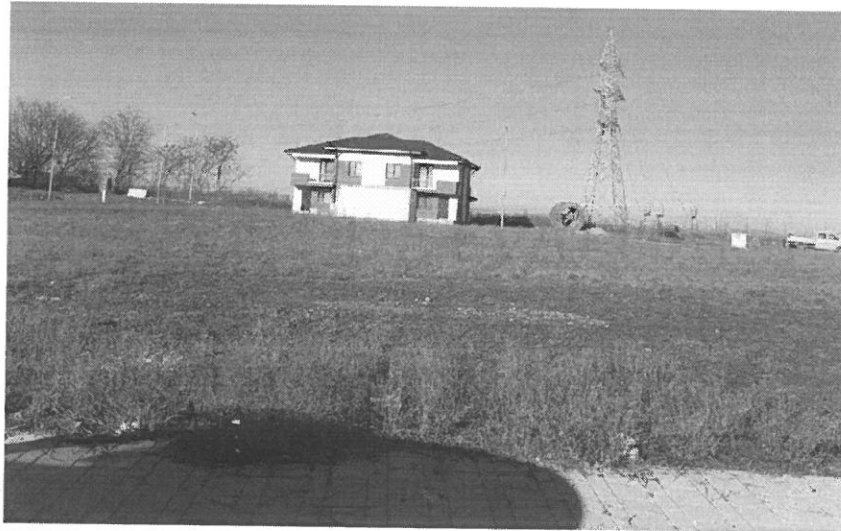


RAPORT DE EVALUARE

**Teren 4982m², Punct Poligon,
NC 59906 Roman ,
judetul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
S.C. BALKY COM S.R.L.**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968**

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
E) TIPUL VALORII.....	6
F) DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	7
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	7
J) TIPUL RAPORTULUI.....	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI.....	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	11
4.2 DELIMITAREA PIETEII	12
4.3 ANALIZA CERERII.....	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară
Contract concesiune

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 4982m² situat în Punct Poligon, număr cadastral 59906 Roman, județul Neamț.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 20.01.2025
Data evaluării: 20.01.2025
Data raportului: 20.01.2025
Curs valutar la 20.01.2025 1 euro = 4,9765lei

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii adecvate a terenului în vederea vânzării acestuia către actualul concesionar.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea echitabilă**.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 20.01.2025
Teren 4982mp	Punct Poligon, Roman, județul Neamț	59906 Roman	163700	814600

Valoarea nu este afectată de TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.

1.2. CERTIFICAREA

În calitatea de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968, vechime în profesie de 19 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este **Municipiul Roman** cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr. 1, Roman, județul Neamț, reprezentată prin primar, dl. Laurențiu Leoreanu.

Proprietarul terenului este: **Municipiul Roman**

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: **Municipiul Roman și S.C. BALKY COM S.R.L.**, concesionar, cu sediul în Șoseaua București-Ploiești, nr. 172-176, București, CUI 26100844, J40/17139/2023 reprezentată prin Tărăță Andreea.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în Punct Poligon, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 59906 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 4982m², este plan, accesul se face din strada Mihai Viteazu pe o cale de acces de cca 200m. Rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt la strada Mihai Viteazu.

La data evaluării terenul este concesionat către S.C. BALKY COM S.R.L., în baza contractului de concesiune nr.32054/31.05.2024. La data inspecției este ocupat cu două locuințe unifamiliare suprafața totală construită la sol de 144m², proprietate a S.C. BALKY COM S.R.L., obținute prin construire, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și informațiilor menționate și nici a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate.

Evaluarea se face în ipoteza că proprietarul are **intregul drept de proprietate** : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

d) Scopul evaluării

Evaluarea are ca scop **informarea clientului asupra valorii adecvate** a terenului în vederea vânzării acestuia către actualul concesionar.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului, **ținând cont că vânzarea se face unui anumit cumpărător care beneficiază de dreptul de preemțiune**, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea echitabilă**.

Conform **SEV 104, valoarea echitabilă** este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între **părți identificate**, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă **interesele** acelor părți.

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de *către participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

În cazul de față nu sunt elemente care să cuatifice diferențe față de valoarea de piață. În contractul de concesiune nu sunt prevederi privind obligațiile concendentului sau ale concesionarului care să afecteze în vreun fel valoarea unei vânzări.

Prin urmare, în cazul de față, valoarea echitabilă este, în fapt, valoarea de piață.

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **20.01.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9765. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de **20.01.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **20.01.2025**.

g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informațiile culese la inspecție.

Evaluatorul a identificat fizic și a inspectat imobilul. S-au realizat fotografiile din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.... și nici măsurători suplimentare, considerându-se corecte și actuale datele oferite de documentele menționate mai sus.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind eventuali poluanți, considerându-se că proprietatea este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător.

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul

S-au utilizat următoarele informații furnizate de client, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:

- Adresa, delimitarea fizică în teren, suprafața
- Situația juridică a imobilului, dreptul de proprietate
- Modul de întreținere și exploatare

Informații culese de evaluator:

- Date depre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre Municipiul Roman culese de pe site-ul primăriei
- Date despre piața specifică provenind de pe site-uri de imobiliare homez.ro, publi24.ro, imoradar.ro, romimo.ro, olx.ro, stori.ro
- Agenții imobiliare din Roman-Acasă imobiliare, Smart Imobiliare Roman
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum

ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 103 - Raportare, paragraf 30.1. Raportul cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil, fie el chiar identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinatarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru efecte juridice ce ar decurge din utilizarea/publicarea raportului cu ignorarea restricțiilor menționate.

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și u ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

I) Declaraarea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100** - Cadrul general
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** – Documentare și conformare
- Prezentarea evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Raportare
- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Municipiul Roman este al doilea centru urban ca importanță din județul Neamț, după municipiul reședință de județ Piatra Neamț, având atributul unui pol de dezvoltare atât pentru jumătatea estică a județ Neamț cât și pentru părți din județele învecinate Iași, Vaslui și Bacău.

Municipiul dispune de o poziția geografică favorabilă, cu comunicare directă prin drumuri naționale și europene către toate municipiile reședința ale județelor vecine. Este plasat la o distanță de 49 km de municipiul reședință de județ - Piatra Neamț (pe DN 15D), la 42 km de municipiul Bacău (pe DN 2, care are și statut de drum european – E 85), la 83 km de Vaslui (pe DN 15D), la 86 km de municipiul Iași (pe DN 2/E 85 și DN 28/E583) și la 106 Km de municipiul Suceava.

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, Punct Poligon, zonă periferică, la limita intravilanului, în partea de nord a municipiului.

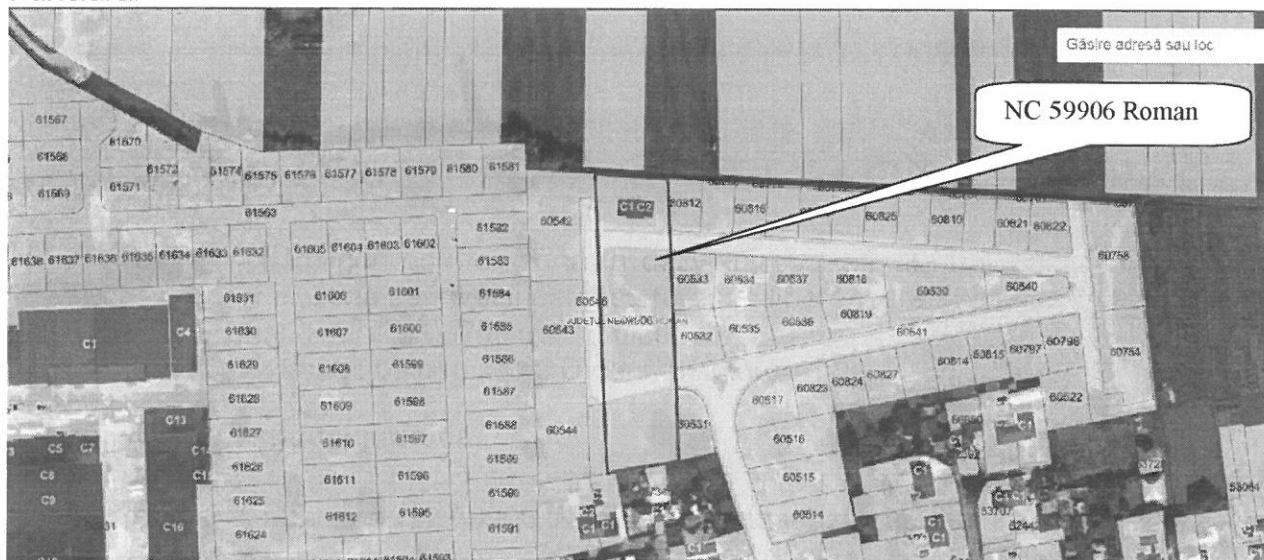


Zona Punct Poligon este o zonă în dezvoltare, destinată ridicării unui cartier de locuințe unifamiliare. Zona se învecinează cu terenuri libere, spre sud este cartier de case iar spre vest terenuri libere și unități economice.

Terenul de evaluat este în Zona D de impozitare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 59906 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către S.C. BALKY COM S.R.L., în baza contractului de concesiune nr. 32054/31.05.2024. Terenul este ocupat cu două locuințe unifamiliare, cu suprafața totală construită la sol de 144m², proprietate a S.C. BALKY COM S.R.L..

Contractul de concesiune nu conține termeni care să permită cuantificarea vreunui avantaj al concesionarului asupra prețului de tranzacționare a terenului.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este situat periferic, având în vecinătate unități economice, case rare, terenuri libere.

Accesul la teren se face pietonal și auto pe o cale de acces neamenajată care face legătura, la 200m, cu strada Mihai Viteazu.



Terenul de evaluat,
Punct Poligon

Terenul de evaluat are suprafața de 4982 m², are forma regulată , este plan, toate utilitățile sunt disponibile la strada Mihai Viteazu.

Pentru evaluare terenul se consider liber (fără construcții sau alte amenajări).

În imediata apropiere mai există terenuri neconstruite dar nu s-au identificat terenuri libere oferite spre vânzare.

3.4 Identificarea oricărui bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt identificate date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă , la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

4.1 Analiza productivității

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
--	-----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

Caracteristicile localității	<ul style="list-style-type: none"> - Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare 	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	<ul style="list-style-type: none"> - Vecinătăți atât cu locuințe unifamiliare cât și cu unități economice - Zonă adecvată destinației de cartier rezidențial 	<ul style="list-style-type: none"> - Zonă periferică, aspectul vecinătăților este unul defavorabil - Utilitățile se află la distanță, cca 200m
Caracteristicile amplasamentului și terenului	<ul style="list-style-type: none"> - Plan, formă regulată, suprafața adecvată dezvoltării imobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> - Periferic - Cale de acces la 200m de strada M. Viteazu

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una cu atractivitate pe piața imobiliară a municipiului Roman.

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus terenul de evaluat cuprinde **zonele periferice** din municipiului Roman, cu destinație mixtă, rezidențială și industrială. În municipiul Roman astfel de zone se identifică în nordul și sud estul municipiului. Zonele sunt similare d.p.d.v. al poziționării, destinației, atractivității.

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorință de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Potențialului cumpărător al terenului de evaluat este cel mai probabil o persoană cu putere mare de cumpărare și dispusă de a amenaja terenul pentru a se potrivi scopului dorit. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită.

Faptul că municipiul Roman , ca și județul Neamț din care face parte, are dezvoltare economică deficitară , că se confruntă cu depopulare ca urmare a migrării populației, faptul că veniturile populației sunt mici și apetitul pentru a apela la un credit este mic, toate acestea duc la concluzia că cererea de terenuri intravilane ,destinate construirii, este relativ mică .

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane destinate ridicării de hale, ateliere, clădiri de birouri. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul , mult mai puține în zonele industriale și deloc în imediata proximitate a terenului de evaluat. Discuțiile cu agenți imobiliari din Roman (Agenția Acasă Imobiliare, Smart Imobiliare,...) confirmă numărul mic de terenuri oferite spre vânzare. Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică a prețurilor acestora, dar oferă o anumite percepție asupra atractivității anumitor zone.

Din ofertele identificate, care se referă la terenuri cu caracteristici asemănătoare cu cele ale terenului de evaluat, centralizate în **Grila datelor de piață**, se deduc următoarele:

- Ofertele stau expuse la vânzare chiar și ani de zile până se tranzacționează
- Proprietarii sunt dispuși să negocieze în limita a 5-10% din preț
- Prețul unitar variază în funcție de amplasarea în cadrul municipiului, de suprafață, de tipul căii de acces la teren, de forma terenului, panta acestuia, utilitățile publice existente la limita de proprietate. Zona de amplasare, vecinătățile, densitatea populației, apropierea de arterele importante de transport rutier sau de cale ferată au un important aport în atractivitatea terenului.
- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul auto se face din arteră importantă, din drum amenajat, asfaltat. Piața recunoaște diferențe de până la 10euro/mp între un teren cu deschidere la o arteră importantă și unul cu deschidere la un drum balastat/neamenajat/neîntreținut corespunzător/deteriorat sau aflat la distanță de artere importante.
- Pentru terenuri intravilane curți construcții , nerezidențiale, în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **12euro/mp și 60euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zonele industriale mai compacte și amplasate mai central în zonă. În **zona industrială din nordul Municipiului** prețurile de ofertă sunt cuprinse între **25euro/mp și 45 euro/mp**. Prețuri de **12-15 euro/mp** s-au identificat pentru terenuri cu suprafețe mari, de ordinul 1-2 ha, amplasate la distanță de căi importante de acces și/sau de utilitățile publice. În zona Arterei Vest nu s-au identificat oferte sau vânzări recente de terenuri. Cele două zone industriale sunt similare d.p.d.v. al utilității și atractivității.
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele **valori de circulație minime** funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.** Aceste prețuri nu fac distincție între terenuri cu destinație rezidențială și cele industriale, nu reflectă particularitățile amplasamentului.

Pe baza faptelor adunate pot afirma că în aria de piață definită, proprietățile similare cu cea de evaluat sunt disponibile într-un număr foarte mic.

4.5 Relația între cerere și ofertă

Conform informațiilor oferite de agențiile imobiliare, numărul tranzacțiilor încheiate în acest an este foarte mic, cererea este mică și apreciez că nivelul acesteia este mai mic decât al ofertei. La nivel local dinamica pieței este una redusă, putem vorbi de o piață a cumpărătorului.

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

Terenul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate de piață, el poate fi dorit de cumpărători.

Chiar dacă avem de a face cu o piață a cumpărătorului (cerere mai mică decât oferta) imobilul are șanse de a fi vândut, după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață sau cu un eventual discount rezonabil.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

C.M.B.U. reprezintă **“utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului”¹.**

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : “Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării”².

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter mixt, este destinat construirii unui cartier rezidențial, la data evaluării este ocupat cu două locuințe unifamiliare, ridicate cu autorizație de construire de către concesionarul terenului. Această utilizare este legală și rezonabilă.

În situația de față nu există aspecte care să impună o analiză a unor utilizări alternative. Ținând cont de particularitățile terenului și de caracterul zonei, putem concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și se bazează pe următoarele **principii**: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul.

Anticiparea se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile viitoare.

Oferta și cererea pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Dezechilibrele temporare între cerere și ofertă se atenuază, de obicei, și echilibrul se restabilește.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Principiul substituției, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Principiul echilibrului este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferite elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**³

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.**

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe** (metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare) și **metoda actualizării** (analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării).

În raportul de față, deoarece evaluatorul a avut la dispoziție informații despre oferte comparabile, a aplicat metoda comparației directe.

6.2. Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor de terenuri similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate funcție de elementele de comparație.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri intravilane curți construcții situate în zone industriale ale municipiului Roman:

Grila datelor de piață

Nr.	Zona din Roman	Suprafața mp	Preț		Telefon	Descriere	Sursa
			euro	euro/mp			
1Comp A	Cordun, str Libertatii, zona DEDEMAN	7072	247450	35	790261216	deschidere 39m la drum asfaltat , la 350m de E85, cr el, apa, canal, gaz	publi24
2 Comp B	aproape de sens giratoriu, Lidle si fabrica de ciorapi	2500	62500	25	737526061	in spatele Mariko Inn, cr electric la limita de proprietate, cale acces balastata, cca 500m pana la E85, retea apa și gaz la E85, retea canal pe partea Dedeman,	agentia Acasa

³ GEV 630, paragraful 79

4 Comp D	acces din str Tirului	2267	60000	26	766240570	deschidere la cale de acces balastată, cr electric, celelalte utilități la 300-500m	publi24
5	langa DEDEMAN	21400	898000	42	726797978	deschidere la E85, intre NC 53662 si 51706, energie electrica	storia.ro
6	sub podul de fier, zona Depozit Profi	2200	80000	36	765118800	zona industriala, zona pod de fier, suprafata 2200 mp, deschidere 100 mp, Toate utilitatile, pretabil pentru hala, depozit, service auto	Imobiliare smart Roman
7	Cordun, vis a vis centru logistic Lidle, de aceeasi parte cu Dedeman	18000		25	726300835		
8		720	23500	33	737526061		agentia Acasa
9	Balcescu str Zimbrului zona ZY Residence	500	16000	32	755098050	mai multe locuri de casa, deschidere 15m, 16000 euro lotul de la strada, 14000-12500euro celelalte loturi	storia.ro
10	zona Primaverii	330	11500	35	767873868		storia.ro
11	str. Primaverii	720	39800	55	766747955	apa, gaz trase, este o casa demoabila	lajumate.ro
12	Balcescu	769	27000	35	765118800	pt hala, deschidere 37m	Imobiliare smart Roman
13	Balcescu	400	18000	45	765118800	pt hala, deschidere 16m	Imobiliare smart Roman
14	la E85	10000	290000	29	765118800	la E85 pe colt, deschidere 50 metri la sosea si 170 metri pe drumul de piarta. Este pretabil pentru reprezentanta, hale, fabric	Imobiliare smart Roman
15	Centura ocolitoare Cordun str Viorelelor	1717	34500	20	765118800	Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Viorelelor! Suprafata teren 1717 mp, deschidere 29 m, adancime 58 m. Dupa cum se poate vedea in proiect, se poate construi o hala de 200	Imobiliare smart Roman

						mp (20m x 10m).In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoare	
16	zona industrială	15900	572400	36	765118800	Teren industrial 15.900mp, situat intravilan Roman, Pret 36EUR/mp.La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata.Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia.	Imobiliare smart Roman
17	zona industrială	10000	180000	18	765118800	teren in Roman,cu suprafata de circa un hectar,cu deschiderea de circa 80 m,intr-o zona industrială.Pret 180000 euro	Imobiliare smart Roman
19	zona TRW	25600	384000	15	737526061		agentia Acasa
20		159000	1908000	12	737526061		agentia Acasa
21	in spatele Institutului Franciscan	20000	300000	15	762656526		publi24

Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care sunt în aceeași CMBU cu terenul de evaluat și au caracteristicile cât mai apropiate de acesta. Celelalte oferte identificate au fost utilizate ca date secundare , împreună cu baza de date a evaluatorului.

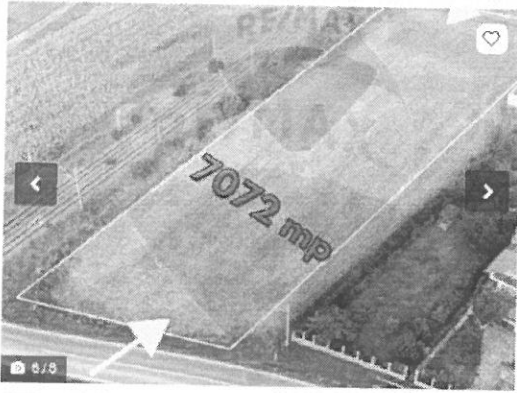
Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan str. Libertății, Cordun, lângă Dedeman, suprafața 7072 mp, plan, deschidere 39m la drum asfaltat , la 350m de E85, rețele publice de energie electrică, apa, canal, gaz la stradă, pret de ofertă 247450euro, respectiv 35euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-dedeman-roman/549fedde482f7qid1fh8d29i29h4e39d.html> , detalii obținute de la agent imobiliar telefon 790261216.

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Teren intravilan in apropiere de Dedeman Roman 247 450 EUR

[Vezi pe hartă](#) [Vezi pe harta](#) Vizualizat de 13,10 2024 08:05:15



7072 mp

[Contactează vânzătorul](#)
[Fă ofertă](#)

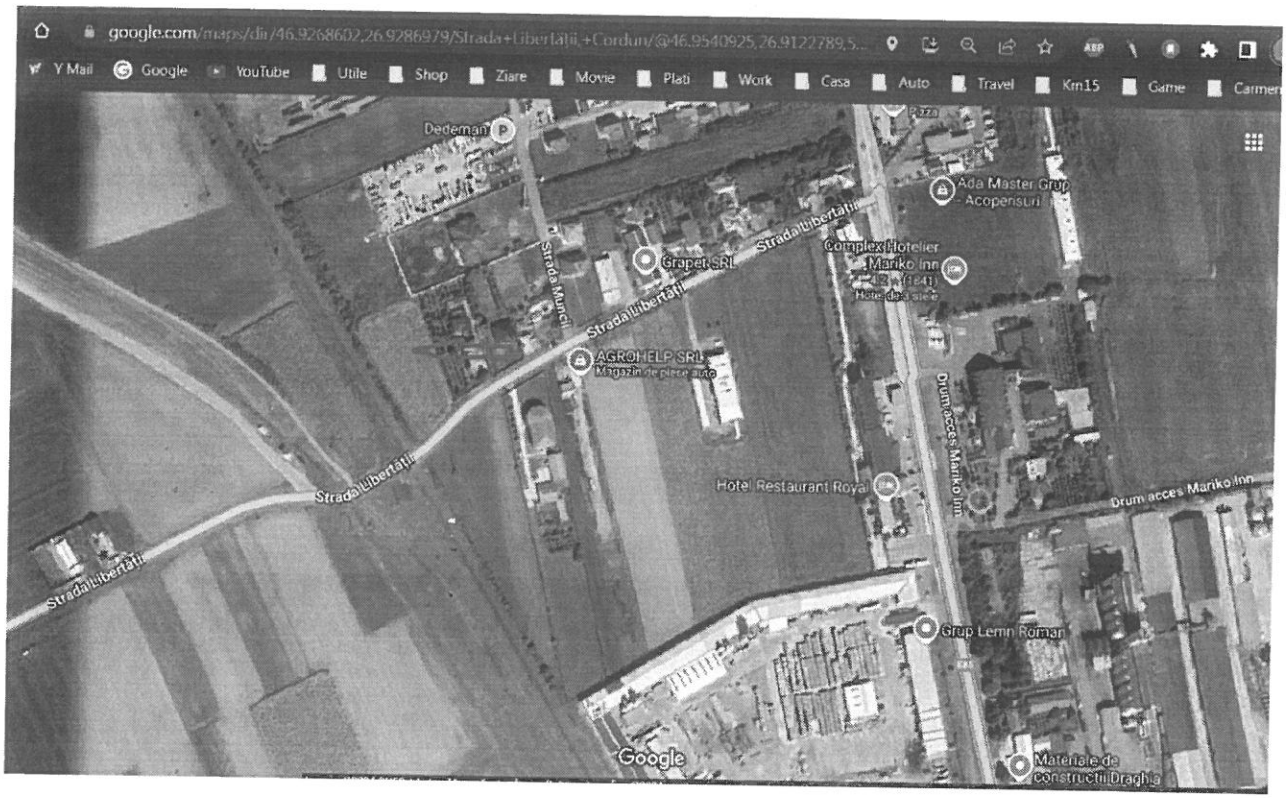
Vizualizat: 7
 Raportează

Remus Sava
 Vezi toate anunțurile
[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe

Specificații

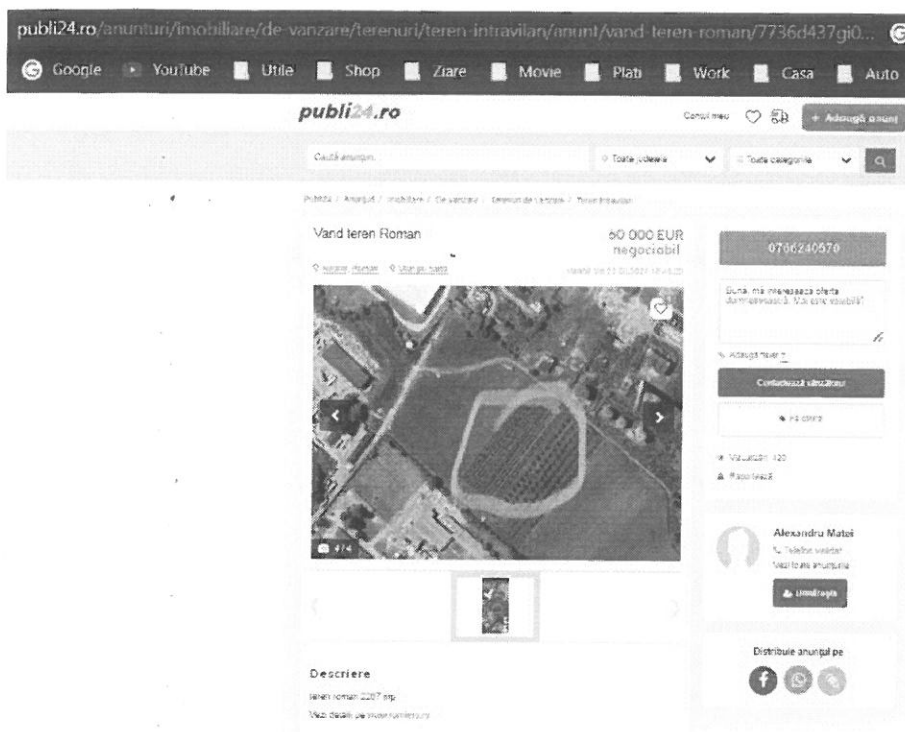
Suprafața terenului:	7072,0 m ²
Numar fronturi:	1
Amenajare strazi:	Asfaltate, iluminat stradal, Mișcarea de transport în comun
Alte caracteristici:	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie



Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, în spatele Mariko Inn, cu suprafața de 2500mp, formă regulată, plan, curent electric la limita de proprietate, cale acces balastata, cca 500m pana la E85, rețea apă și gaz la E85, rețea canal pe partea cu Dedeman, preț de ofertă 62500euro, respectiv 25euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, postată de Agenția Acasă Roman, <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-zona-dedeman-2500mp/d027gg774f2f73gfd77587ge3888h672.html>, detalii de la agent imobiliar, tel. 0737526061

The screenshot shows a real estate listing on the website storia.ro. The main heading is "De vânzare teren Roman, 2500mp,". Below the heading, the price is listed as "75 000 €" for "2,500 m²". The location is "Roman, Neamt". There is a photo of a street scene. To the right of the photo is a contact form for agent Ștefan Hysa, with fields for Name, Email, and Phone Number. Below the form is a button "Trimite mesajul".

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, acces din str. Tirului, cu suprafața 2267mp, deschidere la cale de acces balastată. Teren plan, formă regulată, curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la 300-500m, preț de ofertă 60000 euro, respectiv 26 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de Imobiliare Smart Roman <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roman/7736d437gi067h351e34e6e0d20h07g1.html>, informații de la agent imobiliar telefon 0765118800.



Pentru procesul de evaluare s-au selectat elementele de comparație adecvate situației prezente și unitatea de comparație :

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice ale terenului.

Variabilele luate în considerare ca elemente de comparație ținând de caracteristicile fizice ale terenului sunt suprafața terenului, utilitățile, topografia, forma în plan, , amplasamentul.

Unitățile de comparație utilizate pot fi prețul pe hectar, pe metru pătrat, pe metru liniar de deschidere la drum, prețul pe lot sau oricare altă unitate folosită pe piață. În raportul de față unitatea de comparație aleasă este **prețul în euro pe metru pătrat**.

În grila de comparații, în prima coloana sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează prețul ajustat , ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 5-10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 10%.

Pentru situația de față s-au luat în considerație următoarele elemente de comparație și ajustări aferente:

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

Dreptul de proprietate transmis – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

Condiții de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare (în rate, sub piață,...) și trebuie folosite calcule de echivalență cash. **Nu este cazul să se aplice ajustări.**

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contra, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, etc. **Nu s-au aplicat ajustări.**

Cheltuieli necesare după cumpărare – Nu s-au identificat cheltuieli care ar trebui făcute imediat după cumpărare (de exemplu demolări, curățare teren), prin urmare nu se aplică ajustări.

Condiții de piață – **Nu s-au aplicat ajustări deoarece s-au utilizat oferte valabile la data evaluării.** În cazul tranzacțiilor ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării.

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

Localizare

Comparabilele sunt amplasate periferic, aproape de la limita dintre intravilan și extravilan, nu se impun ajustări.

Amenajări exterioare (tip acces) — se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii, importanța drumului. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere directă la drumuri amenajate, la artere importante. Analizând oferta nr. 9 se deduce că între terenuri aflate la stradă și terenuri similare amplasate la 50m-100m de strada asfaltată și cu utilități, diferența de preț este 2000-3500euro, respectiv 4-7 euro/mp. Ținând cont că influența utilităților aferente acestui teren se estimează la cca 2 euro/mp, se deduce că influența unei căi de acces (în loc de deschidere directă la drum) de cca 50m-100m este de 2-5 euro/mp. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 2 euro/mp comparabilelor A și C.

Utilități – Terenul de evaluat are utilitățile la strada Mihai Viteazu, la cca 200m distanță.

Pentru a cuantifica influența în preț a distanței față de utilități se compară ofertele 2, 3 și 4 care au localizare și suprafețe similare. Se ajustează prețul acestora pentru elementele de comparație – cale de acces și amplasament.

	suprafata (mp)	Pret oferta (euro/mp)	pret ajustat pt cale de acces	pret ajustat pentru amplasament
2 Comp B	2500	25	27	
3 Comp	2200	36		

C				
4 Comp				
D	2267	26	28	29,26

Comparând ofertele 3 cu 2 și 3 cu 4 se remarcă o diferență de 9euro/mp respectiv 7 euro/mp. Altfel spus, pentru utilități aflate la limita de proprietate și utilități aflate la distanța mare (pana în 500m) diferența de preț poate fi de 7-9 euro/mp. De aici se poate deduce că pentru utilități aflate la cca 100m de limita de proprietate influența în preț poate fi cuprinsă între $7 \cdot 100 / 500 = 1,4 \text{ euro/mp}$ și $9 \cdot 100 / 500 = 1,8 \text{ euro/mp}$.

Se estimează și se aplică ajustare negativă de **3,6 euro/mp** comparabilei A, ajustare pozitivă de 4,2 euro/mp comparabilei B și ajustare pozitivă de 4,2 euro/mp comparabilei D.

Suprafața teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 12 și 13 cu suprafețe de 400 m^2 și 769 m^2 și prețuri de 45 euro/m^2 respectiv 35 euro/m^2 , deducem o scădere a prețului cu 10 euro/m^2 pentru o creștere a suprafeței cu 370 m^2 .

Analizând ofertele 1 și 14, se compară prețul unui teren de 7072 m^2 cu prețul unui teren similar dar cu suprafața de 10000 m^2 . Se deduce o scădere a prețului cu 4 euro/m^2 (35 euro/m^2 ajustat cu 2 euro/m^2 pentru utilități minus $29 \text{ euro/m}^2 = 4 \text{ euro/m}^2$) pentru o creștere a suprafeței cu 3000 m^2 . Este evident că dependența nu este una liniară, diferența de preț unitar scăzând atunci când creșterea suprafeței este de ordinul a câtorva mii de metri pătrați. Adecvat cu influențele astfel identificate se aplică pentru comparabila A ajustarea $10 \cdot (7072 - 4982) / 3000 = 7 \text{ euro/mp}$, pentru comparabila B ajustarea $10 \cdot (2500 - 4982) / 3000 = -8,3 \text{ euro/mp}$, pentru comparabila D ajustarea $10 \cdot (2267 - 4982) / 3000 = -9,1 \text{ euro/mp}$.

Topografie – Sunt mai bine cotate terenurile plane față de cele în pantă. Toate comparabilele sunt plane, nu se aplică ajustări.

Amplasament (vecinătăți) – Terenul de evaluat și comparabilele sunt amplasate periferic, lângă terenuri virane sau terenuri agricole. Amplasamentele B și D sunt inferioare terenului de evaluat. Se estimează și se aplică o ajustare pozitivă de 5 % acestor comparabile.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de ofertă.

În final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabilă a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasă a ținut cont de **valoarea totală brută a ajustărilor**, de aspectul și amplasarea proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea estimată pentru proprietatea de evaluat. Cea mai mică ajustare totală brută s-a aplicat comparabilei A.**

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	D
	Teren Punct Poligon, NC 59906, Roman	Teren str Libertatii,zona DEDEMAN, Cordun	Teren lângă Mariko Inn	Teren Roman, acces din str. Tirului
Preț de ofertă (euro)		247.450	62.500	60000
Marja de negociere (euro)		24.745	6.250	6.000
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%
Suprafață teren (mp)	4982	7072	2500	2267
Preț de vânzare (euro)		222.705	56.250	54.000
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		31,49	22,50	23,82
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	23,82
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	23,82
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	23,82
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	23,82
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	20.01.2025	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	23,82
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Roman, limită intravilan	Cordun, Roman limită intravilan	Roman, limită intravilan	Roman, limită intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Tip acces	cale de acces de 200m până la str. Mihai Viteazu	stradă asfaltată	cale de acces din E85	cale de acces din str. Tirului
Ajustare (%)		-6%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		-2	0	0
Utilități	utilități la 150-200m	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la	curent electric, celelalte utilități la cca 500m

			E85, cca 500m	
Ajustare (%)		-11%	19%	18%
Ajustare (euro/mp)		-3,60	4,20	4,20
Suprafață teren	4982	7072	2500	2267
Ajustare (%)		22%	-37%	-38%
Ajustare (euro/mp)		7,0	-8,3	-9,1
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Amplasament	populație redusă, case rare	populație redusă, case rare	nepopulat	nepopulat
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	1,13	1,19
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		4%	-13%	-15%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		1,37	-2,95	-3,66
Preț ajustat (euro/mp)		32,9	19,6	20,2
Ajustare totală netă (euro/mp)		1,37	-2,95	-3,66
Ajustare totală netă (%)		4%	-13%	-15%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		12,6	13,6	14,4
Ajustare totală brută absolută (%)		40%	60%	61%
Număr ajustări		3	3	3
Pentru comparabilă A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută				
Valoare unitară de piață (euro/mp)		32,9		
Curs euro/mp 20.01.2025	4,9765			
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)		163700		
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		814600		

Valoarea de piață a terenului de 4982mp se estimează la **32,9euro/mp**, respectiv **163700 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **814600 lei**. Valoarea nu e purtătoare de tva.

Ținând cont de scopul evaluării, de dreptul de preemțiune al concesionarului și prevederile contractului de concesiune, valoarea echitabilă este aceeași cu valoarea de piață.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda comparației directe. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă (piață cu număr suficient de oferte), sunt credibile (verificate de evaluator) și prezintă o precizie satisfăcătoare.

Concluzia evaluatorului asupra **valorii echitabile** a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 20.01.2025
Teren 4982mp	Punct Poligon Roman, județul Neamț	59906 Roman	163700	814600

Valoarea nu e purtătoare de tva.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



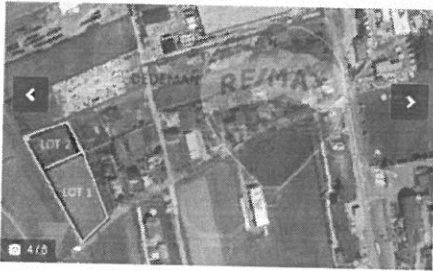
Oferte de terenuri intravilane

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Google Chrome v.105.0.5195.125, vei avea nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windows 7.

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunt



4/5

Remus Sava
vezi toate anunțurile
[Anunțurile](#)

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	7072,0 m ²
Numar fronturi	1
Amenajare strada	Asfaltate, Suminal strada, Mijloc de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitate de investitie

Descriere

Comision 0% la cumparare

Descoperiți oportunitatea ideală pentru investiții diverse, fie că sunt rezidențiale, comerciale sau industriale! Vi prezentăm un teren intravilan de 7072 mp, situat pe Strada Libertății în Cordun, Roman, Iași, chiar în imediată apropiere a Dădămar Roman.

De la un front strada generos de 50 metri, acest teren plan oferă flexibilitate maximă pentru dezvoltarea proiectului dorit. Fie că intenționați să construiți locuințe, spații comerciale sau hale pentru producție și depozitare, locația și dimensiunile terenului facilitează accesul și vizibilitatea.


storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-roman-2500mp-IDB2jp.html?_gl=1*19xhyub*_gl*_au*OTM3MzMwOTI0UjE3...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia De vânzare De la birou Anunțuri recente Dădămar Iași Dădămar

Agencia Imobiliara Acasa

Înapoi la start Distribuie Salvează



75 000 € 30 €/m²

Roman, Neamt

De vanzare teren Roman , 2500mp ,

De vânzare teren intravilan în Roman cu suprafața de 2500 mp, potrivit și în zona fabricii, cu spațiu pentru dezvoltarea activității agricole și pentru grădina de legume și depozit stofă, parcare NEAUCOBI, La Iași și Iași.

Savin Iulia
Anunț Agente
0777526061

Trimitte mesajul

Publicitate

UNITED24 MEDIA

How Russia Tried to Erase The Ukrainian Language, But Failed

DELETED

inobiliareroman.com/anunt/teren-in-zona-industriala2200-mp

Y-Mail Google YouTube Utilitate Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Carne

Teren in zona industrială, 2200 mp

PRET €80.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vânzare teren în România, zona industrială, zonă pod de fier, suprafața 2200 mp, deschidere 100 mp, pretabil pentru hală de depozit, serv. apă caldă (poze de pe net)

Imagini



Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	100 m
Suprafata teren:	2200 mp

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roman/7736d437gi0...

Google YouTube Utilitate Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Căutați anunțuri...

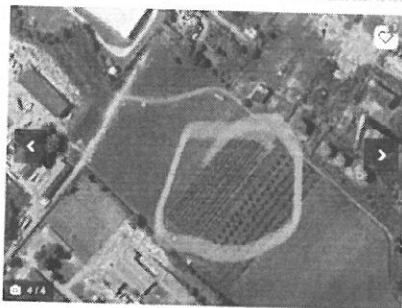
Toate etichetele

Toate categoriile

Publicitate / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vand teren Roman

60 000 EUR negociabil



Descriere

teren roman 2207 mp
 Vezi detalii pe www.roman.ro

0766240570

Bună, mă interesează informații despre terenul vostru. Mai este vizibil?

Adaugă poze

Contactează vânzătorul

14 zile

Alexandru Matei

Telefon: verifica
 Vezi toate anunțurile

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe

f t g



898 000 € 42 €/m²

Roman, Neamt

21400 mp

Teren de vânzare

Tip teren:	Intravilan
Locație:	in bane
Suprafață utilă:	21.400 m ²
Dimensiuni:	21400 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren de vânzare, 21.400 mp, Roman

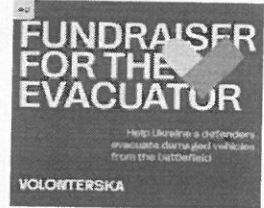
Teren de vânzare cu o suprafață de 21.400 mp, pret 42 euro/mp, intravilan, cu toate facilitățile și o deservire de 82 metri liniari la drumul european E85. Terenul reprezintă o oportunitate de investiție, fiind situat lângă Dedeman, în imediata proximitate a drumului care va face legătura cu autostrada A7.

Multumesc!

Administrational wcedar corporeo S.R.L. Click Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate



Publicitate



storia

De vânzare Deschisă Anunțuri recente Conținut Trăiri Clădire

Contul meu

Adaugă anunț

Remarketizare

Înapoi la Rekl

Distribuie Salvează



Ionut Abesca

Asistent
0726-797978

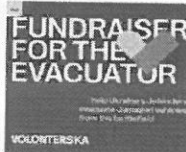
Formă*
E-mail*
+40 - Număr de telefon*

Cu cât te interesează de acest teren de vânzare și ar vrea să facă vizionare. Adresa cu intrare răspunsului dvs. Multumesc!

Administrational wcedar corporeo S.R.L. Click Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate





Adaugă tipul ?
 Contactează & vizitează
 Pe ofertă
 Vizualizări: 1472
 Raportează

R Razvan Petrovici
 Telefon validat
 Vezi toate anunțurile
 Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	18000, 0 m ²
Front strada	88,00

Descriere

Vand teren 18000 mp., deschidere 88.00 m la E85 inspre Iasi, adanaima 274 m., pe aceeași parca cu Dedemanul, vis-a-vis de noul centru logistic Lidl. Terenul este situat în INTRAVILANUL localității Cordun. Este ideal pentru construirea unor hale de productie sau de depozitare, showroom-uri. Pretul este de 25E/mp. suprafata totala: 18000. Front: strada: 88
 Vezi detalii pe www.romimo.ro

0726300835

uTorrent



De vanzare loc de casa in Roman 720 mp 23 500 EUR

Neamt, Roman | Vezi pe harta | Valabil din 16.09.2024 12:51:14

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman 720 mp , deschidere 17 m , acte pregatite pentru vanzare, pret 23500 euro neg , se poate plati si in doua rate , Telefon #acasaimobiliara #agentiacaasa #imobiliaraRoman
 Vrei să vinzi un teren , apartament sau o casa sau doar vrei să-ți faci dosarul de acte , Atunci ai nevoie de noi , plătește doar o taxa de dosar si de restul ne ocupam noi (Dezbatere de moștenire, cadastru și intabulare , fiscal , adeverinte la utilități, programări notariale , etc)
 Noi te ajutăm să ai actele în regulă fără mari bătăi de cap!
 Contactează-ne și descoperă ofertele noastre.

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă filter

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 157
 Raportează

Agentia Imobiliara Acasa
 Telefon validat
 Vezi toate anunțurile
 Urmărește

Distribuie anunțul pe



16 000 € 32 €/m²

Roman, Neamt

500m²

Teren de vânzare

Tip teren:	de construit
Localitate:	urbane
Suprafață utilă:	500 m²
Dimensiuni:	500 m
Gard:	fără informații
Tip acoper:	<input checked="" type="radio"/> asfaltat <input type="radio"/> pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand terenuri in Balcescu
 Vand mai multe loturi de teren in suprafata de 500mp, deschidere 15mp, in intravilan Balcescu zona Vry Residence la pretul pentru lotul de la strada este de 16.000 euro neg, iar pentru celelalte loturi pretul variaza intre 11.000 euro-12.500 euro in functie de pozitia unde se afla. Relati la telefon

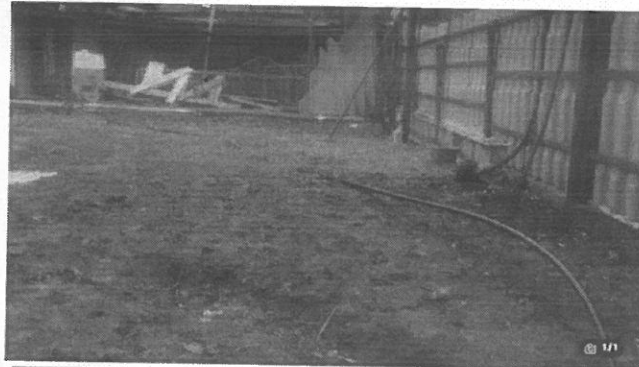
Publicitate
 ANIVERSAM CU MEGA OFERTE
 60%
 CAZANO online

Publicitate
 AD
 Empower Ukrainian Children's Future
 Help war-impacted kids access education
 Donate Now

Publicitate
 sin say

← Înapoi la listă

Distribuie Salvează



11 500 € 35 €/m²

Roman, Neamt

330m²

Teren de vânzare

Tip teren:	de construit
Localitate:	urbana
Suprafata utila:	330 m ²
Dimensiuni:	Vezi informatii
Gard:	da
Tip accori:	<input type="radio"/> asfalt <input checked="" type="radio"/> pavat

Robert

Anunt agentie

0767 673 668

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația acestor date este S.C. GUY Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

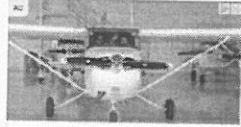
Publicitate



Become a pilot

Pilot Runway Deschideti >

Publicitate



lajumate.ro Autentificare Creare Cont **ADauga ANUNT GRATUIT**

Teren in Roman zona buna

Roman, Neamt **39.800 EUR**
Acum 2 saptamini



1/1

Pro Imobiliare SOUTHINE
07xx - AFIŞEAZĂ
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNŢUL

Zona	Est	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	720
Utilitati	Nu		

Ofer spre vanzare in Roman teren intravilan 720 mp cu deschiderea de 12 m, zona linistata, cu toate utilitatile, pret 39800€.

imobiliareroman.com/anunt/teren-ideal-pentru-halalanga-sosea-in-balcescu

Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Carma

Teren ideal pentru Hala, langa sosea in Balcescu

PREȚ
€18.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

Anunt: Vanzare 2 loturi de teren ideale pentru hala, service auto, cu utilitati in apropiere, (cu stalpi de electricitate pe terenuri).

Lot 1:

- Suprafata: 769 mp
- Deschidere: 37 m
- Pret: 27.000 euro

Lot 2:

- Suprafata: 400 mp
- Deschidere: 16 m
- Pret: 18.000 euro

Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	400 mp

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare teren intravilan, situat la E 85, cu suprafata de 1 hectar, pe colt, deschidere 50 metri la sosea si 170 metri pe drumul de piarta. Este pretabil pentru reprezentanta, hale, fabrici!

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	50 m
Suprafata teren:	10000 mp

Descriere

Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Viorelor! Suprafata teren 1717 mp, deschidere 29 m, adancime 56 m. Dupa cum se poate vedea in proiect, se poate construi o hala de 200 mp (20m x 10m). In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoare Cordun. Pret 20 euro/mp.

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	29 m
Suprafata teren:	1717 mp

IMOBILIARE SMART ROMAN

Descriere

Teren industrial 15 900mp, situat intravilan Roman, Pret 36EUR/mp.
 La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata.
 Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia.

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	15900 mp

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare teren in Roman, cu suprafata de circa un hectar, cu deschiderea de circa 80 m, intr-o zona industriala. Pret 180000 euro

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	80 m
Suprafata teren:	10000 mp

← Inapoi la lista

Distribuie Salvează



Savin Livia Tu cu cine faci



1908 000 € 12 €/m²

Roman, Neamt

169000m²

De vânzare teren in Roman 15,9 hectare pret 12 euro /mp

De vânzare teren in Roman 15,9 hectare , intravilan , ideal pentru construcție fabrică , depozit ...etc , pret 12 euro / mp , tei #teren #fabrica #investitie #autostradaA7 #agentiakasaToate reactiile:1



Savin Livia
Anunț agentie
0737 526 061

Nume*

Email*

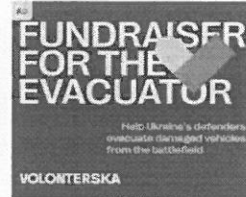
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate



MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 32054 din 31.05.2025

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. Părțile contractante

1. MUNICIPIUL ROMAN, cu sediul în Piața Roman-Vodă nr.1, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar – Leonard Achiriloaei, CUI 2613583, pe de o parte, și:

2. S.C. BALKY COM S.R.L., cu sediul social în București Sectorul 1, Șoseaua București - Ploiești, nr. 172-176, cladirea A, corp A2, camera 17, et.2, înregistrată la

Vizat D.J.A. ,

Beneficiar,



Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, cu numărul de ordine J40/17139/14.09.2023, având CUI 26100844, reprezentată prin Târâță Andreea, identificată cu C.I. seria NZ nr. 187864/2022, eliberată de SPCLEP Roman, având CNP 2860131270015, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 22.04.2024, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ și a art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată, prin preluare conform Actului adițional nr. 248 din 09.05.2024, la Contractul de vânzare nr. 39 din 31.01.2024 autentificat la BIN Tudor Sorin, a terenului aferent cartierului de locuințe unifamiliale, situat în Roman, Punct "Poligon", jud. Neamț, realizat pe terenul concesionat de către S.C. TCE NEIGHBORHOOD S.R.L., conform contractului de concesiune nr. 73764 din 29.09.2021, a Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Roman nr. -, precum și a procesului verbal nr.-, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent cartierului de locuințe unifamiliale, situat în Roman, Punct "Poligon", jud. Neamț, în suprafață de 4982,0 mp, înscris în CF nr. 59906 Roman, având nr. cadastral 59906, având valoarea impozabilă de 0,3215 lei/mp, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul s-a concesionat în vederea construirii unui cartier de locuințe unifamiliale.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 4982,0 mp

bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 46 de ani, 4 luni și 20 zile (până la 29.09.2070) și intră în vigoare începând cu data de 09.05.2024, data semnării Actului adițional nr. 248 din 09.05.2024, la Contractul de vânzare nr. 39 din 31.01.2024 autentificat la BIN Tudor Sorin.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin acordul de voință al părților și cu aprobarea Consiliului Local al municipiului Roman, prin încheierea unui act adițional, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani-(nu este cazul)

III. Redevența

Art. 3 Redevența pentru concesionarea terenului este de **0,9 €/mp/an**, stabilită conform contractului de concesiune nr. 73764 din 29.09.2021 și Hotărârea Consiliului Local nr.- și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. - din - .

(2) Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

(3) Redevența se achită în două tranșe, respectiv la 31.03 și 30.09.

(4) În caz de neplată a redevenței la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

Vizat D./A.P.,

Beneficiar/

(5) Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrative a 2)amplasamentului.

(6) La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei **garanții de bună execuție a contractului, echivalentul unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului (4483,80 €)**. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția de bună execuție a contractului.

IV. Plata redevenței

Art.4(1)Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO80TREZ49221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Roman, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului conform art.3 alin.3 din contract.

(4) **Pact comisoriu : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesara semnarea sau punerea în întârziere si fără intervenția instanței judecătorești.**

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune, conform scopului concesiunii.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, cu condiția notificării prealabile a concesionarului.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul national sau local, cu notificarea prealabilă a concedentului.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcția ce face obiectul concesiunii, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislatia in domeniu, conform art.3.

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar,

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) La semnarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu redevența datorată pe un an în contul RO46TREZ4925006XXX000154 sau în numerar la casieria concedentului. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract. În acest caz, concesionarul are obligația de a proceda la reîntregirea garanției de bună execuție a contractului.

(2) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizării investitiei, în conformitate cu prevederile legale (dacă este cazul).

(3) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune (dacă este cazul).

(4) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite în hotărârea de consiliu local prin care a fost aprobată concesiunea.

(5) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(6) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art. 1

(7) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(8) Sa respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(9) Să plătească redevența conform art.3 din contract.

(10) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in domeniu.

(11) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(12) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioada a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezăpezire etc).

(13) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(14) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(15) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

Vizat D. J. A. P.,

Beneficiar,

(16) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane (dacă este cazul).

(17) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create (dacă este cazul).

(18) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (ethnic, urbanism, etc); (dacă este cazul).

(20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine (dacă este cazul).

(23) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.

(24) La încetarea contractului de concesiune, să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și liber de orice sarcini, bunul concesionat.

(25) În cazul încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungerea la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate prin contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(26) În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Art. 8 Obligațiile concedentului

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatia prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situatii prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9 Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

(a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

(b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

(c) în cazul în care interesul national, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denuntarea unilaterală de catre concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri.

(d) prin acordul părților;

(e) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

(f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată.

(g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune.

(h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini

Art. 10 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această data de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

Art. 11(1) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,
- b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art.11 alin.(1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrative.

VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

Art. 12(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

IX. Litigii

Art. 13 În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

X. Renunțarea la concesiune

Art. 14 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la art.14 alin (1), concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni

Vizat D.J.A. P.,

Beneficiar.

concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

XI. Alte clauze

Art. 15 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 16 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 17 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprezvizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

CONCEDENT

Primar,
Leonard Achiriloaei

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.P.E.
Ec. Doina Chiriac

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rusu

Arhitect Șef,
Arh. Andreea-Cătălina
Dănilă-Moisei

Vizat D.J.A.P.,

CONCESIONAR

S.C. BALKY COM S.R.L.
prin
TĂRĂȚĂ ANDREEA

Întocmit,
Inspector, Maia Antonie

Beneficiar,



100183205882



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

Dosarul nr. 60348 / 22-11-2024

INCHEIERE Nr. 60348**Registrator:** CRISTIAN DRAGANESCU**Asistent:** MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de BALKY COM S.R.L. privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Certificat fiscal nr. 89163/05-11-2024 emis de Primaria Municipiului Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 91367/11-11-2024 emis de Primaria 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 512 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.5143/21-11-2024 in suma de 512

pentru serviciul avand codul 261, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59906, inscris in cartea funciara 59906 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciara , referitor la categoriile de folosință ale terenului , terenul fiind de tip C.C. (892 m.p.) , arabil (2010 m.p.) , arabil (1192 m.p) și drum (888 m.p.) asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 59906 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea BALKY COM S.R.L., sub B.5 din cartea funciara 59906 UAT Roman;
- se notează edificarea construcțiilor C1 și C2 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 59906 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea BALKY COM S.R.L., sub B.4 din cartea funciara 59906 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

MANEA MIHAI-MANUEL

MUNICIPIUL ROMAN

BALKY COM S.R.L.

DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI NEAMT

*) 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,

06-12-2024

Registrator,

CRISTIAN DRAGANESCU

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ 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 funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI**



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59906 Roman

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Jud. Neamt, Punct "Poligon"

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59906	4.982	Teren imprejmuit; Imobilul este imprejmuit partial cu gard de plasa între punctele 57-58.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59906-C1	Loc. Roman, Jud. Neamt, Punct "Poligon"	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Locuinta (P+E) edificata in anul 2024 si 30 mp terase si balcon.
A1.2	59906-C2	Loc. Roman, Jud. Neamt, Punct "Poligon"	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Locuinta (P+E) edificata in anul 2024 si 30 mp terase si balcon.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13685 / 30/04/2020		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 85, din 28/04/2020 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal Nr. 88793, din 28/04/2020 emis de Primăria Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583, - domeniu privat -	A1
46327 / 15/10/2021		
Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 74516, din 08/10/2021 emis de Primăria Municipiului Roman;		
B2	Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul schimbării categoriei de folosință a suprafeței de 4.982 mp teren arabil în arabil (892 mp), arabil (2010 mp), arabil (1192 mp) și drum (888 mp)	A1
60348 / 22/11/2024		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 91367, din 11/11/2024 emis de Primăria Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 89163, din 05/11/2024 emis de Primăria Municipiului Roman;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) BALKY COM S.R.L. , CIF:26100844	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) BALKY COM S.R.L. , CIF:26100844	A1.2
B6	se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciară, referitor la categoriile de folosință ale terenului, terenul fiind de tip C.C. (892 m.p.), arabil (2010 m.p.), arabil (1192 m.p) și drum(888 m.p.)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
52140 / 03/10/2024		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 32054, din 31/05/2024 emis de Municipiul Roman;		
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 46 de ani, 4 luni și	A1

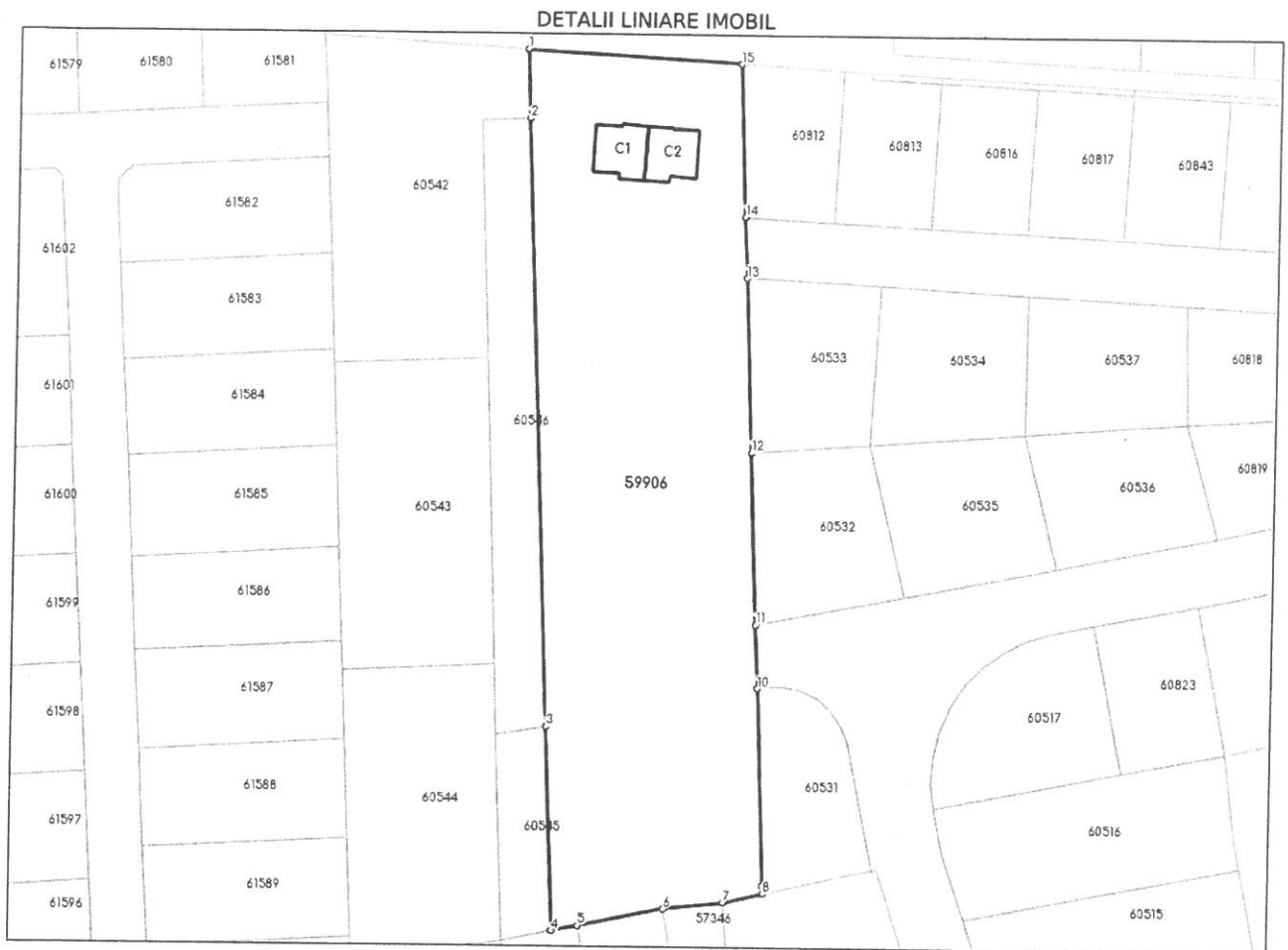
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C5	20 zile (până la data de 29.09.2070)	A1
	1) SC BALKY COM SRL , CIF:26100844	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59906	4.982	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de plasa intre punctele 57-58.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	892	-	-	-	
2	arabil	DA	2.010	-	-	-	
3	arabil	DA	1.192	-	-	-	
4	drum	DA	888	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59906-C1	construcții de locuințe	72	Cu acte	S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Locuinta (P+E) edificata in anul 2024 si 30 mp terase si balcon.
A1.2	59906-C2	construcții de locuințe	72	Cu acte	S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Locuinta (P+E) edificata in anul 2024 si 30 mp terase si balcon.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.337
2	3	100.477
3	4	33.863
4	5	4.344
5	6	14.436
6	7	10.056
7	8	6.779
8	9	1.317
9	10	32.814
10	11	10.536
11	12	28.493
12	13	28.801
13	14	10.029
14	15	25.163
15	1	35.444

** 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 in 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 512 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.5143/21-11-2024 în suma de 512, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,

06-12-2024

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

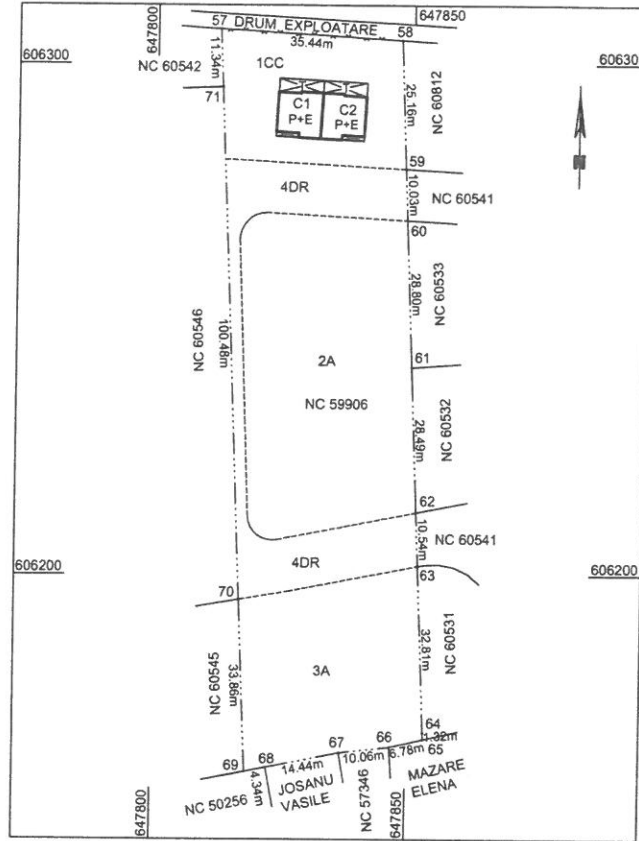
(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Actualizare date imobil

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59906	4982	Intravilan mun. Roman, punct « Poligon », jud. Neamt
Carte funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
59906	Roman	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	892	Imobilul este împrejmuit partial cu gard de plasa intre punctele 57-58.
2	A	2010	
3	A	1192	
4	DR	888	
TOTAL		4982	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	72	Locuinta (P+E) edificata in anul 2024, cu suprafata construita desfasurata de 144 mp si 30 mp terase si balcon.
C2	CL	72	Locuinta (P+E) edificata in anul 2024, cu suprafata construita desfasurata de 144 mp si 30 mp terase si balcon.
TOTAL		144	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 4982 mp

Suprafața din act = 4982 mp

Executant Mihai - Manuel MANEA
Aut. Seria RO-NT-F, Nr. 0089
Categorie B

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Manea

Digitally signed by MANEA MIHAI-MANUEL

Data: 20.11.2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Apetrei
Andreea

Semnat digital de
Apetrei Andreea

Data: