

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 54m²,
Str. Matei Millo, nr. 11,
NC 59748 Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
Chiriac Ovidiu Daniel**

**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.....	23

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară
Contract concesiune
Plan de amplasament

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 54m² situat în str. Matei Millo, nr. 11, cu număr cadastral 59748 Roman, județul Neamț.

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

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

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

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 20.01.2025
Teren 54mp	str. Matei Millo, nr. 11, Roman, județul Neamț	59748 Roman	3830	19100

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**

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: **Municipiul Roman și Chiriac Ovidiu Daniel.**

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. Matei Millo, nr. 11, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 59748 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 54m², este plan, are deschidere de 2,1 m la strada Matei Millo, asfaltată, are acces la rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan.

La data evaluării terenul este concesionat către Chiriac Ovidiu Daniel, pentru o durată de 25 ani, în baza contractului de concesiune nr.16642 din 27.09.2019 și este ocupat cu o anexă gospodărească cu suprafața construită de 6m², proprietate a lui Chiriac Ovidiu Daniel și Chiriac Carmen, obținută prin construire, conform Certificatului de Atestare a Edificării Construcției nr. 20114 din 15.10.2020.

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

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

d) Scopul evaluării

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

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 **21.01.2025**, 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 **21.01.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **21.01.2025**.

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

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

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

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

- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea 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 evaluării 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

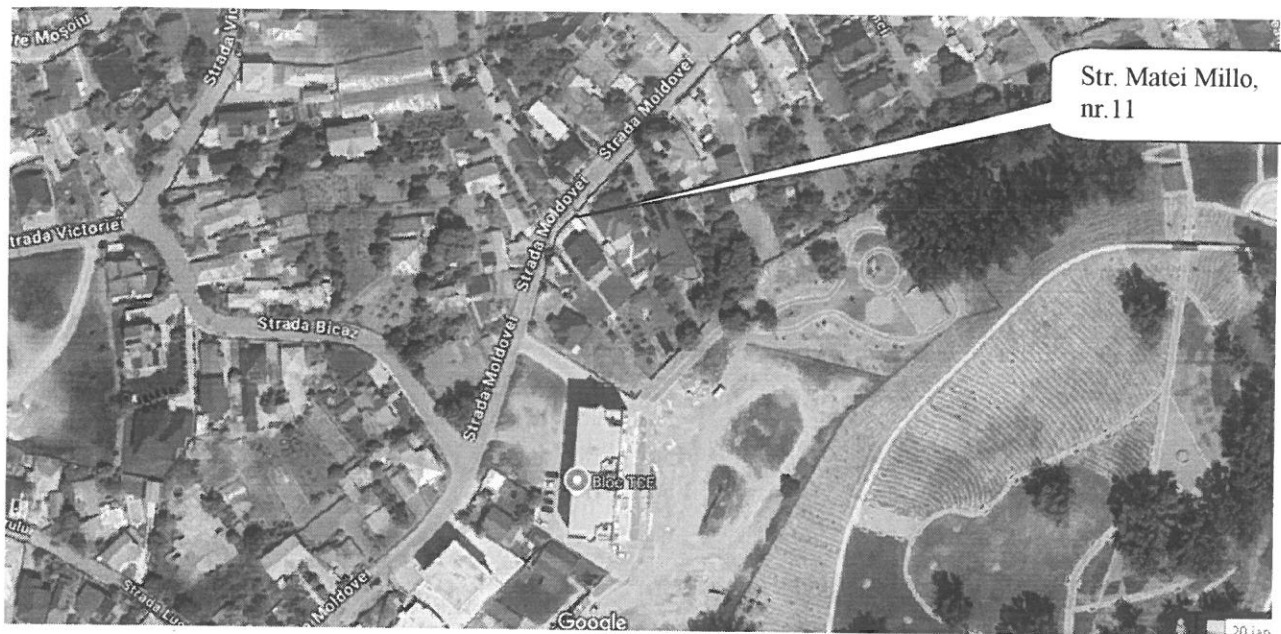
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

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, în cartierul de case din sudul municipiului Roman.

Terenul de evaluat este amplasat pe strada strada Matei Millo, la extremitatea sudică a municipiului, în apropierea Parcului Zăvoi și a cartierului de blocuri ANL.

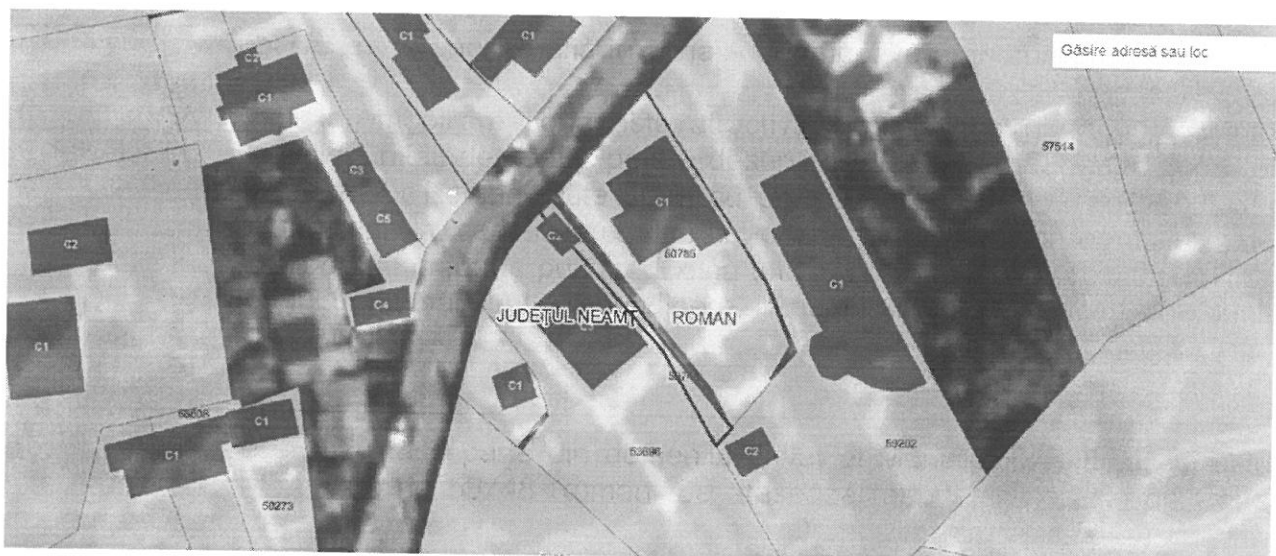


D.p.d.v. urbanistic , terenul se află în zona A de impozitare, în zonă preponderent de locuințe unifamiliare.

D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este atractivă pentru construirea de locuințe unifamiliare, sau de mici unități de cartier pentru deservirea populației, cuprinde zona de case din sudul municipiului Roman, este zonă cu densitate relativ mică de populație, curată, nepoluată, liniștită. În cartier terenul este ocupat în foarte mare măsură de construcții, terenuri libere fiind foarte puține . Există totuși zone spre extremitățile sudice și estice ale cartierului unde mai sunt terenuri libere, în număr limitat, cu utilități, ce permit ridicarea de noi construcții.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 59748 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către Chiriac Oviudiu Daniel , în baza contractului de concesiune nr.16642 din 27.09.2015 și este ocupat cu o parte dintr-o

anexă gospodărească proprietate a lui Chiriac Oviudiu Daniel. Durata concesiunii terenului este 25 de ani de la data încheierii contractului.

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

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat în zonă preponderent rezidențială, vechi cartier de case al orașului. Accesul la proprietate se face pe stradă asfaltată, cu trafic auto redus. La limita de proprietate este rețeaua de energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă, de canalizare și cea de gaz metan.

Terenul de evaluat are suprafața de 54 m² și completează pe una din laturi proprietatea (teren plus casă de locuit) cu număr cadastral 53696. Terenul este plan, ocupat cu o parte dintr-o anexă gospodărească. Forma și dimensiunile terenului nu sunt adecvate ridicării unei clădiri, terenul fiind o fâșie lungă de 35,7m, cu lățime de 2,1m la stradă, cu formă neregulată, având lățimea minimă de 1m și maximă de 6,6m.

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

Vecinătățile sunt civilizate, curate. Terenurile sunt ocupate cu clădiri, nu se identifică terenuri libere în imediata proximitate.



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Terenul este concesionat din anul 2019, pentru o durată de 25 ani.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIETEI 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 cu caracter preponderant rezidențial, curată, liniștită, nepoluată, populație civilizată- În vecinătate sunt Parcul Zăvoi, cartierul de blocuri noi ANL	- Zonă rezidențială periferică
Caracteristicile amplasamentului și terenului	<ul style="list-style-type: none">- Plan- Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate- Traficul este redus	- formă neregulată, fâșie lungă de 35m, suprafața foarte mică de 54m ² , deschiderea de 2m la stradă, nu permit ridicarea unei clădiri conforme cu PUZ Roman

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

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus terenul de evaluat se întinde pe **zona de sud a municipiului Roman, subpiața loturilor mici de teren construibil.**

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

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

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

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

- Ofertele stau expuse la vânzare chiar și ani de zile până se tranzacționează
- Proprietarii sunt dispuși să negocieze dar nu mai mult de 2-5% din preț
- Prețul unitar variază în funcție de amplasarea în cadrul municipiului, de suprafață, de tipul căii de acces la teren, de forma terenului, panta acestuia, utilitățile publice

existente la limita de proprietate. Zona de amplasare, vecinătățile, densitatea populației, apropierea de mijloace de transport în comun, de magazine, școli, zone de agrement, au un important aport în valoarea terenului.

- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, cu deschidere la drumuri importante, asfaltate. Piața recunoaște diferențe și până la 10 % între un teren cu deschidere la un drum important și unul cu deschidere la un drum secundar sau neamenajat .
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **15euro/mp și 150euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zona centrală dar și în partea de sud a municipiului. În zonele periferice , în proximitatea extravilanului, a albiei râurilor Moldova și Siret, prețul unitar scade. **Pentru zona se sud a municipiului, zonă preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 50-100 euro/mp**. Prețuri mai mici sunt în zonele periferice unde există utilități și zonele încep să se dezvolte d.p.d.v. imobiliar.
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.**

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 Previțiunea absorbției subiectului în piața specifică

Terenul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate limitată pe piață .

În condițiile în care avem de a face cu o piață a cumpărătorului (cerere mai mică decât oferta) imobilul are șanse reduse de a fi vândut, chiar după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață sau cu un eventual discount rezonabil. Terenul este de interes doar pentru proprietarii care se învecinează cu cele două laturi lungi ale terenului de evaluat, care ar putea fi interesați de completarea proprietății lor.

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 cu caracter preponderent rezidențial, dar în care este permisă și ridicarea unor clădiri cu destinație nerezidențială . La data evaluării terenul este ocupat cu o parte a unei clădiri și păstrează caracterul urbanistic al zonei. Această utilizare, de teren construit, este legală și rezonabilă.

În situația de față nu există aspecte care să impună o analiză a unor utilizări alternative. Ținând cont de particularitățile terenului și de caracterul zonei (preponderent rezidențială), 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 atenuează, de obicei, și echilibrul se restabilește.

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

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

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

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

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

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

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 zona rezidențială de sud a municipiului Roman:

Grila datelor de piață

	Zona	Suprafața	Preț		Sursa, tel.	Caracteristici
			euro	euro/mp		
1 Comp A	Cartodrom	400	39000	97,5	737526061 agentie Acasa	convorbire cu agent, toate utilitatile, gard si foisor, zona foarte buna, vecini buni, civilizati
2 Comp B	str Viitorului	406	29800	73	739395991 olx.ro	cartier in dezvoltare, periferie
3 Comp C	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, deschidere 30m, vile noi
4 Comp D	Cartodrom, Bazar	815	58000	71	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi
5	str. Gloriei, 41, la un bloc de bdl Republicii	561		90	740248577 publi24.ro	toate utilitatile, gard beton proiect casa
6	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	730718869 publi24.ro	toate utilitatile, deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	str Bucovinei, langa 53380	650	37000	57	742182714 publi24.ro	toate utilitatile
8	str Maramuresu lui	520	39000	75	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, are o casa batraneasca
9	Spiru Haret intersectie cu T Vladimirescu	492	31500	64	753847921 publi24.ro	toate utilitatile, liber, curat
10	zona bazar	500	28000	56	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, loturi de case

11	la Spitalul vechi			92	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, pt clinica, birouri, hotel
		1800	165000			

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

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona Cartodrom, 400mp, între case, toate utilitățile la limita de proprietate, mediu curat, vecini civilizati, deschidere la stradă asfaltată, imprejmuit, foisor, plan, pret de ofertă 39000euro. Din discuția cu proprietarul reiese că foisorul și gardul au costat cca 5000 euro. Prețul de ofertă se diminuează la 34000euro, respectiv 85euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzarte-2-6-hectare-intravilan-in-roman-IDAMcP.html? gl=1*98b7b6* gcl au*OTM3MzMwOTI0LjE3Mjg2NDM5NDY.* ga*MTE5MzE1NTc1Ny4xNzI4NjQzOTQ1* ga NK3K3T1FT5*MTcyODY0Mzk0OS4xLjEuMTcyODY0NDAA0MS4wLjAuMA, postată de agenție imobiliară (tel. 737526061).



Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, strada Viitorului, Roman, zonă periferică, în dezvoltare, caracter mixt preponderent rezidențial, multe case noi și o unitate economică, suprafața 406mp, deschidere la strada Viitorului, asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 29800euro, respectiv 73euro/mp, negociabil, ofertă postată de proprietar, tel. 739395991 , ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQg.html>



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

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

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

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

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

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

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

- Localizare**

- Toate comparabilele sunt situate în zona rezidențială de case din sudul municipiului Roman, la mică distanță de terenul de evaluat. Nu se impun ajustări.

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

- Utilități** – Toate comparabilele au acces la toate utilitățile publice, la fel ca terenul de evaluat. Nu sunt necesare ajustări.

- Suprafață teren** – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. În mediul urban terenul aferent unei clădiri este de regulă 500-1500 m², uzual fiind în jur de 500m². Și în acest interval prețul scade cu creșterea suprafeței. Analizând pe perechi de date ofertele de terenuri similare (de exemplu oferta 3 cu 4, 2 cu 4, etc) se observă o variație de preț cuprinsă între 2% și 5%. Terenul de evaluat are o suprafața foarte mică, rar întâlnită pe piață. Se estimează și se aplică o ajustare pozitivă de 5% comparabilelor A, B și D și ajustare pozitivă de 10% comparabilei C.

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

- Amplasament (vecinătăți)** – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate median, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale, cu vecini civilizați, cu trafic redus și atmosferă nepoluată,... Comparând ofertele 1, 2, 3, 6 se remarcă o scădere de preț de până la 40% între amplasamente foarte bune cu populație stabilizată și amplasamente periferice, în dezvoltare. Comparabilele B, C și D au amplasamente similare, nu se aplică ajustări. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 5% comparabilei A care este superioară terenului de evaluat.

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

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

Valoarea aleasă a ținut cont de **valoarea totală brută a ajustărilor**, de aspectul și amplasarea proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea**

estimată pentru proprietatea de evaluat. Cea mai mică ajustare totală brută s-a aplicat comparabilei D.

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Matei Millo, nr.119, NC 59748 Roman	Teren Roman, zona Cartodrom	Teren Roman, str. Viitorului	Teren Roman, zona Cartodrom	Teren Roman, zona Cartodrom
Preț de ofertă (euro)		34.000	29.800	72.000	58000
Marja de negociere (euro)		1.700	1.490	3.600	2.900
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	54	400	406	1060	815
Preț de vânzare (euro)		32.300	28.310	68.400	55.100
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		80,75	69,73	64,53	67,61
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)		80,75	69,73	64,53	67,61
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)		80,75	69,73	64,53	67,61
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)		80,75	69,73	64,53	67,61
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)		80,75	69,73	64,53	67,61
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)		80,75	69,73	64,53	67,61
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Zonă rezidențială-Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud	Zonă rezidențială Roman sud
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Categorie teren	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

Tip acces	strada asfaltata	strada asfaltata, mijloace de transport in comun	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		-2%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		-1,62	0,00	0,00	0,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	54	400	406	1060	815
Ajustare (%)		5%	5%	10%	5%
Ajustare (euro/mp)		4,04	3,49	6,45	3,38
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	intre case, mediu civilizat, periferie	intre case, mediu civilizat	case mai rare, spre periferie	case mai rare, periferie	case mai rare, periferie
Ajustare (%)		-5%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		-4,04	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-2%	5%	10%	5%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-1,62	3,49	6,45	3,38
Preț ajustat (euro/mp)		79,1	73,2	71,0	71,0
Ajustare totală netă (euro/mp)		-1,61	3,49	6,45	3,38
Ajustare totală netă (%)		-2%	5%	10%	5%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		9,7	3,5	6,5	3,4
Ajustare totală brută absolută (%)		12%	5%	10%	5%
Număr ajustări		3	1	1	1
Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)					71,0
Curs euro/mp 20.01.2025	4,9765				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)					3830
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)					19100

Valoarea de piață a terenului de 54 m² se estimează la **71euro/mp**, respectiv **3830 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **19100 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 21.01.2025
Teren 54mp	str. Matei Millo, nr. 11, Roman, județul Neamț	59748 Roman	3830	19100

Valoarea nu e afectată de tva.

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

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

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-teren-in-roman-loc-d...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

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

publi24.ro Contul meu + Adauga anunt

Cauta anunturi. Toate judetele Toate categoriile

Publicat: 7 zile in urma / Modificat: 7 zile in urma / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

De vanzare teren in Roman, loc de casa 39000 EUR
39000 euro

0737526061

Buna ziua! Intereseaza oferta dumneavoastra. Mai sunt valabila?

Adauga poza?

Contacteaza vanzatorul

78 zile la

Vizualizat: 60 Raportat

Agentia imobiliara Acasa
Te telefonam candd
Vezi toate anunturile

Unidrept

Distribuie anuntul pe

Descriere

De vanzare teren in Roman loc de casa suprafata de 400mp, deschidere 20m, ingradit (gard beton), fosor, pomii fructiferi, portă electrică, utilități.
Pret 39 000 negociabil.

#Acasa #imobiliare #Roman #tranzactii #vand #roscasa

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

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

o|x= Mesaje Contul tau Adauga anunt nou

Trimiteti mesaj

025 938 5991

Ma multumesc pentru acest vanzator >

LOCALITATE

Roman, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

AVERTISMENT: Acesta este un anunț de vânzare privată. Cu toate acestea, trebuie să citiți drepturile consumatorilor pentru mai multe informații.

Publicat de UNITED24 MEDIA

Kidnap, Brainwash, Militarizeaza - The Playlist of Russia's War on Ukrainian Children

Teren de vanzare in Roman

29 800 € Pret negociabil

REACTUALIZAT

Prezinta foto Suprafata utila: 400 mp Entree in / terenul intravilan

DESCRIERE

Proprietate, vanzarea de casa 400 m2 deschidere 14m intravilan in Roman str. Mitroaia. Zona ingradit cantec nou. Pret 29800 negociabil.

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-222mp-anexo-100mp-in-r...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Teren 222mp + anexe 100mp in Roman(zona bazar) 15 000 EUR

Strada Colectorului

0739718869

Bună, mă numesc Ana Dumbravă. Mă este valabilă?

Adaugă număr?

Contactează vânzătorul

Pe start

Vizualizări: 340

Rapoarte

Turoag

Vezi toate anunțurile

Umbras

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

Specificații

Suprafata terenului	222, 0 m ²
Front strada	10
Accept echimburi	da
Numar fronturi	1
Lățime drum acces	10
Descriere emoțională	Necesita investiții
Destinație	Biznuz, Comercial
Amenajare strazi	De pavant, Iluminat stradal, Piercute

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-222mp-anexo-100mp-in-r...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Rapoarte

Turoag

Vezi toate anunțurile

Umbras

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

Specificații

Suprafata terenului	222, 0 m ²
Front strada	10
Accept echimburi	da
Numar fronturi	1
Lățime drum acces	10
Descriere emoțională	Necesita investiții
Destinație	Biznuz, Comercial
Amenajare strazi	De pavant, Iluminat stradal, Piercute
Utilitati generale	CATV, Curent, Telefon, Telefon International
Alte caracteristici	Acces auto, Constructie demontabila, La sosea, Oportunitate de investitii, Teren imprejuit

Descriere

Se vinde teren intravilan in Roman(222mp teren + 100mp anexe)

Teren acelat facut
Strada Colectorului Nr 14 (zona Bazar)

Suprafata: 222mp
Deschidere: 15m
Anexe: 100mp
Utilitati: Curent si canalizare
-Posibilitate racordare gaze (in apropiere)
-Terenul necesita investitii, a functionat o ferma pusa 10 ani.

Preț: 15.000Euro + TVA(învețat și curățat la 20.000Euro + TVA)
Posibilitate achiziție în rate la rata 500Euro an + TVA

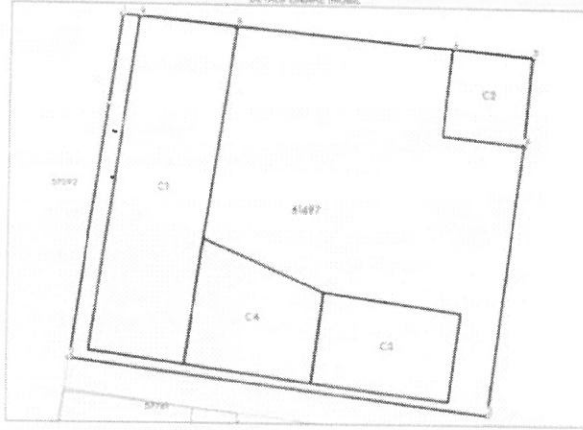
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata cimp	Observatii / Referinte
61497	222	imobil ingrammat parter cu gard beton, metal si perete constructie

*Suprafata este determinata in planul de protectie terenul 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Id	Categorie teren	Inten	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti	DA	222				

Date referitoare la constructii

Cl	Nume	Denumire constructie	Supraf. cimp	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	61497-C1	constructii anexa	49	Cu acte	constructie de 49 mp, 5 camere, finalizata 49 mp. Gard beton, metal si perete constructie in anul 1980 cu suprafata constructie finalizata de 49 mp.
A1.2	61497-C2	constructii anexa	11	Cu acte	constructie de 11 mp, 1 camera, finalizata 11 mp. Gard beton, metal si perete constructie in anul 1980 cu suprafata constructie finalizata de 11 mp.
A1.3	61497-C3	constructii anexa	19	Cu acte	constructie de 19 mp, 2 camere, finalizata 19 mp. Gard beton, metal si perete constructie in anul 1980 cu suprafata constructie finalizata de 19 mp.
A1.4	61497-C4	constructii anexa	21	Cu acte	constructie de 21 mp, 2 camere, finalizata 21 mp. Gard beton, metal si perete constructie in anul 1980 cu suprafata constructie finalizata de 21 mp.

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-pta-casa/anunt/de-vanzare-casa-batraneasca-cu-...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Donutiva + Adauga anunt

0 Tare judetia Tura categoria

De vanzare casa batraneasca cu teren in Roman 39 000 EUR

97 576 26 081

Descriere

De vanzare casa in Roman, mai mult de 4000 sqm, in zona foarte buna, cu teren de 500 mp. Rucul este construit din beton si are 40 mp. Camera, in saltea. Este necesara la toate utilitatile (apa caldabila, gaze, A/c, gard, gradina, pomi fructiferi). Peste 30 000 negociabil.

Meti: 0541 pe www.komovim.ro

Agentia imobiliara Acces

Distributie anunturi pe

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-loc-de-casa-in-roma...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț


Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

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

9 Neacsti Roman 9 Vanzare fara

Valea din 10.09.2024 10:32:35



Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 815 mp, zona Cartodrom - Bazar, deschidere 30 m, toate utilitățile, vîle noi în jur, pret 58.000 euro neg., tel #Acasă #Roman #imobiliare #tranzacti #acasamobiliare

Vezi detalii pe www.roman.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă poze ?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări 0

Raportarea

Agentia imobiliara Acasa

Telefon validat

Vezi mare anunțul

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f t g

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-loc-de-casa-in-roma...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

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

9 Neacsti roman 9 Vanzare fara

Valea din 10.09.2024 12:44:21



Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 1050 mp, zona Cartodrom - Bazar, deschidere 40 m, toate utilitățile, vîle noi în jur, pret 72.000 euro neg., tel #Acasă #Roman #imobiliare #tranzacti #acasamobiliare

Vezi detalii pe www.roman.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă poze ?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări 0

Raportarea

Agentia imobiliara Acasa

Telefon validat

Vezi mare anunțul

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f t g

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenun/teren-intravilan/anunt/teren-str-gloriei-561-mp/d2ii01...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

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

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren str. Gloriei, 561 mp 90 EUR negociabil

Publicat: Roman Vezi pe hartă Valori din 13.10.2024 09:23

2/4

Descriere

Proprietar, vand teren de 561 mp, situat in Str. Gloriei, a un bloc clintata de Bd. Republicii, cu gard din beton construit in 2002, proiect de casa P si autorizatie de constructie. Pret negociabil. Asaapt o'erta decente. Reti la telefon, dupa ore 14.

Vezi detalii pe www.immimo.ro

0740245577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier...

Contactează vânzătorul

Fi ofiță

Vizualizări: 614

Raportază

Alina
Verifică anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-casa-batraneasca-cu-...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

De vanzare casa batraneasca cu teren in Roman 39 000 EUR

Publicat: Roman Vezi pe hartă Valori din 06.09.2024 13:22:43

1/1

Descriere

De vanzare casa in Roman, (mai mult loc de casa) situata in zona foarte buna, cu teren de 500 mp. Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol spatios). Este racordata la toate utilitatile (apa, canalizare, gaz). Are gard, gradina, pomi fructiferi. Pret: 39.000 negociabil, tel.

Vezi detalii pe www.immimo.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier...

Contactează vânzătorul

Fi ofiță

Vizualizări: 175

Raportază

Agentia Imobiliara Acasa
Telefon validat
Verifică anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-roman/9358...

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto


publi24.ro Contul meu + Adaugă anunt

Caută anunturi Toate județele Toate categoriile

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

Teren intravilan in Roman 31 500 EUR

Vezi pe hartă



0753847921

Suntă-mă interesază oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișă

Contactează vânzătorul

PO oferta

Visualizări: 420

Răspundeți

Cristian
Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f s e

imobiliareroman.com/anunt/teren-lot-de-casa-in-roman-zona-bazar

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Kir15 Game Carmen

€28

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare terenuri loturi de casa in Roman ,zona bazar,in plina dezvoltare(cresa,constructii noi),poze net.

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	17 m m
Suprafata teren:	500 mp

Postarea publicată de Agentia Imobiliara Acasa Roman

Agentia Imobiliara Acasa Roman
27 Intrazi

De vanzare teren 1500 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte , pret 165000 , tel 0737526361 #ageniaacasa #acasaimobiliare

TEREN DE VANZARE

acasa
Tu te dore faci imobiliare?

Savin Livia
agent Imobiliar
0737 526 061
www.acasaimobiliararoman.ro
Agentia Acasa Roman
ageniainmobiliaraacasa

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 16642 din 27.09.2019

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

CHIRIAC OVIDIU DANIEL, cu domiciliul în mun. Roman, bld. Roman Mușat bl.32, sc.C, et.2, ap.38, jud. Neamț, identificat cu CI seria NT nr.582085/2011, CNP 1580217272646, căsătorit cu CHIRIAC CARMEN, CNP 2630908272621, în calitate de *concesionari*, pe de altă parte.

La sediul concedentului din municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr.1, în temeiul Legii nr.50/1991-republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și HCL nr. 214 din 26.09.2019 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. Matei Millo, nr.11, în vederea construirii unei anexe gospodărești, s-a încheiat prezentul *contract de concesiune*.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.(1) Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției situat în mun. Roman, str. Matei Millo, nr.11, în suprafață de 54,0 mp așa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea construirii unei anexe gospodărești.

(2) Terenul precizat la alin.1 se predă de către concedent, către concesionar pe bază de proces verbal în scopul – construire anexă gospodărească.

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

- a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de 54,0 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 semnării contractului, iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Vizat D I A P



Beneficiar,



Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 ani în condițiile stipulate în prezentul contract .

(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 5,0 €/mp/an, stabilită prin HCL nr. 214 din 26.09.2019 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 casie 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 prin 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 *concesionarului*:

Art. 7. *Concesionarul* are următoarele obligații :

a) să respecte întocmai prevederile planului urbanisti de detaliu;

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

- b) să realizeze lucrările de construcții în conformitate cu planul urbanistic și numai pe baza autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform Legii nr. 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 împuterniciții săi 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.
- e) 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,

Vizat D.I.A.P.,

Beneficiar

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 concesiunii se face de către reprezentanții concedentului prin proces-verbal contrasemnat de martori neutri; în urma dresării procesului -ver' concedentul va soma în scris pe *concesionar*, în sensul respectării destinației concesiunii; dacă în termen de 15 zile de la primirea somației, *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 respectă 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 ÎMPĂRȚIREA 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.

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.

Vizat D I A P

Beneficiar,

XII. ALTE CLAUZE

Art. 13 Presentul 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. Presentul contract intră 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 de plin 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.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar.

Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în Roman, str. Matei Millo, nr.11, 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

Primar
LUCIAN OVIDIU MICU

Secretar general
JR. GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA NISICĂ

Arhitect șef
ARH. IULIAN SEBASTIAN NEGRU

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

CONCESIONAR,

CHIRIAC OVIDIU DANIEL

CHIRIAC CARMEN

Întocmit,
Ing. Amăriuței Daniela Mioara

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59748 Roman

Nr. cerere	39221
Ziua	30
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089558523



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59748	54	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59748-C1	Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
43203 / 31/10/2019 Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 213, din 26/09/2019 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583, - domeniu privat -	A1
39221 / 30/10/2020 Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 20114, din 15/10/2020 emis de MUNICIPIUL ROMAN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CHIRIAC CARMEN 2) CHIRIAC OVIDIU DANIEL	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
43203 / 31/10/2019 Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 16642, din 27/09/2019 emis de Municipiul Roman - Chiriac Ovidiu Daniel, Chiriac Carmen;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al ambelor părți pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială 1) CHIRIAC OVIDIU DANIEL 2) CHIRIAC CARMEN , - soți -	A1

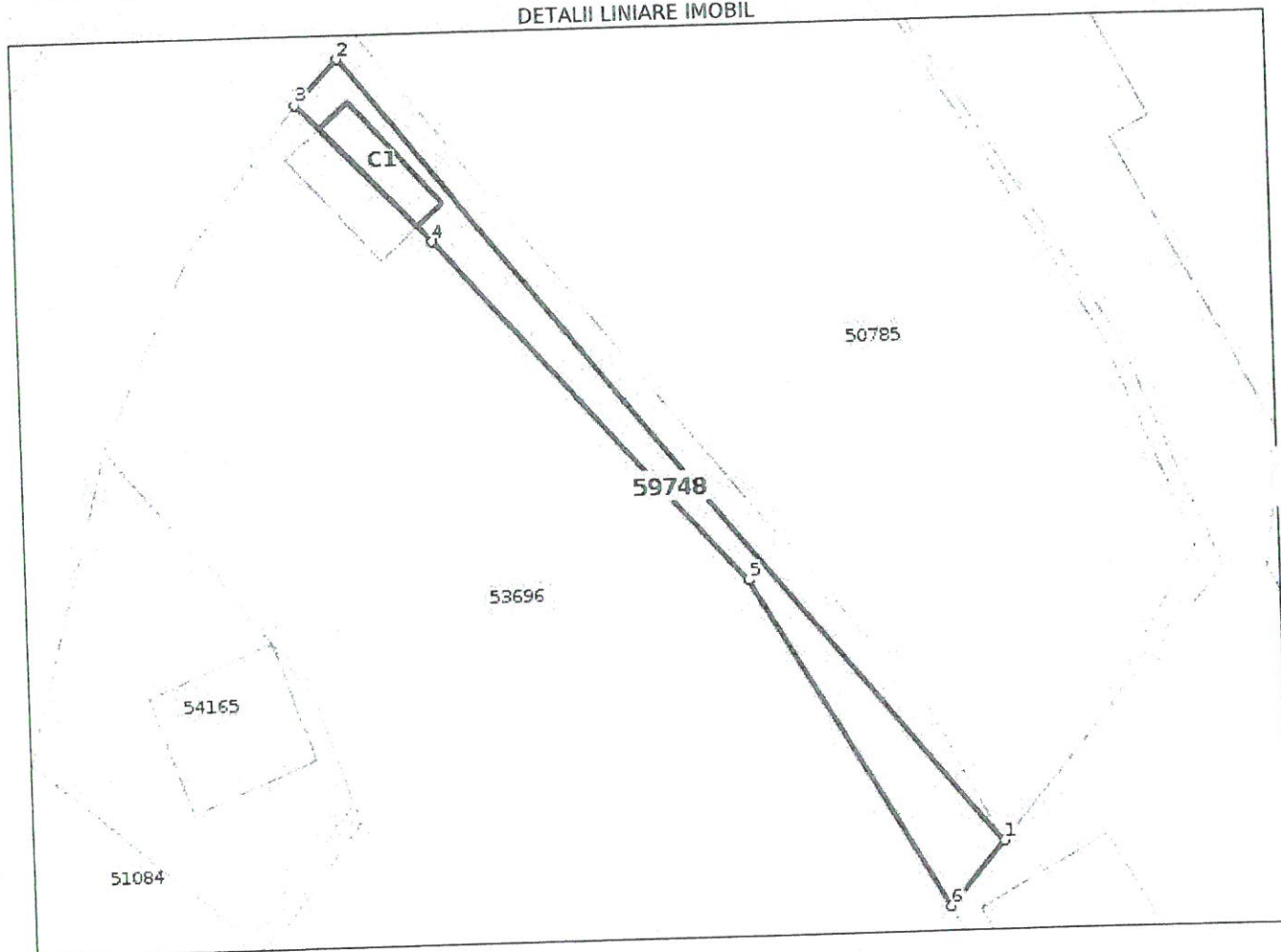
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59748	54	Teren neimprejmuit

* 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 constructii	DA	54	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59748-C1	construcții anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.703
2	3	2.116
3	4	6.667

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	16.124
5	6	13.429
6	1	2.936

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 62 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.411/30-10-2020 în suma de 62, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

06-11-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IOAN NICOLAE GRIGORAS

Ioan-
(parafa și semnătura)
Nicolae
Grigoras

Semnat digital

de Ioan Nicolae
Grigoras

Data:

2020.11.06

13:46:00 +02'00'

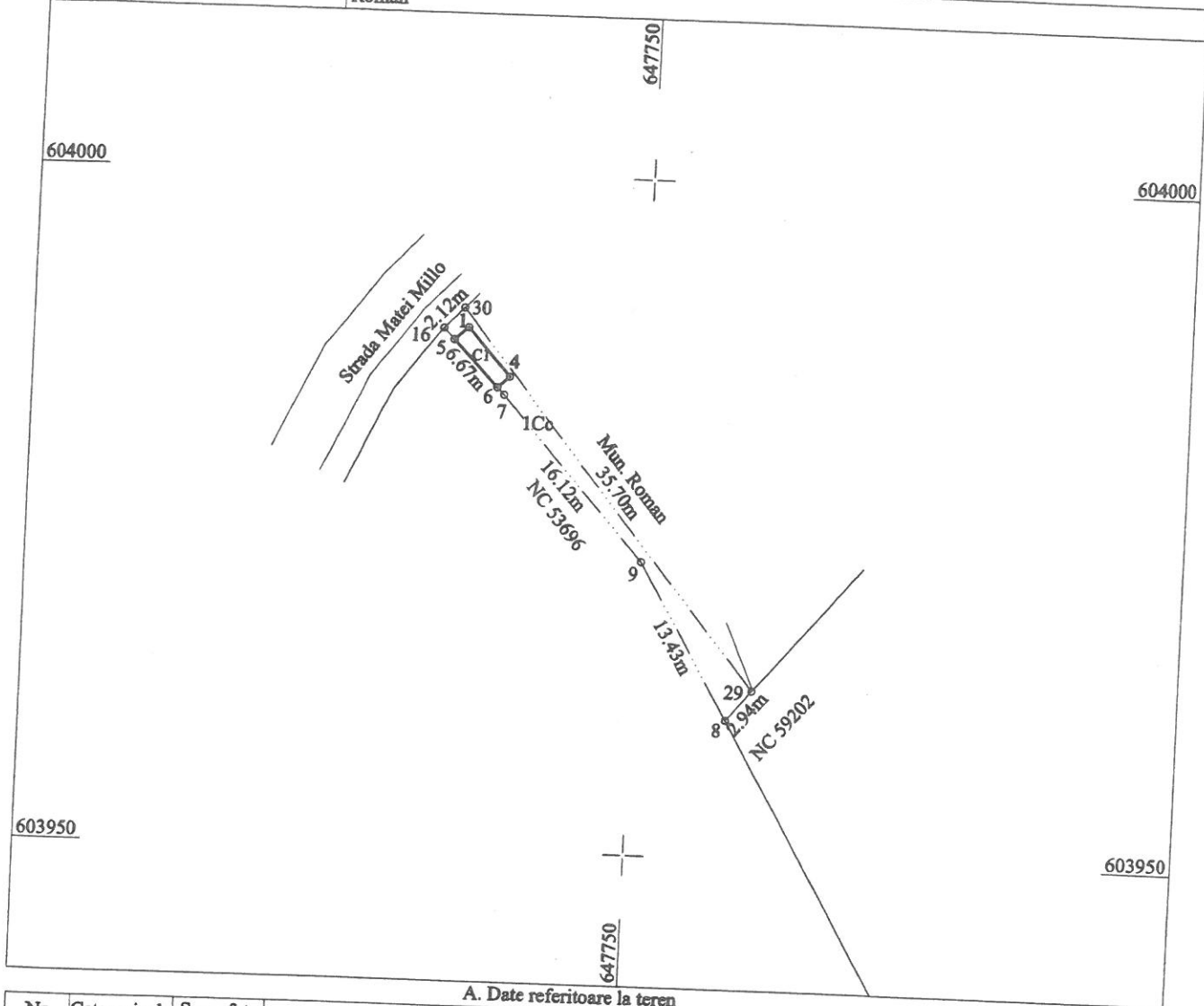
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 500

ANEXA NR.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59748	54 mp	Strada Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
59748	Roman	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	54	
Total		54	Teren neimprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CA	6	
Total		6	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020

Suprafata totala masurata a imobilului = 54 mp
Suprafata din act = 54 mp

<p>Executant DRIMBOI C. Constantin Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p align="center">Constantin Drimboi</p> <p align="center">Digitally signed by Constantin Drimboi Date: 2020.10.30 08:21:33 +02:00</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data - Octombrie 2020</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p align="center">  Semnat digital de Andreea Dascalescu Data: 2020.11.04 20:40:29 +02'00'</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data.....</p> <p>Stampila BCPI</p>
--	--