10 c. Înțetarea contractului prin reziliere de drept.

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, constatatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10 d. Înțetarea 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 de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

10 e. Înțetarea 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. Obligațiile 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 concesiionat 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 concesiionat, 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.

Vizat Serviciul juridic,



9. Litigii

Art.14. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art.15 . Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

8. Dispoziții 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. Ștefan cel Mare bl. M8” s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT,
PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN

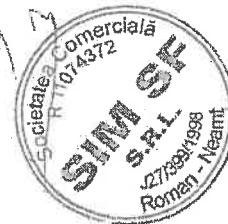
CONCESIONAR,



Primar,
G. DAN IOAN CĂRPUȘOR

S.C. SIM S.F. S.R.L.
IUGANU MIHAI

Secretar
JR. GHEORGHE CARNARIU



Director executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA PISICĂ

Arhitect șef
ARH. ANA- MARIA ALEXE

Director executiv D.A.P.J.C.
CONS. JURIDIC URȘI GABRIEL

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu



Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,

TABEL

Cuprinzând terenul evaluat și valoarea 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.
6	07.04.2021	SC SIM SF SRL	str. Stefan cel Mare bl. 15, parter cad 54052	60,00	131,00	7.840	38.990	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. 30893 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 54052

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 **S.C. SIM SF SRL reprezentată de domnul Iuganu Mihai**, înregistrată cu nr. 26811 din 07.04.2021 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 Stefan cel Mare, lipit de bl. 15, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54052, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 93412/01.11.2006. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

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

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

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

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



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică

Nr. 31312 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 54052

Prin referatul de aprobare nr. 30893 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, S.C. SIM SF SRL reprezentată de domnul Iuganu Mihai, solicită prin cererea nr. 26811 din 07.04.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 60 mp, situat în mun. Roman, strada Stefan cel Mare, lipit de bl. 15, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54052, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 93412/01.11.2006. Scopul concesiunilor a fost de extindere a spațiului comercial proprietate.

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

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

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

- utilizatorii sa le detina în baza unor contracte de concesiune 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 construcțiilor cu caracter provizoriu din care fac parte: chioscuri, garaje, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afisaj, firme și reclame, copertine, pergole și altele asemenea;

- criteriile să fie îndeplinite cumulativ;

- prevederile art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României care precizează următoarele: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), lit. c), consiliul local: hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate

privată a comunei, oraşului 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**