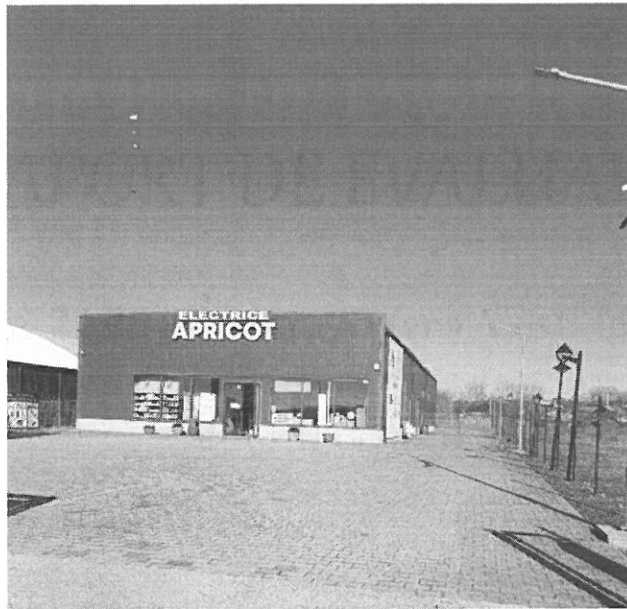


RAPORT DE EVALUARE

**Teren 2100m², Str. Artera Vest, lot P10,
NC 59595 Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
Moroșanu Olga**

**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, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI.....	11
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	12
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	13
4.3 ANALIZA CERERII	13
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.....	15
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	15
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	16
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25

ANEXE

Oferte de vânzare 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 2100m² situat în str. Artera Vest, lot P10, număr cadastral 59595 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 2100mp	Str. Artera Vest, lot P10, Roman, județul Neamț	59595 Roman	60960	303400

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. 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

Destinații raportului (utilizatorii desemnați) sunt: Municipiul Roman și Moroșanu Olga, concesionar, cu domiciliul în str. Primăverii, nr. 26, sat Trifești, comuna Trifești, județul Neamț.

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. Artera Vest, lot P10, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 59595 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 2100m², este plan, are deschidere la o cale de acces balastată, situată la cca 300m de str. Artera Vest. Rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt la strada Artera Vest, respectiv la cca 100m. Între drumul de acces balastat și Artera Vest este o limbă de pământ lată de cca 100m destinată unei rețele de înaltă tensiune.

La data evaluării terenul este concesionat către Moroșanu Olga, în baza contractului de concesiune nr.13276/31.02.2022. La data inspecției este ocupat cu o construcție cu suprafața construită de 595m², proprietate a Moroșanu Olga, obținută prin donație, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Menționez faptul că în extrasul de Carte Funciară nr. 838/14.01.2025, pus la dispoziție, la capitolul sarcini, nu este înscris dreptul de concesiune al Moroșanu Olaga, conform contractului de concesiune amintit anterior.

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 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 despre 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
- 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 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
- 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

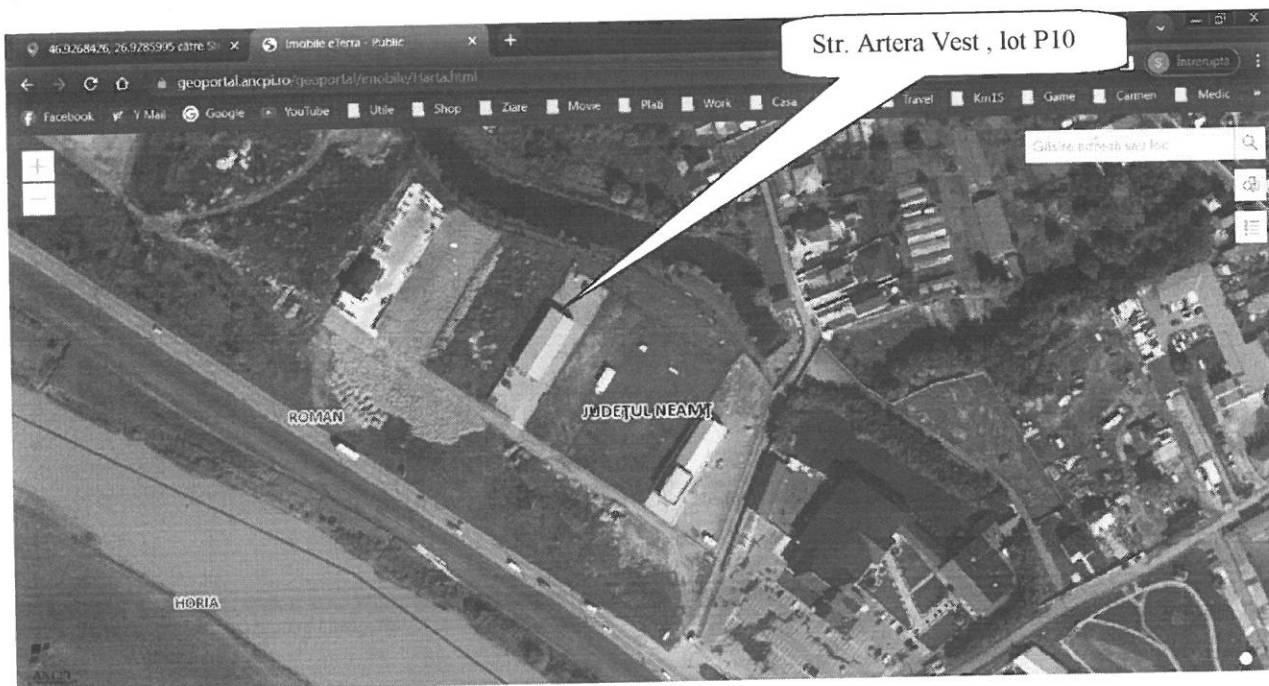
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

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 poziție 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, zona industrială din lungul străzii Artera Vest.

Artera Vest este o varianta ocolitoare locală a drumului european E85 care traversează Europa de la Nord la Sud și traversează România, făcând legătura între Siret și Giurgiu.



Zona Artera Vest este o zonă industrială amplasată periferic, la extremitatea vestică a municipiului Roman, pe malul stâng al râului Moldova. Zonă este în dezvoltare, destinată activităților economice – industriale, prestări servicii, comerciale.

Strada Artera Vest este în Zona C 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. 59595 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către Moroșanu Olga, în baza contractului de concesiune nr. 13276/23.02.2022. Terenul este ocupat cu o construcție din panouri sandwich, cu suprafața construită de 595m², cu destinația de spațiu de

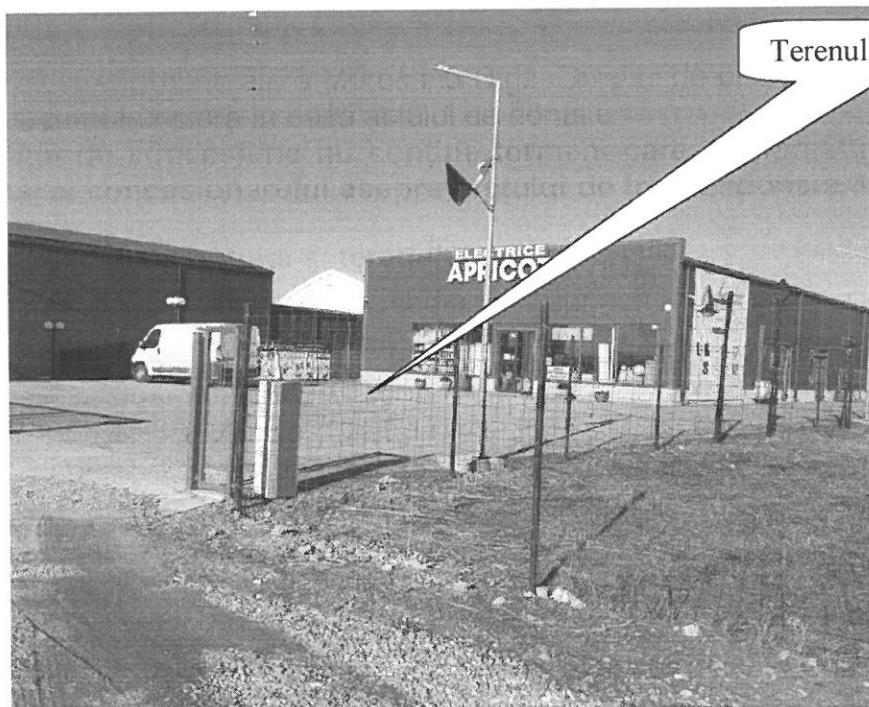
vânzare și depozitare, proprietate a Moroșanu Olga. Dreptul de proprietate asupra clădirii este înscris în Cartea Funciară în baza actului de donație.

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 median în zona industrială, având în imediata vecinătate unități economice de producție, prestări servicii, comerț.

Terenul de evaluat are deschidere la o cale de acces balastată care face legătura cu Artera Vest. Între Artera Vest și acest drum există o șuviță de teren, lată de cca 100m, ocupată cu stâlpi de înaltă tensiune, cu restricții de construire. Accesul la teren se face pietonal și auto pe această cale de acces care se înțeapă în Artera Vest la cca 300m de terenul de evaluat.



Terenul de evaluat are suprafața de 2100 m², are forma regulată, este plan, deschidere 24.5m la calea de acces, balastată.

Toate utilitățile sunt la Artera Vest.

Pe teren este ridicată o construcție din panouri sandwich cu destinație aflată în concordanță cu destinația impusă în contractul de concesiune și anume de spațiu de depozitare, servicii, agrement.

Pentru evaluare terenul se consideră 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 oricăror 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"> - Zonă periferică dar adecvată destinației de zonă industrială - Zona industrială Artera Vest este o zonă în dezvoltare destinată activităților industriale, comerciale, de prestări servicii 	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	<ul style="list-style-type: none"> - Amplasare median în zonă - Accesul din Artera Vest la cca 200m de terenul de evaluat - Plan, formă regulată, suprafața este optimă pentru activitate de producție/prestări servicii - Destinația industrială păstrează caracterul terenurilor învecinate - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan prezente în zonă, la strada Artera Vest 	

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 industriale** din municipiul Roman. În municipiul Roman zone preponderent industriale sunt la extremitatea de nord, în lungul drumului european E85, și în zona de vest în lungul centurii ocolitoare – Artera Vest. 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 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 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 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 anumită 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 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 discaunt 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.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

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 industrială, este destinat construirii de hale industriale, la data evaluării este ocupat cu trei hale de depozitare, 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.

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.

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

³ GEV 630, paragraful 79

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
3Comp C	sub podul de fier, zona Depozit Profi	2200	80000	36	765118800	zona industriala,zona pod de fier,suprafata 2200 mp,deschidere 100 m, Toate utilitatile, pretabil pentru hala,depozit,service auto	Imobiliare smart Roman
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
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 Zimbruului zona YZY 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 Vioreleor! Suprafata teren 1717 mp, deschidere 29 m, adancime 58 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	Imobiliare smart Roman
16	zona industriala	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 industriala	10000	180000	18	765118800	teren in Roman, cu suprafata de circa un hectar, cu deschiderea de circa 80 m, intr-o zona industriala. 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, apă, 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/549fedde482f7gid1fh8d29i29h4e39d.html>, detalii obținute de la agent imobiliar telefon 790261216.

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

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Teren intravilan in apropiere de Dedeman Roman **247 450 EUR**

📍 **Neară, Cordun** 📍 **Vezi pe harta** Modificat din: 13.10.2024 05:04:15

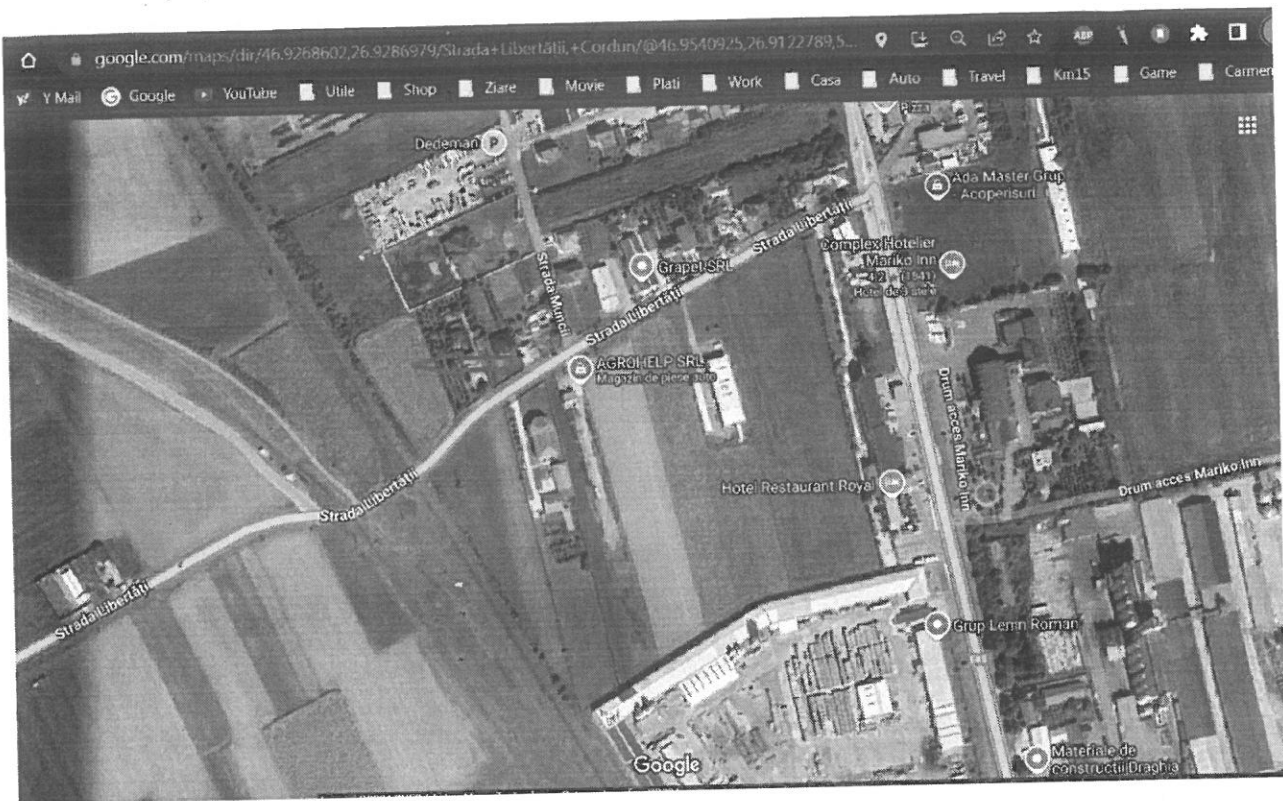
0/6

Specificații

Suprafața terenului	7072,0 m ²
Numar fronturi	1
Amplasare strazi	Asfaltate, iluminat stradal, Mijloc de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie

Remus Sava
Vedeti toate anunturile

Distribuie anuntul pe



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 până 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

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, sub podul de fier, cu suprafața 2200mp, deschidere 100m la stradă asfaltată. Teren plan, formă regulată, toate utilitățile, pretabil pentru hala, depozit, service auto, preț de ofertă 80000 euro, respectiv **36 euro/mp**, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de Imobiliare Smart Romn pe <https://www.imobiliareroman.com/anunt/teren-in-zona-industrialaa2200-mp> , detalii de la agent imobiliar, tel. 0765118800.

The screenshot shows a web browser displaying the website [imobiliareroman.com](https://www.imobiliareroman.com). The main heading is "Teren in zona industrialaa,2200 mp" with a price of "PREȚ €80.000". Below the heading, there is a "SUNA ACUM" button. The page is divided into two main sections: "Descriere" and "Detalii".

Descriere: De vanzare teren in Roman, zona industrialaa, zona pod de fier, suprafata 2200 mp, deschidere 100 mp, pretabil pentru hala, depozit, service auto. (poze de pe net)

Imagini: A small thumbnail image showing a dirt road or field.

Detalii:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	100 mt
Suprafata teren:	2200 mp

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.

The screenshot shows a web browser displaying the website [publi24.ro](https://www.publi24.ro). The main heading is "Vand teren Roman" with a price of "60 000 EUR negociabil". Below the heading, there is a "0766240570" button. The page is divided into two main sections: "Descriere" and "Detalii".

Descriere: Teren roman 2267 mp. Vezi detalii de la agent imobiliar.

Detalii:

60 000 EUR negociabil

0766240570

Este un teren disponibil pentru dezvoltare. Vezi detalii de la agent imobiliar.

Adresa terenului:

Contactează distribuitorul

14 0702

Valoarea: 120

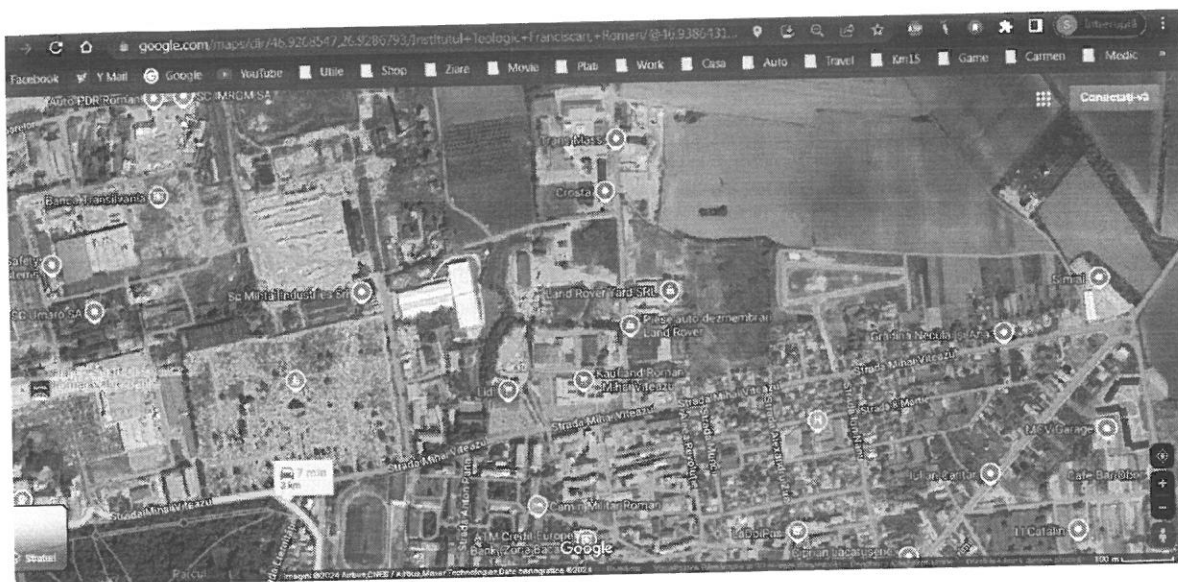
Plan: 06425

Alexandru Matei

Te poate interesa și distribuitorul

Distribuie anunțul pe

f t g



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 ajustării 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 în zona industrială de nord a municipiului Roman, zonă similară celei în care se găsește terenul de evaluat, 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 (in 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 Artera Vest, 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 C	2200	36		
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 utilitati aflate la limita de proprietate si utilități aflate la distanta mare (pana in 500m) diferenta 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 $7 \cdot 100 / 500 = 1,4 \text{ euro/mp}$ si $9 \cdot 100 / 500 = 1,8 \text{ euro/mp}$.

Se estimează și se aplică ajustare negativă de 2 euro/mp comparabilelor A și C și ajustare pozitivă de 5.6euro/mp comparabilelor B și D.

Suprafața teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mica prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 12 și 13 cu suprafețe de 400m² și 769m² și prețuri de 45euro/m² respectiv 35 euro/m², deducem o scădere a prețului cu 10euro/m² pentru o creștere a suprafeței cu 370m².

Analizând ofertele 1 și 14, se compară prețul unui teren de 7072m² cu prețul unui teren similar dar cu suprafața de 10000 m². Se deduce o scădere a prețului cu 4 euro/m² (35 euro/m² ajustat cu 2 euro/m² pentru utilități minus 29euro/m² = 4 euro/m²) pentru o creștere a suprafeței cu 3000m². 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: $5 \cdot (7072 - 2100) / 3000 = 8,29$ euro/mp. Pentru comparabilele B, C și D nu se aplică ajustare deoarece suprafețele sunt similare, apropiate.

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 A, B și C sunt amplasate la mică distanță de drumul european E85, ceea ce conferă un avantaj unui teren cu destinație industrială, sunt similare din acest punct de vedere. Nu se aplică ajustări. Se estimează și se aplică o ajustare pozitivă de 5 % comparabilei D care este situată la distanță de cca 2km de E85.

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 C.**

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	C	D
	Teren Artera Vest, lot P10, NC 59595, Roman	Teren str Libertății, zona DEDEMAN, Cordun	Teren lângă Mariko Inn	Teren Roman, sub podul de fier, zona Depozit Profi	Teren Roman, acces din str. Tirului
Preț de ofertă (euro)		247.450	62.500	80.000	60000
Marja de negociere (euro)		24.745	6.250	8.000	6.000
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%
Suprafață teren (mp)	2100	7072	2500	2200	2267
Preț de vânzare (euro)		222.705	56.250	72.000	54.000
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	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)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de finanțare	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)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de vânzare	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)		31,49	22,50	32,73	23,82
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	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)		31,49	22,50	32,73	23,82
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Roman, zonă industrială	Cordun, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	deschidere la cale de acces	deschidere la strada	deschidere la cale de acces	deschidere la stradă	deschiderea la cale de acces
Ajustare (%)		-6%	0%	-6%	0%
Ajustare (euro/mp)		-2	0	-2	0
Utilități	utilități la E85 (cca 200m)	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la E85, cca 500m	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric, celelalte utilități la cca 500m
Ajustare (%)		-6%	25%	-5%	24%
Ajustare (euro/mp)		-2	5,60	-2	5,60
Suprafață teren	2100	7072	2500	2200	2267
Ajustare (%)		26%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		8,29	0,00	0	0,0
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	la 250m de E85	la 350m de E85	la 500m de E85	la 300m de E85	la 500m de str. M. Viteazu, 2km de E85
Ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	1,19
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		14%	25%	-11%	29%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		4,29	5,60	-3,70	6,79
Preț ajustat (euro/mp)		35,8	28,1	29,0	30,6
Ajustare totală netă (euro/mp)		4,29	5,60	-3,70	6,79
Ajustare totală netă (%)		14%	25%	-11%	29%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		12,3	5,6	3,7	6,8

Ajustare totală brută absolută (%)		39%	25%	11%	29%
Număr ajustări		3	1	2	2
Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)				29,0	
Curs euro/mp 20.01.2025	4,9765				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)				60960	
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)				303400	

Valoarea de piață a terenului de 2100mp se estimează la **29euro/mp**, respectiv **60960 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **303400 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 2100mp	Str. Artera Vest, lot P10, Roman, județul Neamț	59595 Roman	60960	303400

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**



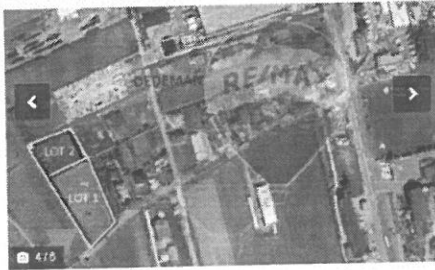
publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

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

publi24.ro

Contul meu Adaugă anunț



Specificații

Suprafata terenului	7072, 0 m ²
Numar terenuri	1
Amenajare strazi	Asfaltate, luminat, strada, Mijloc de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto, La resea, Oportunitati de investitie

Descriere

Comision 0% la comparare

Descoperi oportunitatea locală pentru investiții diverse, fie că sunt rezidențiale, comerciale sau industriale! Vi prezentăm un teren intravilan de 7072 mp, situat pe Strada Liberății în Cordun, Roman, Neamț, chiar în imediata apropiere a Dădeman Roman.

Cu un front stradal generos de 90 metri acest teren oferă flexibilitate maximă pentru dezvoltarea proiectului dorit. Fie că intenționați să construiți locuințe, spații comerciale sau hale pentru produse și depozitare, bogata și dimensiunile terenului facilitează accesul și vizibilitatea.

Adaugă teren

Contactează vânzătorul

Pe obiect

Vizualizări: 7

Raportare

Remus Sava
vezi toate anunțurile

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-roman-2500mp-1DB2lp.html?_gl=1*19xhyu6*_gl*_OTM3MzMwOTI0UjE3...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia

Agencia Imobiliara Acesta



75 000 € 30 €/m²

Roman, Neamț

De vanzare teren Roman , 2500mp.

De vânzare teren intravilan în Roman cu suprafața de 2500 mp, împărțit în zona Media, lungă 100m x 25m, ideal pentru dezvoltarea proiectului. De vânzare în imediata apropiere a Dădeman Roman, Neamț. Acces facil la șosea și la Ploșniș.

Sau în lista

Număr

Exemplu

+40 Număr de telefon

Trimitte mesajul

Publicitate

UNITED24 MEDIA

How Russia Tried to Erase The Ukrainian Language, But Failed

Publicitate

DELETE

imobiliareroman.com/anunt/teren-in-zona-industriala-2200-mp

Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel KmLS Game Com

Teren in zona industrială, 2200 mp


PREȚ
€80.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

+ SUNA ACUM

Descriere
Se vanzaza teren in Roman, zona industrială, zona pod de fier, suprafața 2200 mp, deschidere 100 mp, potrivit pentru hala depozit, service auto (probe de pe net)

Imagini



Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Fronți stradale:	100 m
Suprafața teren:	2200 mp

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

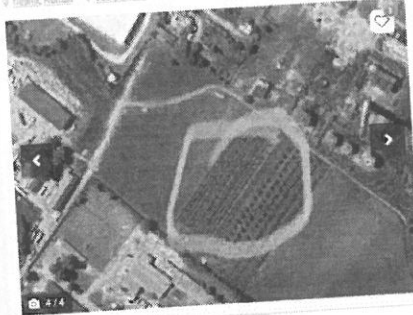
Căutăm anunțul: Teama județii Teama orașului

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

Vand teren Roman

60 000 EUR negociabil

Publicat de 27.09.2021 17:43:20



4/4

Descriere
teren roman 2207 mp
Vezi detalii pe www.publi24.ro

0766240070

Bună, mă interesașcă informații despre acest teren. Vă rog să-mi scrieți.

Adresa este?

Contactează vânzătorul

Pe chat

Vizualizări: 420

Reputație

Alexandru Matei

☑ Telefon validat
☑ Adresă verificată


Compartă

Distribuie anunțul pe

f t g

storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-21-400-mp-roman-IDywfX.html?_gl=1*xlkqy4*_gd_au*MzYxNjQ2NTlyLjE3...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel



898 000 € 42 €/m²

Roman, Neamt

21400mp

Teren de vânzare

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	21400 m ²
Dimensiuni:	21400 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" 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, prec 42 euro/mp, intravilan, cu toate facilitățile și o deschidere de 82 metri linia la drumul european E85. Terenul reprezintă o oportunitate de investiție, fiind situat lângă Dedeman, în imediată proximitate a drumului care va face legătura cu autostrada A7.

Multumesc!

Administrationali adrekor sistemoie S.C. GUX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

Help Ukraine a defandera evacuante dera gaci volidiera from the dactofield

VOLOITERSKA

Publicitate

sinsay

-10% DISCOUNT pentru inscrierea la newsletter!

CUMPARA ACUM >

Publicitate

UNITED24 MEDIA

Publicitate

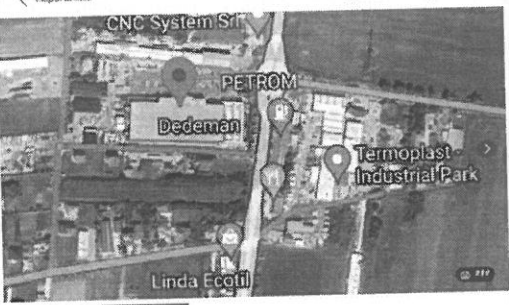
storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-21-400-mp-roman-IDywfX.html?_gl=1*xlkqy4*_gd_au*MzYxNjQ2NTlyLjE3...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia De Uskine De Schitat Anuntul meu detalia Compara Index Clienti Contul meu **Adeugaunt**

Remarketing

Impozit la Risc Distribuitor Salvare



898 000 € 42 €/m²

Roman, Neamt

21400mp

Teren de vânzare

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	21400 m ²
Dimensiuni:	21400 m

Ionut Albesa
Agent imobiliare
0724 737 978

Number*
Email*
+40 Număr de telefon*

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

Administrationali adrekor sistemoie S.C. GUX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

Help Ukraine a defandera evacuante dera gaci volidiera from the dactofield

VOLOITERSKA

Publicitate

UNITED24 MEDIA

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț



Specificații

Suprafata terenului 18000,0 m²
Front strada 88,00

Descriere

Vand teren 18000 mp, deschidere 88.00 m la E85 inspre Iasi, adancime 274 m, pe accesul parte 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: stradal: 88

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0726300835

Adaugă fișier ?
Contactează vânzătorul
Pe ofertă

Vizualizări: 1472

Raportează

R Razvan Petrovici
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
Urmărește

Distribuie anunțul pe



uTorrent



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

9 Neamt, Roman Vezi pe harta Valabil din 19.09.2024 12:51:14

Teren de vânzare

Savin Livia agent imobiliar

Tu cu cine faci imobiliare?

Descriere

De vânzare loc de casa in Roman 720 mp , deschidere 17 ml , acte pregătite pentru vânzare , pret 23500 euro neg , se poate plăti si în doua rate , Telefon #scasaimobiliare #agentiaacasa #imobiliareroman
 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 , adeverințe la utilități, programări notariale ... etc)
 Noi te ajutăm să ai actele în regulă fără man bătăi de cap!
 Contactează-ne și descoperă ofertele noastre.

0737526061

Bună , mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 157

Raportază

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 acces:	<input checked="" type="radio"/> asfaltat <input checked="" type="radio"/> privat
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand terenuri in Balcescu

Vand mai multe loturi de teren in suprafata de 500mp, deschidere 15mp in intravilan Balabotuzoane Vry
 Rezidenț(pretul pentru lotul de la strada este de 16.000 euro negiar, pentru celelalte loturi pretul variază între 14.000 euro-12.500 euro in functie de pozitia unde se afla, Relatiți la telefon

Publicitate

ANIVERSAM CU MEDIA OFERTE

60% **REZERVĂ**

Comandă online

Publicitate

AD **Empower Us: when Children's Future**

Help war-impacted kids access education

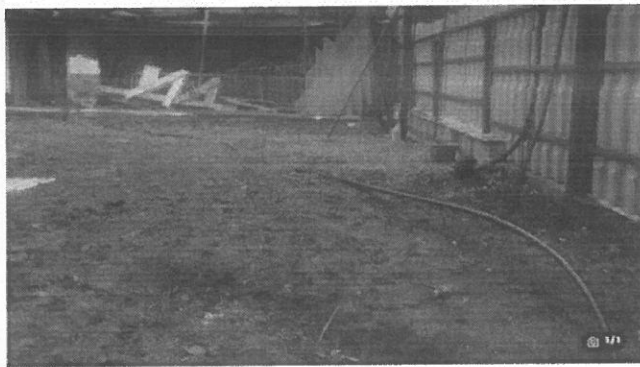
Donate Now

Publicitate

sinsay

← Înapoi la listă

Distribuire Salvează



11 500 € 35 €/m²

Roman, Neamt

330m²

Teren de vânzare

Tip teren:	de construit
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	330 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gen:	da
Tip acum:	<input type="radio"/> asfalt <input type="radio"/> pavat

Robert

Anunt agentie

0767 873 868

Nume*

Email*

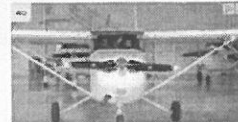
+40 Număr de telefon*

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

Administrațional accesor date colte S.C. QTY Online Services S.P. L. (Slovakia) [cta.ro](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Become a pilot

Pilot Runway Deschideți >

Publicitate



lajumate.ro Autentificare Creare Cont **+ ADĂUGĂ ANUNȚ GRATUIT**

Teren in Roman zona buna

Roman, Neamt
Acum 2 săptămâni

39.800 EUR



1/1

Salvează anunțul

Zona	Est	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	720
Utilitate:	Nu		

Ofer spre vânzare în Roman teren intravilan 720 mp cu deschiderea de 12 m, zona liniștită, cu toate utilitățile. preț 39800€.

Pro Imobiliare
LUBANINE

☎ 07xx - AFIȘEAZĂ

✉ TRIMITE MESAJ

♡ SALVEAZĂ ANUNȚUL

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

Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km1.5 Game Camer

Teren ideal pentru Hala,langa sosea in Balcescu

PREȚ
€18.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

Anunț: Vânzare 2 loturi de teren ideale pentru hală,service auto,cu utilitati in apropiere,(cu stalpi de electricitate pe terenuri)

Lot 1:

- Suprafață: 769 mp
- Deschidere: 37 m
- Preț: 27.000 euro

Lot 2:

- Suprafață: 400 mp
- Deschidere: 16 m
- Preț: 18.000 euro

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafața teren:	400 mp

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare teren intravilan, situat la E 05, 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 Vioreleor! Suprafata teren 1717 mp, deschidere 29 m, adancime 58 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 localta

Detalii

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

Imagini



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

Detalii

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

Imagini



Agentia Imobiliara Acasa



1908 000 € 12 €/m²

Roman, Neamt

159000m²

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

De vânzare teren în Roman 15,9 hectare, intravilan, ideal pentru construcție fabrică, depozit, etc., pret 12 euro/mp, tel #teren #fabrica #investitie #autostradaA7 #agentiلاعasa toate reactiile!!

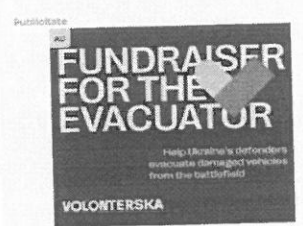
Savin Livia
Anunț agentie
0737 526 061

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!

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

Trimite mesajul



MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 13276 din 23.02.2022

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 prelucrare 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, pe de o parte, și

2. MOROȘANU OLGA, cu domiciliul în Sat Trifești (Com. Trifești), str. Primăverii, nr.26, Jud. Neamț, identificată cu C.I. seria NT nr.986606/2018 eliberată de SPCLEP Roman, având CNP 2630317272663, în calitate de concesionar, pe de altă parte,
Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

parte, la data de 23.02.2022, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ și a art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată, prin preluare conform contractului de donație nr. 1964 din 08.10.2020, autentificat la BIN Buțureanu-Cărpășor Andreea-Luminița, a imobilului – spațiu de vânzare și depozitare, situat în Roman, Artera Vest lot P10 (fostă Artera Ocolitoare f.n.), realizat pe terenul concesionat de către CARAIMAN VALERIA, conform contractului de concesiune nr. 6330 din 27.03.2019, s-a încheiat prezentul **contract de concesiune**.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent imobilului- spațiu de vânzare și depozitare, situat în Roman, Artera Vest lot P10 (fostă Artera Ocolitoare), în suprafață de 2100,0 mp., înscris în CF nr. 59595 a mun. Roman, având nr. cadastral 59595, având valoarea impozabilă de 0,945 lei/mp, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiunează în vederea deservirii spațiului de depozitare, servicii, agrement.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarea categorie de bunuri:

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 2100,0 mp.

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

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 23 ani 5 luni și 19 zile (27.03.2044) și intră în vigoare începând cu data de 08.10.2020, data semnării contractului de donație nr. 1964 din 08.10.2020, autentificat la BIN Buțureanu-Cărpășor Andreea-Luminița.

III. Redevența

Art. 3 Redevența este de 1,65 €/mp/an,- stabilită prin contractual de concesiune nr. 6330 din 27.03.2019, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). În perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv - lei/mp/ an.

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 60 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 până la 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) **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 necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și 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.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) 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 stadiul de realizare a investițiilor/lucrărilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le consideră 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 legislația în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

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

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(5) 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

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

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

(8) Să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

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

(11) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc).

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

(13) 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.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) 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.

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

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

(18) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% (1040 €) din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare la Casieria D.I.T.L. a Primăriei Roman. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(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 (tehnic, urbanism, etc);

(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 grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(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 - (nu este cazul).

Art. 8 Obligațiile concedentului

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

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

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

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

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

(1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) 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, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) In cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin.18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

(6) In cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

(8) **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 necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără interve. instanței judecătorești.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(10) In condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forta majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploataării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. Răspunderea contractuală

Art.10 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4(4) și despăgubiri, conform art 9 (7).

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

Art.11 (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 judecata. 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.



5 May

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.12 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. 13 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența 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 ce tin de culpa sa, 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 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.

XII. Alte clauze

Art. 14 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. 15 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.

Art. 16 În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

XIII. Definiții

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 imprevizibilă.

(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.

Prezentul contract privind preluarea în concesiune a terenului aferent spațiului de vânzare și depozitare, situat în Roman, Artera Vest lot P10 (fostă Artera Ocolitoare f.n.), s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 8 pagini. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

CONCEDENT,

l. Primar,
Leonard Achiriloaei

[Redacted]

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

[Redacted]

Director D.I.T.L.
Ec. Lilieana Maftel

[Redacted]

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rușu

[Redacted]

Arhitect Șef,
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă

[Redacted]

CONCESIONAR,

Moroșanu Olga

[Redacted]

Întocmit,
Ing. Amăriuței Daniela-Mioara

[Redacted]

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

[Redacted]

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 6330 din 27.03.2019

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Roman reprezentat prin Primar – Lucian Ovidiu MICU și Secretar - Gheorghe CARNARIU, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă, nr. 1, în calitate de *concedent*, pe de o parte

și

CARAIMAN VALERIA cu domiciliul în municipiul Roman, str. Cuza Vodă bl.4, ap.7, jud. Neamț, posesor al C.I. seria NT nr. 447345/2008 eliberat de SPCLEP Roman, CNP 2480307272623 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

La sediul concedentului din municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr.1, în temeiul Lg.50/1991 R, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, a Hotărârii Consiliului Local nr.25 din 25.03.2004, a Hotărârii Consiliului Local nr.55 din 14.05.2013 și a Hotărârii Consiliului Local nr.59 din 30.03.2017 prin care s-a aprobat concesionarea și a procesului verbal de adjudecare a licitației din data de 29.03.2019, pentru terenul situat în Roman, Artera Vest lot P10 (fostă Artera Ocolitoare), s-a încheiat prezentul *contract de concesiune*.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.(1) Obiectul prezentului contract este preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 2100 mp, situat în intravilanul municipiului Roman, Artera Vest lot P10 (fostă Artera Ocolitoare), așa cum rezultă din planul de situație anexat, în scopul construirii unui spațiu depozitare, servicii, agrement.

(2)Terenul precizat la alin.1 se predă de către concedent, către concesionar pe baza de proces-verbal în scopul construirii imobilului având destinația de spațiu depozitare, servicii, agrement.

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

a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de 2100 mp
b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

4) Obiectivele concedentului sunt:

a) să încaseze redevența conform contractului de concesiune;
b) să realizeze obiectivul de investiție prevăzut în planurile urbanistice zonale;
c) să înceapă lucrările în termen de 12 luni de la data încheierii contractului, iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 de ani, începând cu data predării primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența este de 1,65 €/mp/an, care se plătește semestrial, conform codului fiscal, în tranșe egale. Pentru fiecare zi de întârziere se percep de către *concedent*, conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

(2) Redevența prevăzută la art. 3 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4. (1) Plata redevenței se face prin ordin de plată în contul *concedentului* nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman sau direct la casieria D.I.T.L. a Primăriei Roman.

(2) Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi și penalități de întârziere la suma datorată conform legislației în vigoare.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile *concesionarului*:

Art. 5. *Concesionarul* are următoarele drepturi:

(a) de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

(b) să cumpere terenul concesionat, după finalizarea investiției, înscrierea acesteia în CF și numai cu aprobarea HCL, în baza unui raport de evaluare a terenului întocmit de către o persoană autorizată.

Drepturile *concedentului*:

Art. 6. *Concedentul* are următoarele drepturi:

a) să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și respectarea obligațiilor asumate de *concesionar* prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia;

b) să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune cu notificare prealabilă a *concesionarului*, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

c) să retragă concesiunea fără nici o despăgubire dacă *concesionarul* nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile *cesionarului*:

Art. 7. Concesionarul are următoarele obligații :

- a) să respecte întocmai prevederile planului urbanistic în detaliu;
- b) să realizeze lucrările de construcții 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 Lg.50/1991-republicată;
- c) să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției; elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate;
- d) să nu subconcesioneze sau să subînchirieze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;
- e) să plătească redevența conform prevederilor contractuale;
- f) să restituie *concedentului*, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- g) să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zona și să obțină acordul deținătorilor.
- h) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția vinderii terenului către *concesionar*, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului;
- i) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe teren, la Direcția de Impozite și Taxe Locale - Roman.
- j) să preia, iar la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.
- să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- k) să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul concesionat conform legislației fiscale.

Obligațiile *concedentului*:

Art. 8. Concedentul are următoarele obligații:

- a) să nu îl tulbure pe *concesionar* în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- b) să notifice *concesionarului* apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor *concesionarului* și să depună în limitele competențelor sale legale, diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;
- c) să urmărească, prin împuternicirii sale, mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.
- d) să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă, *concesionarul* nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat.

g) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9. (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către *concesionar*, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri, reprezentând redevența pe 3 luni, în sarcina *concesionarului*;
- c) în cazul neachitării redevenței în termen de 3 luni de la expirarea perioadei de plată, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata unei despăgubiri reprezentând redevența pe 12 luni;
- d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;
- e) renunțarea *concesionarului* la dreptul său, situație în care acesta este obligat să anunțe concedentului intenția sa cu cel puțin 30 de zile înainte.
- f) în cazul vânzării terenului către *concesionar*, în condițiile legislației în vigoare la data vânzării.

g) retragerea concesiunii la inițiativa concedentului în cazul în care se constată nerespectarea destinației pentru care a fost concesionat bunul: constatarea nerespectării destinației concesionarii se face de către reprezentanții concedentului prin proces-verbal contrasemnat de martori neutri; în urma dresării procesului –verbal concedentul va soma în scris pe *concesionar*, în sensul respectării destinației concesiunii; dacă în termen de 15 zile de la primirea somatiei, *concesionarul* nu se conformează, contractul de concesiune va fi socotit reziliat de la data întocmirii procesului verbal de nerespectare a destinației;

h) în cazul în care *concesionarul* nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat sau în cazul în care nu respecta oferta ce a stat la baza adjudecării licitației.

(2) La încetarea contractului de concesiune în condițiile alin.(1), cu excepția vânzării terenului către *concesionar*, bunurile ce au fost utilizate de *concesionar*, în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur: terenul revine de drept *concedentului*, liber de orice sarcini;
- b) bunuri proprii: revin de drept *concesionarului*.

IX. CLAUZELE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 10. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul de urbanism; aceasta nu exclude obligația permanentă a *concesionarului*, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

Vi

[Redacted signature area]

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI LITIGII

Art. 12. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

XII. ALTE CLAUCZE

Art.13. Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini și prin Regulamentul de urbanism.

Art. 14. Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin acte adiționale semnate de părți.

Art. 15. Prezentul contract intra în vigoare de la data semnării de către ambele părți.

Art. 16. (1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai sus la datele de identificare a părților, sau la altă adresă comunicată din timp.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

XIII. DEFINIȚII

Art. 17. (1) Prin forță 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 imprevizibilă.

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art.18 Presentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art.19 Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art.20 Presentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Presentul contract privind concesionarea terenului situat în Roman, Artera Vest lotul P10, a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 exemplar pentru *concedent* și 1 exemplar pentru *concesionar* și cuprinde 6 pagini

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN**

CONCESIONAR,

Primar
LUCIAN OVIDIU MICU

CARAIMAN VALERIA

JR. GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.M.T.L.
EC. GABRIELA PISICĂ

Arhitect se.
ARH. IULIAN-SEBASTIAN NEGRU

Director D.J.A.P.
CONS. JR. CAMELIA RUSU

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Vizat D.J.A.P.,

Benefic

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59595 Roman

Nr. cerere	838
Ziua	14
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184781377



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str ARTERA OCOLITOARE, Nr. Fn, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59595	2.100	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59595-C1	Loc. Roman, Str ARTERA OCOLITOARE, Nr. Fn, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:595 mp; S. construita desfasurata:595 mp; Cladire cu spatiu de vanzare si depozitare (P) construita in anul 2020 din panouri sandwich, acoperita cu panouri sandwich, compusa din spatiu vanzare, zona depozitare, birou si 2 grupuri sanitare, suprafata construita desfasurata = 595 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30824 / 12/08/2019		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. sub nr.933, din 09/08/2019 emis de N.P. Tudor Sorin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59595 a imobilului cu numarul cadastral 59595/Roman, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 58904 inscris in cartea funciara 58904;	A1
Act Administrativ nr. 158, din 30/10/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN, -DOMENIU PRIVAT- <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58904/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 41389 din 22/11/2017; pozitie transcrisa din CF 53802/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 20722 din 16/09/2011;</i>	A1
36004 / 12/10/2020		
Act Notarial nr. contract de donație autentificat sub nr. 1964, din 08/10/2020 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MOROȘANU OLGA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
31991 / 16/09/2020		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 6330, din 27/03/2019 emis de Municipiul Roman,CARAIMAN Valeria ; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 73700, din 15/09/2020 emis de Primaria Municipiului Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE atestare a edificării construcției nr. 17775, din 14/09/2020 emis de Municipiul Roman;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o durată de 25 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CARAIMAN VALERIA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59595	2.100	

* 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	curți construcții	DA	2.100	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59595-C1	construcții industriale și edilitare	595	Cu acte	S. construită la sol:595 mp; S. construită desfășurată:595 mp; Clădire cu spațiu de vânzare și depozitare (P) construită în anul 2020 din panouri sandwich, acoperită cu panouri sandwich, compusă din spațiu vânzare, zonă depozitare, birou și 2 grupuri sanitare, suprafața construită desfășurată = 595 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.562
2	3	85.5
3	4	24.562
4	1	85.5

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/01/2025, 10:55