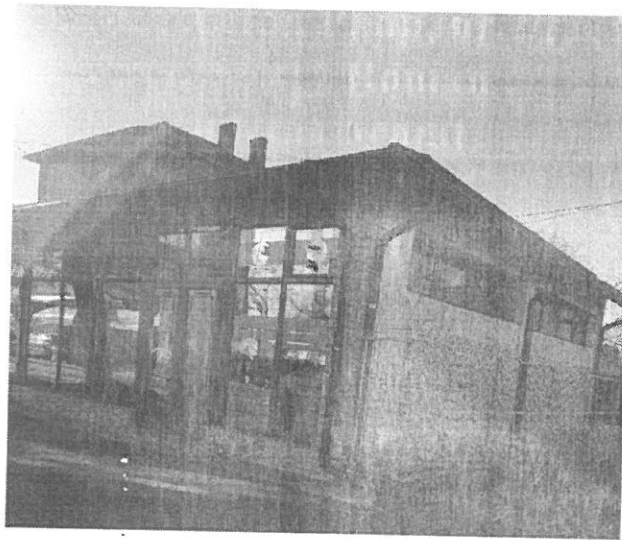


# RAPORT DE EVALUARE

**Teren 30 m<sup>2</sup>,  
Str. Anton Pann, nr. 7,  
NC 59412 Roman ,  
județul Neamț**



**Client: Municipiul Roman**

**Destinatari: Municipiul Roman  
S.C. DORTI IMPEX S.R.L**

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

# CUPRINS

<b>PAGINA DE TITLU .....</b>	<b>1</b>
<b>CUPRINS.....</b>	<b>2</b>
<b>CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....</b>	<b>3</b>
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA .....	4
<b>CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....</b>	<b>5</b>
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
<b>CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚI 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
<b>CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE .....</b>	<b>11</b>
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII .....	11
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI .....	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
<b>CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....</b>	<b>14</b>
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
<b>CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....</b>	<b>24</b>

## 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 30 m<sup>2</sup> situat în str. Anton Pann, nr.7, 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.

**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 30 m <sup>2</sup>	str. Anton Pann, nr. 7, Roman, județul Neamț	59412 Roman	<b>2980</b>	<b>14900</b>

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 calitate 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. 71968, vechime în profesie de 18ani. 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. DORTI IMPEX S.R.L.** cu sediul în str. Ion Creangă, bl.12, ap.31, Roman, jud. Neamț, CUI 608292, J27/1202/1994, reprezentată prin Grumăzescu Dorel.

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 str. Anton Pann, nr. 7, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 59412 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 30m<sup>2</sup>, este plan, are deschidere de 10m la strada Anton Pann, asfaltată, rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan prezente la limita de proprietate.

La data evaluării terenul este concesionat către S.C. DORTI IMPEX S.R.L., în baza contractului de concesiune nr.10356 din 01.07.2010 și este ocupat cu o clădire cu destinația spațiu comercial, proprietate a S.C. DORTI IMPEX S.R.L., așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară.

Evaluatorul nu are calitatea juridică 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.

#### 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, storia.ro
- 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 imobiliară 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 destinarii 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 ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

## I) Declararea 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
- Prezenta 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, în cartierul de blocuri Anton Pann.

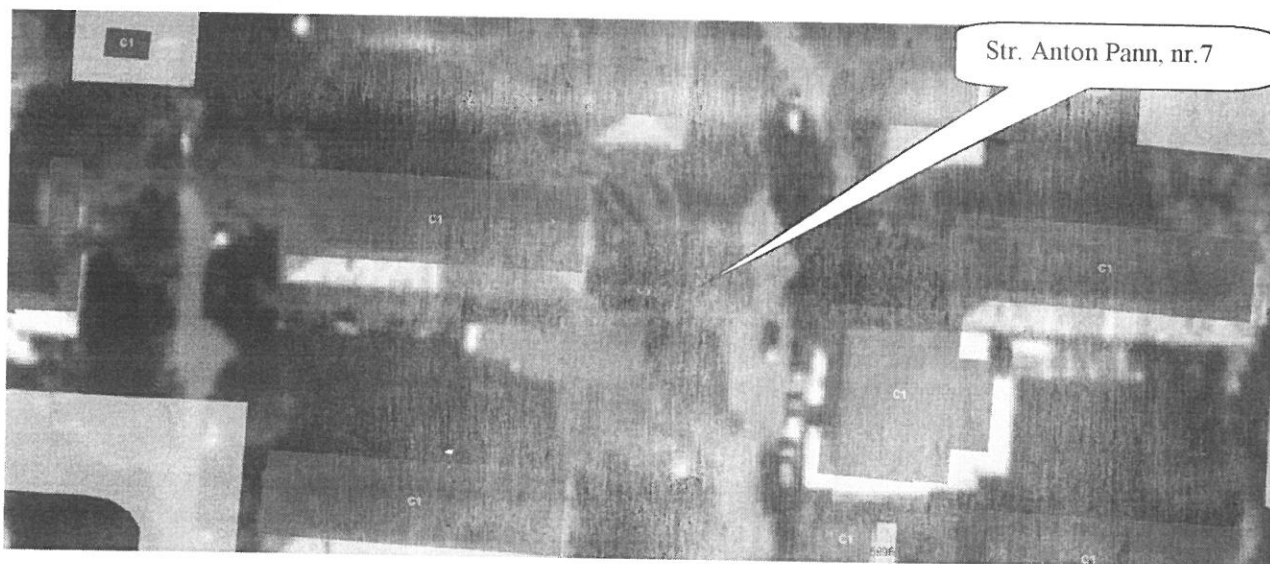
Terenul de evaluat este amplasat pe stradă Anton Pann, în zona A de impozitare.



D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este una rezidențială, de blocuri, foarte atractivă datorită ambientului civilizat, curat, cu populație stabilizată, primul cartier de blocuri construite în Roman. La data evaluării nu s-au identificat terenuri oferite spre vânzare în această zonă . S-au identificat oferte în zone rezidențiale, de case și blocuri, ale municipiului Roman , similare zonei terenului de evaluat.

### 3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 59412 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către S.C. DORTI IMPEX S.R.L. , în baza contractului de concesiune nr.10356 din 01.07.2010 și este ocupat cu o clădire cu destinația de spațiu comercial, proprietate a S.C. DORTI IMPEX S.R.L., obținută prin construire. Durata concesiunii este 49 de ani de la data încheierii contractului.

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

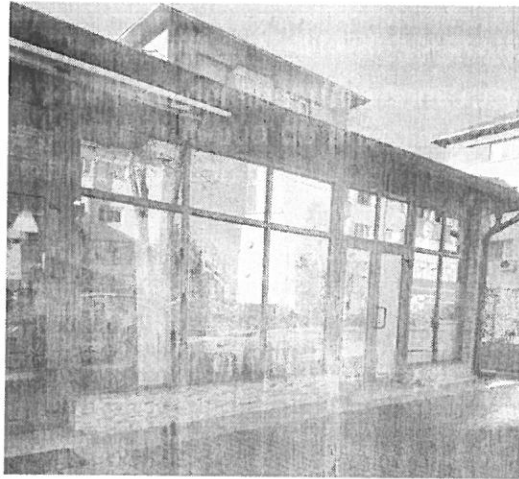
### 3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat are suprafața de 30 m<sup>2</sup>, are forma neregulată , este plan și are deschidere de 10 m la str. Anton Pann. Este ocupat integral cu o clădire spațiu comercial.

In vecinătate sunt blocuri de locuit și spații comerciale.

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

La limita de proprietate este rețeaua de energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă, de canalizare și cea de gaz metan.



### 3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

### 3.5 Istoricul proprietății

Terenul este concesionat din anul 2010.

## CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piața 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:



	<b>Avantaje – influență pozitivă asupra valorii</b>	<b>Dezavantaje - influență negativă asupra valorii</b>
<b>Caracteristicile localității</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării</li> <li>- Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică</li> <li>- Este un pol economic pentru comunele din jur</li> <li>- 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</li> </ul>	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
<b>Caracteristicile zonei și vecinătății</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cartier rezidențial de blocuri și case de locuit, spații comerciale</li> </ul>	
<b>Caracteristicile amplasamentului și terenului</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan</li> <li>- Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate</li> <li>- Deschidere la stradă asfaltată, mijloace de transport în comun</li> <li>- Deschidere de 10m</li> </ul>	

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 se întinde pe **teritoriul municipiului Roman, subpiața terenurilor rezidențiale din cartierele municipiului.**

#### 4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința 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 relativ 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 aceluia tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane pentru construit. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul și mult mai puține pe zona de sud (subpiața terenului de evaluat). Numărul este mic având în vedere întinderea și diversitatea pieței vizate, fapt susținut și de reprezentanți ai agențiilor imobiliare din Roman . Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică și poate duce la concluzia că particularitățile loturilor influențează prețurile în mod arbitrar și neomogen. Mai mult decât atât s-a constatat , din discuțiile cu unii vânzători, că prețul afișat este o așteptare subiectivă a acestora, ruptă de realitatea pieței, depășind cu mult prețurile zonei. Astfel de oferte nu au fost luate în considerare.

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 dar nu mai mult de 2-5% 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 mijloace de transport în comun, de magazine, școli, zone de agrement, au un important aport în valoarea terenului.
- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, cu deschidere la drumuri importante, asfaltate. Piața recunoaște diferențe și până la 10 % între un teren cu deschidere la un drum important și unul cu deschidere la un drum secundar sau neamenajat .
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **15euro/mp și 150euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zona centrală dar și în partea de sud a municipiului. În zonele periferice , în proximitatea extravilanului, a albiei râurilor Moldova și Siret, prețul unitar scade. **Pentru zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp** iar pentru zonele centrale prețul poate ajunge la **80-100 euro/mp**.
- 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.**

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

#### 4.5 Relația între cerere și ofertă

Din elementele prezentate mai sus, apreciez că nivelul cererii este mai mic decât al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului.

#### 4.6 Previțiunea 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"**<sup>1</sup>.

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".<sup>2</sup>

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, este ocupat cu o clădire cu destinație de locuință, ridicată 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 (preponderent rezidențială dar permițând și destinație comercială sau mixtă), 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,

<sup>1</sup> SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

<sup>2</sup> GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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 atenuează, de obicei, și echilibrul se restabilește.

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.**<sup>3</sup>

**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 veniturii.**

**Metodele de capitalizare a veniturii**, 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 de locuințe unifamilare ale municipiului Roman:

### Grila datelor de piață

		Localizare ofertă	Suprafață teren (mp)	Preț ofertă		Sursă/telefon	Caracteristici
				euro	euro/mp		
1	Roman	str. Gloriei, 41, la un bloc de bdl Republicii	561	50000	90	publi24.ro, 740248577	intre blocuri, toate utilitățile, gard beton proiect casa, toate utilitățile

<sup>3</sup> GEV 630, paragraful 79

2 Comp B	Roman	Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu	492	31500	64	publi24.ro, 753847921	liber, curat
3 Comp C	Roman	loc de casa langa str Maramuresului	520	40000	77	agentie Acasă, 737526061	are o casa batraneasca, toate utilitățile
4 Comp D	Roman	Smirodava	275	27000	98	766747955	zona Smirodava , 275 mp curți construcți, intre blocuri, toate utilitățile
5	Roman	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	agentie Acasă, 737526061	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi, spre parc, mai periferic
6	Roman	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	publi24.ro,7 30718869	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Roman	str Viitorului	406	29800	73	739395991	cartier in dezvoltare, periferie
8	Roman	Cartier Muncioresc, zona bisericii	500	35000	70	agentie Acasă, 737526061	4 loturi de casa de 500mp, deschidere 16,5
9	Roman	la Spitalul vechi	1800	165000	92	agentie Acasă, 737526061	toate utilitățile, pt clinica, birouri, hotel
10	Roman	zona M Viteazu	1000	70000	70	agentie Acasă, 737526061	deschidere 38m
11	Roman	N Balcescu	1300	105000	81	agentie Acasă, 737526061	si o casa de demolat
12	Roman	str. Elena Doamna	628	37500	60	737526061	in spate magazin Victoria, certif pt P+4, pe Elena Doamna
13	Roman	Loc de casa zona Cartodrom Bazar	815	58000	71	agentie Acasă, 737526061	deschidere 30m, vile noi in jur

Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care sunt în aceeași CMBU cu terenul de evaluat și au caracteristicile cât mai apropiate 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 în Roman str. Gloriei, la un bloc de bdl. Republicii, suprafața 561 mp, deschidere la stradă, toate utilitățile la limita de proprietate, mediu curat, vecini civilizati, densitate mai mare a populației datorită blocurilor din apropiere, pret de ofertă 50000euro, respectiv 90euro/mp. Ofertă este valabilă la data





publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-roman-y9358...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

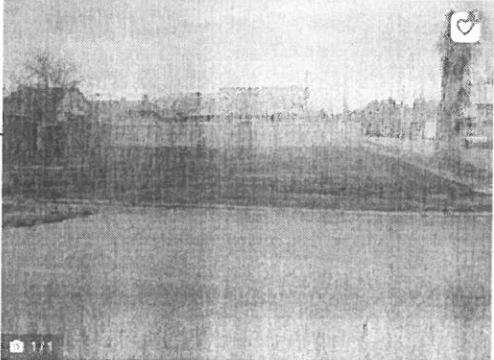
Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / imobiliare / De vânzare / Terenuri / Teren intravilan / Anunț / Teren intravilan în Roman

Teren intravilan în Roman 31.500 EUR

9 NEREZ ROMAN 9 LIBER DE PAȘĂ

17.10.2024 14:41:25



0753847921

Eună, mă interesază oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adresa ta

Contactează vânzătorul

FS client

429 VIZUALIZĂRI

Răspunde

Cristian

Telefon valabil

Vezi toate anunțurile

Umărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vând teren intravilan în Roman, 492 mp, poziționat pe colț, cu deschidere de 44m (la două străzi) pe Strada Spiru Haret.

Preț negociabil 31500

Vezi detalii pe [www.immimo.ro](http://www.immimo.ro)

**Comparabila C** - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, str. Maramureș, cartier de case, suprafața 520mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, cu o casă demolabilă cu suprafața de 45mp, preț de ofertă 40000 euro, respectiv 77 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenția imobiliară Acasă, pe <https://www.facebook.com/share/p/yRQryLmnwHD7UdGS/>, detalii oferite de agent imobiliar, tel. 737526061

facebook.com/story.php?story\_fbid=1022812984173510&story\_source=story\_share&story\_from=101751317561011&story\_xb=WXLS68&story\_fbclid=1022812984173510

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa

Postarea publicată de Savin Liviu

Savin Liviu

De vânzare casa în Roman, mai mult loc de case în zona foarte bună, cu teren de 520 mp, suprafața construită este de 45 mp (2 camere, hol scolar). Este rezidențial în toate utilitățile (apă caldă, gaze, apă caldă centrală, curent electric). Preț 40.000€ negociabil sau 0737526061

Sau, nu? De fapt poți vinde și teren în intervalul doar 500 - 1000 la terenul nostru, pentru a doua oară în România! Mă poți ajuta?

Imobiliare o firmă în lipsă de agenți, nostri specialiști! Mă poți ajuta?

Roman, B1 Roman - Municipiul Roman, str. Maramureș

9:00 - 18:00

0737 526 061



TEREN DE



**Comparabila D** - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, strada Smirodava, cartier de blocuri, suprafața 275 mp, situat între blocuri, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 27000 euro, respectiv 98 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, ofertă postată de proprietar pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-smirodava->

[IDC2QZ.html?\\_gl=1\\*ibhpy7\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLjE3Mzc0NDk4MDEuRUFJYUIRb2JDaE1JN19TWnNMaUdpd01WS3FTREJ4MUhiVGJCRUFBUFTQUFFZ0o3MIBEX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*OTI4MTcxNjM3LjE3Mzc0NDk3OTk.\\*\\_ga\\*NDEzNjE2MTQ3LjE3Mzc0NDk3OTk.\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTczNzQ0OTgwMS4xLjEuMTczNzQ1MDQwNy4wLjAuMA](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-smirodava-IDC2QZ.html?_gl=1*ibhpy7*_gcl_au*R0NMLjE3Mzc0NDk4MDEuRUFJYUIRb2JDaE1JN19TWnNMaUdpd01WS3FTREJ4MUhiVGJCRUFBUFTQUFFZ0o3MIBEX0J3RQ..*_gcl_au*OTI4MTcxNjM3LjE3Mzc0NDk3OTk.*_ga*NDEzNjE2MTQ3LjE3Mzc0NDk3OTk.*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzQ0OTgwMS4xLjEuMTczNzQ1MDQwNy4wLjAuMA), tel. 0766747955.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on [storia.ro](https://www.storia.ro). The main image is a sign that says "DE VANZARE" (For Sale). Below the sign, the listing details are as follows:

Teren de vânzare	
Tip Teren	1x2 (intravilan)
Localitate	Măg. Smirodava
Suprafață utilă	275 mp
Dimensiuni	10x27 (intravilan)
Gard	10m înconjurat
Taxă Notar	1x2 (intravilan)
Regimul juridic	1x2 (intravilan)

Additional details from the listing include: Price: 27 000 € (98 €/mp), Location: Roman, Neamt, and a "Trimite mesaj" button.

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 coloană 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 2-5%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

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** – pentru aducerea comparabilei D la stadiul de teren liber este necesară demolarea casei bătrânești. Prețurile pentru demolare practicate de firmele de construcții din județul Neamț sunt de cca 5-7euro/mp. Se estimează o cheltuială de cca 1000euro pentru eliberarea terenului ceea ce conduce la o ajustare pozitivă de 2euro/mp pentru această comparabilă.

**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**

Toate comparabilele sunt situate în zone rezidențiale ale municipiului Roman, similare cu zona în care este localizat terenul de evaluat. Nu se impun ajustări.

**Categorie teren** – terenul de evaluat și comparabilele sunt terenuri intravilane curți construcții. Nu se impun ajustări.

**Amenajări exterioare** (tip acces) – se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere la drumuri amenajate, cu acces prin mijloace de transport în comun. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum asfaltat, frecventate de mijloace de transport în comun și terenuri cu deschidere la drumuri mai puțin importante, departe de mijloacele de transport în comun. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 2% comparabilelor A, B și C.

**Utilități** – Toate comparabilele au toate utilitățile publice la stradă, la limita de proprietate, la fel ca terenul de evaluat. Nu se aplică ajustări.

**Suprafață teren** – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 5 și 13 se deduce că pentru o creștere a suprafeței cu cca 250mp prețul poate scădea cu  $71-68=3$  euro/mp, respectiv cu un coeficient de  $3/250=0,012$  euro/mp. Se aplică tuturor comparabilelor ajustări astfel: pentru comparabila A se aplică ajustarea  $0,012*(561-30)=6,4$  euro/mp, pentru comparabila B se aplică ajustarea  $0,012*(628-30)=5,5$  euro/mp, pentru comparabila C se aplică ajustarea  $0,012*(520-30)=5,9$  euro/mp, pentru comparabila D se aplică ajustarea  $0,012*(275-30)=2,9$  euro/mp.

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

**Forma în plan** – O formă regulată a terenului, de cele mai multe ori dreptunghiulară, este uzuală pentru terenuri cu destinație rezidențială. Nu se estimează ajustări.

**Amplasament (vecinătăți)** – Pe piața terenurilor intravilane sunt mai bine cotate terenurile amplasate în zone curate, civilizate, cu populație stabilizată, cu trafic auto redus, cu spații comerciale în apropiere. Comparabilele B, C și D sunt inferioare terenului de evaluat fiind situate mai departe de zone comerciale de cartier, se estimează și se aplică acestora ajustare pozitivă de 5% respectiv 4%.

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 D.**

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

### Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	<b>Teren str. Anton Pannu, nr. 7, NC 59412 Roman</b>	Teren Roman, str. Gloriei	Teren Roman, str. Spiru Haret intersecție cu Tudor Vladimirescu	Teren Roman, str. Maramureșului	Teren Roman, str. Smirodava
Preț de ofertă (euro)		50.000	31.500	40.000	27000
Marja de negociere (euro)		2.500	1.575	2.000	1.472
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	30,00	561	492	520	275
Preț de vânzare (euro)		47.500	29.925	38.000	25.529
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
<b>Ajustări specifice tranzacționării</b>					
<b>Drept de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83

<b>Condiții de vânzare</b>	obiective -	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	73,08	92,83
<b>Chețuiele necesare după cumpărare</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	demolare casa	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	3%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	2,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	75,08	92,83
<b>Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)</b>	20.01.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		84,67	60,82	75,08	92,83
<b>Ajustări specifice proprietății</b>					
<b>Localizare</b>	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Categorie teren</b>	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Tip acces</b>	strada asfaltată, mijloace de transport în comun	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată, mijloace de transport în comun
Ajustare (%)		2%	2%	2%	0%
Ajustare (euro/mp)		1,69	1,22	1,50	0,00
<b>Utilități</b>	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suprafață teren</b>	30,00	561	492	520	275
Ajustare (%)		8%	9%	8%	3%
Ajustare (euro/mp)		6,4	5,5	5,9	2,9
<b>Topografie</b>	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Formă în plan</b>	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Amplasament, vecinătăți</b>	cartier rezidențial de blocuri, la arteră principală, vad comercial	între blocuri, aproape de artera principală	între case, străzi secundare	între case, străzi secundare	cartier rezidențial de blocuri,
Ajustare (%)		0%	5%	5%	4%
Ajustare (euro/mp)		0	3	4	4
<b>Utilizare</b>	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0



Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		10%	16%	15%	7%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		8,07	9,80	11,14	6,65
<b>Preț ajustat (euro/mp)</b>		<b>92,7</b>	<b>70,6</b>	<b>86,2</b>	<b>99,5</b>
Ajustare totală netă (euro/mp)		8,07	9,80	11,14	6,65
Ajustare totală netă (%)		10%	16%	15%	7%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		8,1	9,8	13,1	6,7
Ajustare totală brută absolută (%)		10%	16%	17%	7%
Număr ajustări		2	3	3	1
<b>Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută</b>					
Valoare unitară de piață (euro/mp)					<b>99,5</b>
Curs euro/mp 20.01.2025	<b>4,9765</b>				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)					<b>2980</b>
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)					<b>14900</b>

Valoarea de piață a terenului de 30mp se estimează la **99.5 euro/mp**, respectiv **2980 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la 14900lei. 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 30mp	str. Anton Pann, nr. 7, Roman, județul Neamț	59412 Roman	<b>2980</b>	<b>14900</b>

Valoarea nu e 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.

**Evaluator autorizat,  
Ing. Carmen Dancea**









Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / Teren ori casa / De vanzare casa

De vanzare loc de casa in Roman 815mp, pret 58000 euro 58 000 EUR

▼ Azazi, Roman ▼ Vezi pe harta

Salvare din 10.06.2024 13:22:35



#### Descriere

De vanzare loc de casa in Roman 815 mp, zona Cartierul "Bazar", deschide in 30 m, toate utilitățile, vine noi in jur, pret 58.000 euro neg. tel #0238 89 Roman #imobiliare #vanzari #acasamobiliara

Vezi detalii pe [www.rozimo.ro](http://www.rozimo.ro)

0737526061

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă telefon

Contactează vânzătorul

Fă clic

Valutări: 9

▲ Raportează

Agenție Imobiliară Acasa  
☎ Telefon validat  
✔ Veri toate anunțurile

► Distribuie

Distribuie anunțul pe



publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-pu-casa-anunturi-de-vanzare-loc-de-casa-in-roman...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

**publi24.ro** Contul meu Adaugă anunt

Caută anunturi... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / Teren pu casa / Anunturi de vanzare loc de casa in roman...

De vanzare loc de casa in Roman , 1050 mp, pret 72000 e 72 000 EUR

9 Izamal, Roman 9 Modulare lista Vizualizat din 10.09.2024 12:44:01

**TEREN DE VÂNZARE**

Savin Livia agent imobiliar

Tu ce cine faci imobiliare?

**Descriere**

De vânzare loc de casa în Roman 1050 mp, zona Caracodrom - Bazar, deschidere 40 m, toate utilitățile, vile noi în jur, pret 72.000 euro neg, tel: 0238 48 Roman. #Roman #Imo. #Iare #Vanzare #Casas #Imobiliare

Vezi detalii pe www.publi24.ro

6737526051

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Compartază anunțul

10 Vizualizări: 8

Răspunde

Agentia Imobiliara Acasa

Telefon valabil

Vezi toate anunțurile

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQg.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travei

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

Message Contul tău Adaugă anunt nou

Trimite mesaj

073 939 6961

Nu multe anunțuri se pot afla în acest anunț

Localitate

Roman, negru

DEPTURILE CONSUMATORILOR DE

Acest anunț e fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm legea privind drepturile consumatorilor în...

Analiză mai multe

Publicitate

UNITED24 MEDIA

Kidnap, Brainwash, Miltorize — the Playbook of Russia's War on Ukrainian Children

TEREN DE VÂNZARE IN ROMAN

29 800 € Pretul e negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Perioada fictivă Căpătarea utilitatilor 40m Izolatia / Intrarea / Intrarea

**DESCRIERE**

Proprietar, vând loc de casa 406 m/2, deschidere 40m în jur în Roman (ca. Vitezuului). Zona înfruptă cartier nou. Pret 29800 negociabil

Postarea publicată de Agentia Imobiliara Acasa Roman

Agentia Imobiliara Acasa Roman

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman, zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman. Ideal pentru constructie Hotel, clinica, blocuri de locuinte. pret 165000 tel 0737526061 #acasaimobiliara

**acasa**  
**Savin Livia**  
 agent imobiliara  
 ☎ 0737 526 061  
 🌐 www.acasaimobiliara.com.ro  
 📍 Agentia Acasa Roman  
 📧 agentia@acasaimobiliara.com

**Tu** cu cine faci imobiliare?

le Google Chrome. Vă rugăm să aveți nevoie de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer folosește Windo

Postarea publicată de Savin Livia

Savin Livia

De vanzare loc de casa in Roman, 1000 mp, deschidere 38 ml, zona Mihai Viteazul acta pregatita pentru vanzare, pret 79000 euro plus impozit. Telefon 0737526061. #acasaimobiliara.com

Veni să vizuim teren, apartament sau o casa sau doar vine să-ți faci dosarul de acte. Atunci ai nevoie de noi: plămă doar o taxa de dosar și de restul ne ocupăm noi (Dezbateri de moștenire, cadastru și intabulare, fiscal, aderente la utilități, programări notariale, etc.) Noi te ajutăm și ai cheie și rețea fără mari băști de cas!

Contactează-ne și descoperă ofertele noastre:  
☎ 0737526061  
Email: agentia@acasaimobiliara.com

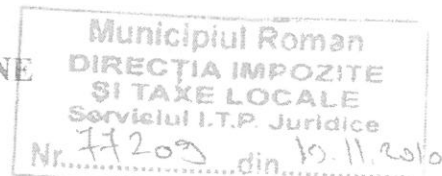
**Savin Livia**  
 agent imobiliara

**Tu** cu cine faci imobiliare?



5.3/2025

MUNICIPIUL ROMAN  
CONTRACT DE CONCESIUNE  
Nr. 10356 din 01.07.2010



**1. Părțile contractante**

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar prof. Laurențiu Dan Leoreanu și secretar Carnariu Gheorghe, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâia, pe de o parte și S.C. DORTI IMPEX S.R.L., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț având nr. de ordine J27/1202/05.07.1994 și cod unic de înregistrare 6082492 cu sediul în municipiul Roman, str. I.Creangă bl.12 ap.31 jud. Neamț, reprezentată prin GRUMĂZESCU DOREL, cu domiciliul în municipiul Roman, str. Smirodava bl.44 ap.2, posesor al C.I. seria NT nr. 316682 eliberat de Poliția Roman, CNP 1570218272632, având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr.62 din 28.06.2010 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. Anton Pann nr.7 în vederea extinderii spațiului comercial, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**2. Obiectul contractului**

**Art. 1.** Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției – spațiul comercial situat în Roman, str. Anton Pann nr.7 în suprafață de 30,0 mp. așa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea extinderii spațiului comercial.

**Art. 2.** Terenul precizat la art. 1 intră în posesia concesionarului odată cu încheierea prezentului contract, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice având destinația de spațiul comercial. Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data aprobării în Consiliul Local iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

**3. Termenul contractului**

**Art. 3.** Durata concesiunii este de 49 ani, în condițiile stipulate în prezentul contract și poate fi prelungit prin simplul acord de voință al părților.

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

**4. Pretul concesiunii**

**Art. 5.** Pretul concesiunii este contravaloarea în lei a 6,0 € /mp/an prin Hotărârea Consiliului Local nr. 62 din 28.06.2010.



**Art. 6.** Prețul concesiunii prevăzut la art. 5 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

### **5. Modalitatea de plată**

**Art. 7.** Sumele prevăzute la art.5 se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părții întâi nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman.

**Art. 8.** Sumele prevăzute la art. 5 se plătesc în două rate semestriale la cursul EURO din ziua achitării taxei. Pentru anul în curs plata se face în maxim 30 zile de la data încheierii contractului.

**Art. 9.** Întârzierile la plata taxei se vor penaliza, cu dobânzi zilnice conform legislației în vigoare, urmând ca după 30 de zile de întârziere să se procedeze la **încasarea silită, retragerea concesiunii de drept și fără somație și la eliberarea terenului.**

### **6. Încetarea concesiunii**

**Art. 10.** Concesiunea poate înceta prin:

- 10 a . -expirarea duratei;
- 10 b . -răscumpărare;
- 10 c . -reziliere de drept;
- 10 d. - retragere;
- 10 e. -renunțare;

**10 a .** Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

10 a 1. La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el , gratuit și libere de orice sarcini;

10 a 2. Concesionarul va prezenta din partea Direcției finanțe buget local, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat , după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

10 a 3. Eventualele materiale aprovizionate , obiectele de mobilier , instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți , se vor prelua de către concedent , pe bază de contract , la data expirării concesiunii.

**10 b.** Încetarea concesiunii prin răscumpărare

10 b 1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

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

**10 c.** Încetarea contractului prin reziliere de drept.

Viza

Societatea Comercială  
DORTI  
IMM



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

10 d. Încetarea concesiunii prin retragere.

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

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

10 e. Încetarea concesiunii prin renunțare

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

## 7. Obligațiile părților

Art. 11. Partea întâi are obligația :

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

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

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

Art. 12. Partea a doua are obligația:

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

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

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

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

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar



12.5 In cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art. 9, 10, partea a doua (concesionarul) are următoarele obligații:

- a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții (ce urma să se realizeze sau s-a realizat) pe terenul concesionat .
- b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți , sau dobândește drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute.
- c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare, pentru care aceasta să își poată exercita opțiunea.
- d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin partea întâi, în cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

### 8. Forta majoră

13.a. Forta majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește răspunderea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

13.b. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

13.c. In caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

13.d In condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

### 9. Litigii

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

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

Vizată S





**8. Dispozitii finale**

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

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

**Art.18.** Concesionarul are obligația de a declara, în vederea impunerii și deschiderii de rol fiscal, obiectul concesiunii, în termenul prevăzut de Codul Fiscal ( 30 de zile de la data încheierii contractului).

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Roman, str. Anton Pann nr.7 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 5 pagini.

**CONCEDENT,**  
PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN  
Primar,  
**PROF. LAURENȚIU DAN LEOREANU**

**CONCESIONAR,**

**S.C. DORTIMPPEX S.R.L.**  
**GRUMĂZEȘCU DOREL**

Secretar  
**JR. GHEORGHE CARNARIU**

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

A  
**ARH. ANA- MARIA ALEXE**

Serviciul juridic,  
**JR. CAMELIA RUSU**

Întocmit,  
ing. Liliana Condurescu

*Liliana Condurescu*



**CARTE FUNCIARĂ NR. 59412**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 59412 Roman

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str ANTON PANN, Nr. 7, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59412	30	Teren imprejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59412-C1	Loc. Roman, Str ANTON PANN, Nr. 7, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; Spatiu comercial - cu suprafata construita desfasurata = 30 mp, construit in anul 2011, din caramida si acoperit cu tabla.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>8140 / 04/03/2019</b>		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 79, din 16/07/2010 emis de Consiliul Local al MUNICIPIULUI ROMAN;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF:2613583, - domeniu privat	A1
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 3893, din 26/02/2019 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>S.C. DORTI IMPEX S.R.L.</b> , CIF:6082492	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



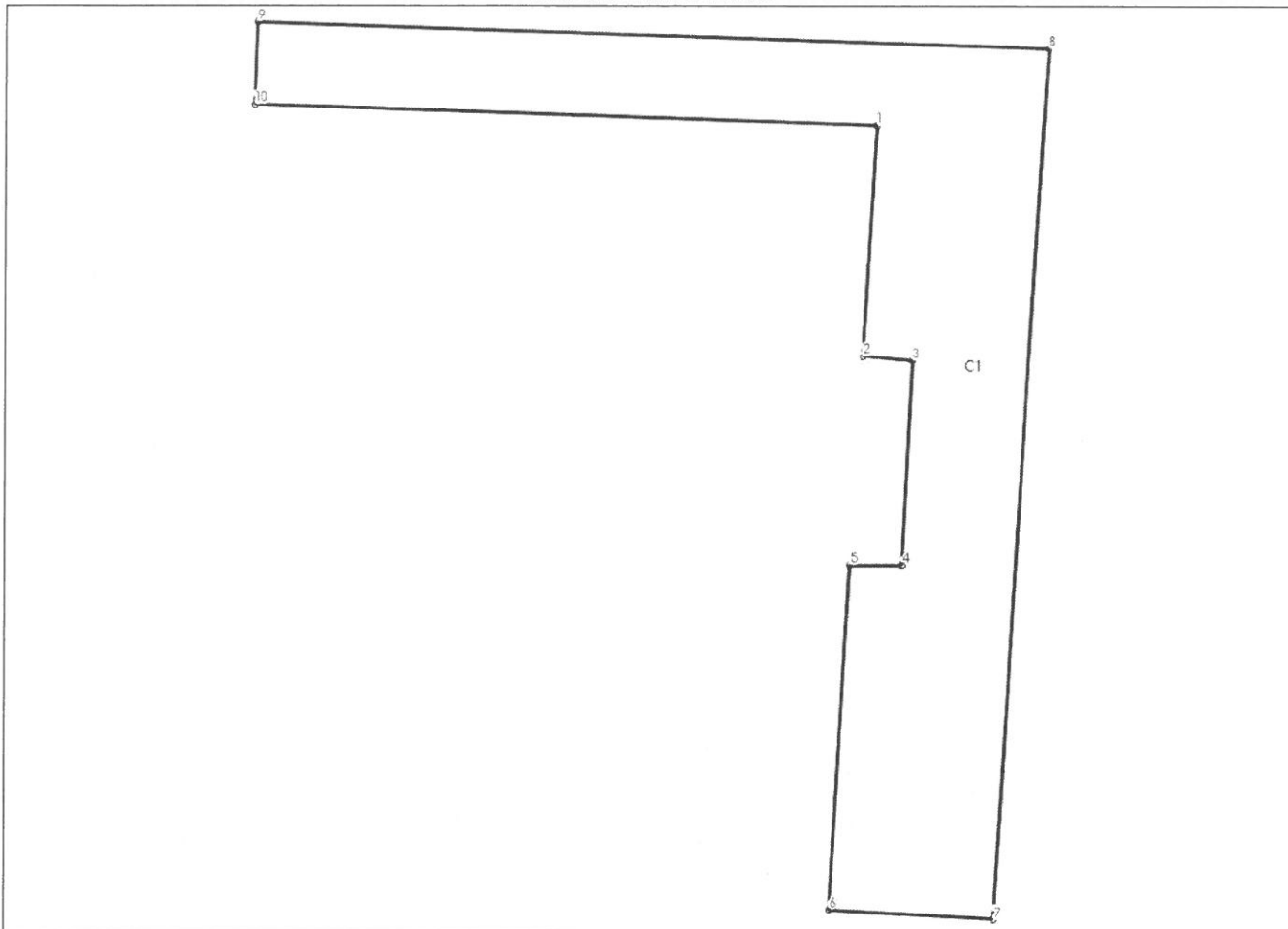
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59412	30	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	30	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59412-C1	construcții industriale și edilitare	30	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; Spatiu comercial - cu suprafata construita desfasurata = 30 mp, construit in anul 2011, din caramida și acoperit cu tabla.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.945
2	3	0.633
3	4	2.612

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	0.67
5	6	4.427
6	7	2.105
7	8	11.145
8	9	10.096
9	10	1.05
10	1	7.967

\*\* 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.

Neutilizabil în circuitul  
Civil