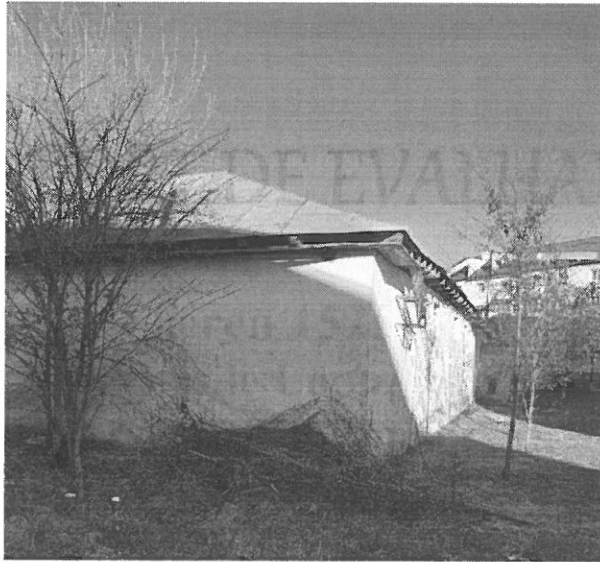


RAPORT DE EVALUARE

**Teren 1525m²,
Str. Vasile Lupu, nr. 999,
NC 52078 Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
Ioniță Ionică**

**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.....	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIETEII	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	15
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	15
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară
Contract concesiune
Autorizație de construire
Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă un teren cu suprafața de 1525m² situat în str. Vasile Lupu, nr. 999, cu număr cadastral 52078 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 1525mp	str. Vasile Lupu, nr. 999, Roman, județul Neamț	52078 Roman	107740	536200

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 Ioniță Ionică.**

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. Vasile Lupu, nr. 999, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 52078 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 1525m², este plan, are deschidere de 43 m la strada Vasile Lupu, asfaltată, are acces la rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan.

La data evaluării terenul este concesionat către Ioniță Ionică, pentru o durată de 5 ani, în baza contractului de concesiune nr.35845 din 13.05.2021 și este ocupat cu 5 clădiri, magazin și anexe, dărăpănate, proprietate a lui Ioniță Ionică, obținute prin adjudecare și partaj voluntar, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

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 **întregul 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 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
- 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). Afirmările 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 afecțeze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I) Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

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

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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

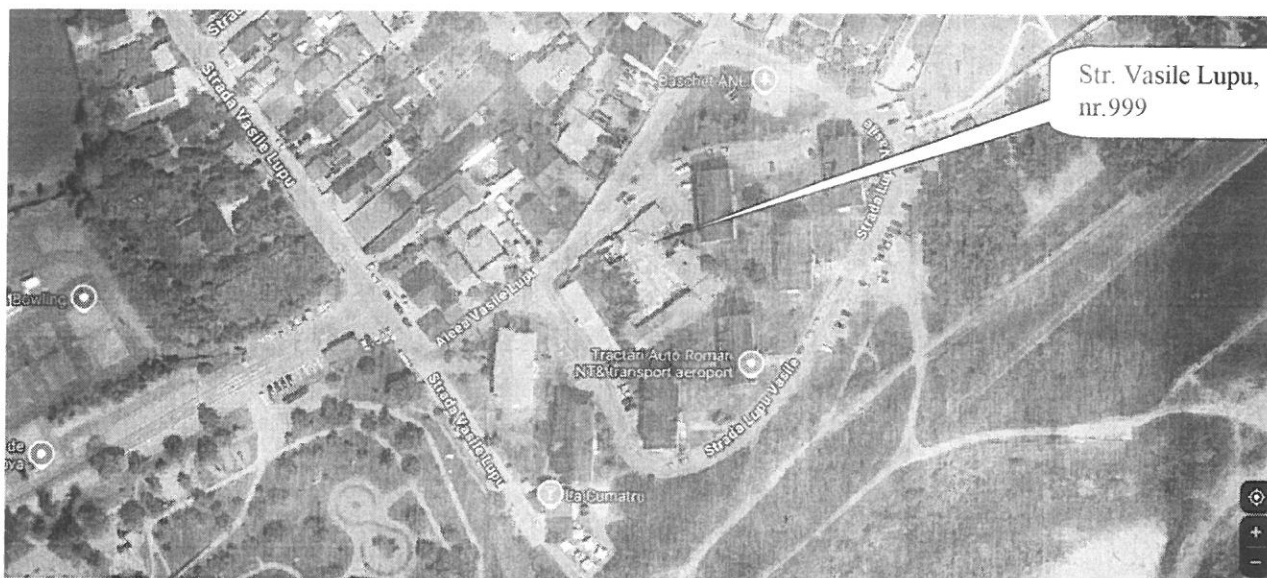
Municipiul Roman este al doilea centru urban ca importanță din județul Neamț, după municipiul reședință de județ Piatra Neamț, având atributul unui pol de dezvoltare atât pentru jumătatea estică a județ Neamț cât și pentru părți din județele învecinate Iași, Vaslui și Bacău.

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

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, în cartierul de case din sudul municipiului Roman.

Terenul de evaluat este amplasat pe strada Vasile Lupu, care asigură accesul spre Complexul de agrement Ștrand Moldova, spre cartierul de blocuri ANL, spre

Parc Zăvoi, spre puntea peste Moldova care leagă municipiul Roman de satul Cotu-Vames.



D.p.d.v. urbanistic , terenul se află în zona A de impozitare, în zonă preponderent de locuințe unifamiliare și de blocuri de locuit cu 4 etaje.

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. 52078 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.

La data evaluării terenul este concesionat către Ioniță Ionică , în baza contractului de concesiune nr.35845 din 13.05.2021 și este ocupat cu 5 clădiri proprietate a lui Ionică Ioniță. Durata concesiunii terenului este 5 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

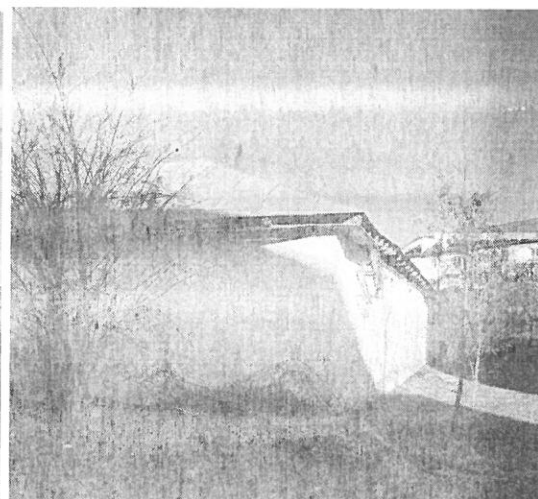
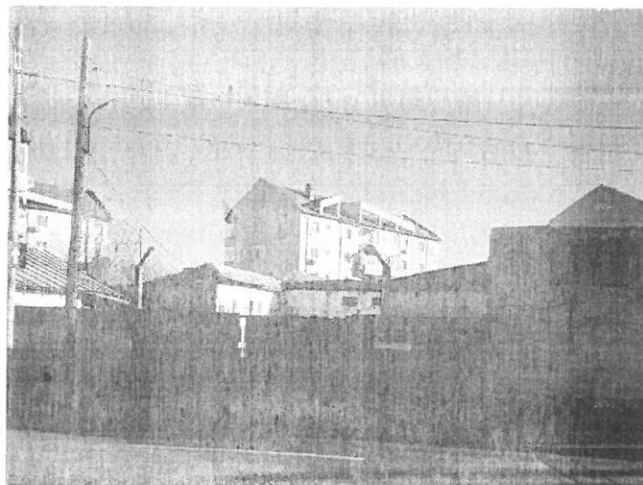
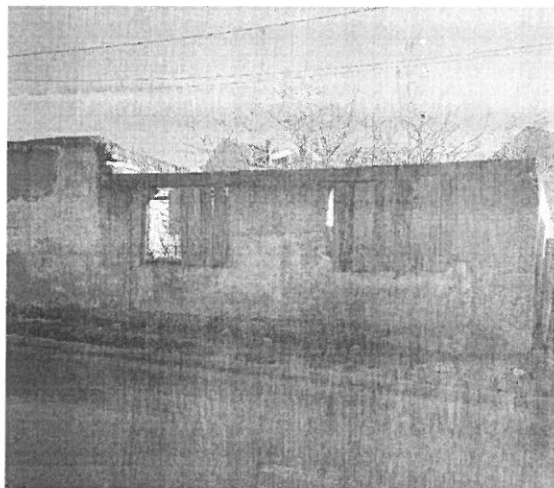
Terenul de evaluat este amplasat în zonă preponderent rezidențială, vechi cartier de case al orașului. Accesul la proprietate se face pe stradă asfaltată, cu trafic auto relativ redus.

Terenul de evaluat are suprafața de 1525 m², are forma regulată , este plan, ocupat cu 5 clădiri, un magazine și clădiri anexe, toate în stare avansată e depreciere fizică.

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

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 2021, pentru o durată de 5 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 acțiune 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 Complexul de agrement Ștrand Moldova, cartierul de blocuri noi ANL, unități economice de prestare servicii și de alimentație publică- Strada Vasile Lupu asigură accesul spre cartierul de blocuri noi ANL și puntea spre Cotu-Vameș.	- Zonă rezidențială periferică
Caracteristicile amplasamentului și terenului	<ul style="list-style-type: none">- Plan, formă regulată, suprafața 1525m² ce permite ridicarea unei clădiri conforme cu PUG Roman- Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate- Deschidere mare la stradă asfaltată, pe care circulă și mijloace de transport în comun- Traficul este redus	

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 celui 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 de 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 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

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

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, dar în care este permisă și ridicarea unor clădiri cu destinație nerezidențială . La data evaluării terenul este ocupat cu clădiri care, deși nu mai sunt exploatate, 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 dar permițând și destinație comercială sau mixtă), putem concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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 venitului.**

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

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

6.2. Metoda comparației directe

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

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

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri intravilane curți construcții situate în zona rezidențială de sud a municipiului Roman:

³ GEV 630, paragraful 79

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	1800	165000	92	737526061 agentie Acasa	toate utilitatile, pt clinica, birouri, hotel

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 foișorul 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*OTM3MzMwOTIOLjE3Mjg2NDM5NDY.* ga*MTE5MzE1NTc1Ny4xNzI4NjQzOTQ1* ga NK3K3T1FT5*MTcyODY0Mzk0OS4xLjEuMTcyODY0NDY0MS4wLjAuMA, 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-IDiuAQq.html>

obcuro/3/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQq.html

Google YouTube Maps Street View

Google Chrome

o!x

29 800 €

TEREN DE VANZARE IN ROMAN

29 800 €

DESCRIERE

NUMERUL DE CONTACT

739 395 991

NUMERUL DE CONTACT

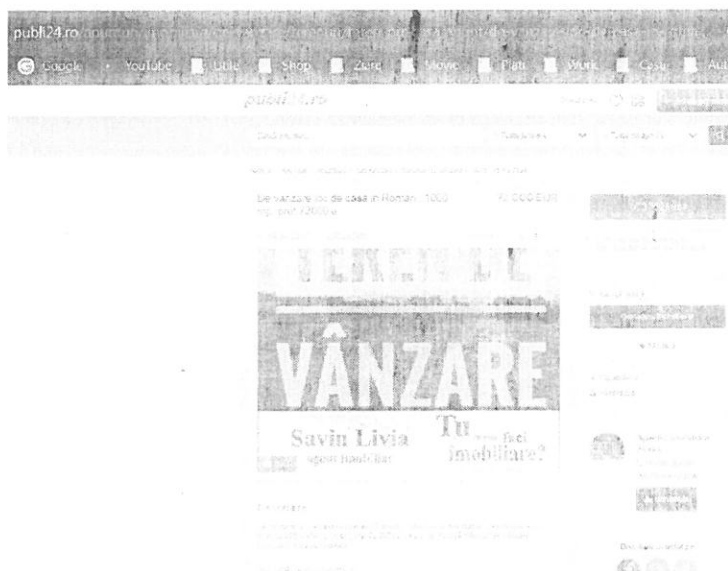
739 395 991

NUMERUL DE CONTACT

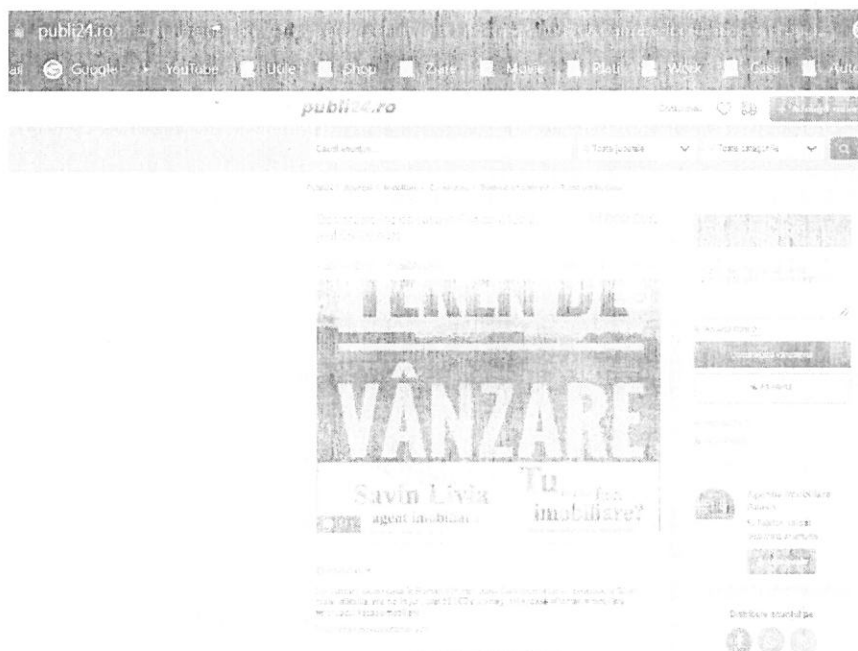
739 395 991

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, zona Cartodrom-Bazar, zonă rezidențială, cartier în dezvoltare, suprafața 1060mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate , plan, formă regulată, preț de ofertă 72000 euro, respectiv 68

euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară, (737526061), pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-1060-mp-pret-72000-e/h4d2f4231i8873e810eh6467h237he69.html>



Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, zona Cartodrom-Bazar, zonă rezidențială, cartier în dezvoltare, suprafața 815mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 58000 euro, respectiv 71 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară, (737526061), pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-815mp-pret-58000->



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 considerare 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 oca 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 ajustare pozitivă de 2% comparabilelor B, C și D.

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%. Se estimează și se aplică o ajustare negativă de 2% comparabilelor A, B și D și o ajustare negativă de 1% 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 utilizate sunt în apropierea terenului de evaluat, amplasamentul nu variază atât de mult. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 5% comparabilei A și ajustare pozitivă de 5% comparabilelor B, C și D.

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Vasile Lupu, nr.999, NC 52078 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)	1525	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 asfaltată, mijloace de transport în comun	strada asfaltată, mijloace de transport în comun	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Ajustare (%)		0%	2%	2%	2%
Ajustare (euro/mp)		0,00	1,39	1,58	1,35
Utilități	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz	curent electric, apă, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	1525	400	406	1060	815
Ajustare (%)		-2%	-2%	-1%	-2%
Ajustare (euro/mp)		-1,62	-1,39	-0,65	-1,35
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, vecinătăți	între case, mediu civilizat, periferie	între case, mediu civilizat	case mai rare, spre periferie	case mai rare, periferie	case mai rare, periferie
Ajustare (%)		-5%	5%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		-4,36	3,49	3,53	3,04

Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-7%	5%	7%	5%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-5,98	3,49	4,47	3,04
Preț ajustat (euro/mp)		74,8	73,2	69,0	70,6
Ajustare totală netă (euro/mp)		-5,98	3,49	4,47	3,04
Ajustare totală netă (%)		-7%	5%	7%	5%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		6,0	6,3	5,8	5,7
Ajustare totală brută absolută (%)		7%	9%	9%	9%
Număr ajustări		2	3	3	3
Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)					70,6
Curs euro/mp 20.01.2025	4,9765				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)					107740
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)					536200

Valoarea de piață a terenului de 1525 m² se estimează la **70,6euro/mp**, respectiv **107740 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **536200 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 1525mp	str. Vasile Lupu, nr. 999, Roman, județul Neamț	52078 Roman	107740	536200

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 vitorare, 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

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

De vanzare teren in Roman, loc de casa 39000 euro 39 000 EUR

Vizualizat in 10.000 (14.03.21) [Personalizat anunturi](#)

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto?

Compartaseste vanzarea

13 oferta

Vizualizari: 62 Raportare

Agentia imobiliara Acasa

Te telefon cald
Viz. toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Facebook WhatsApp Telegram

Descriere

De vanzare teren in Roman loc de casa suprafata de 400mp, deschidere 20m, ingradi (gard beton), fosa, pomi fructiferi, poarta electrica, utilitat

Pret 39 000 negociabil.

tel: #Acces #imobiliare #Roman #rancaabi #vand #woodacasa

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-1DiuAqg.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

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

olx.ro Mesaje Contul meu Adauga anunt nou

075 938 5991

Ma multe anunturi de acest tip sunt...

LOCALITATE

Roman, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acum abuziv a fost publicat de catre un vanzator privat. Cu un mare, ingrijit servit, drepturile consumatorilor nu arata mai multe.

Publicat de UNITED24 MEDIA

Kidnap, Brainwash, Military &... — the Playbook of Russia's War on Ukrainian Children

Teren de vanzare in Roman

39 800 € Pretul e negociabil

REACTIVIZAZIA

Problema foto Suprafata utila: 406 mp Intravilan / Intravilan intravilan

DESCRIERE

Proprietar: vand loc de casa 406 mp, deschidere 20m/ teren in Roman cu utilitatii. Zona ingradi curtea noua. Pret 39800 negociabil.

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

9 ANUNȚ PUBLICITATE 9 VISUALIZĂRI 15000 EUR 11/2024 03:07:54



Specificații

Suprafata terenului	222,0 m ²
Front strada	10
Accept achizitie	da
Numar terenuri	1
Lățime drum acces	10
Descriere emotionala	Necesita investitie
Destinatia	Biznuz, Comercial
Amenajare strazi	De pamant, iluminat strada, Pielea

0730718869

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișă ?

Construiește vânzătorul

Pe o ofertă

Visualizări: 340

Raportează

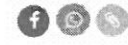


Turoag

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	222,0 m ²
Front strada	10
Accept achizitie	da
Numar terenuri	1
Lățime drum acces	10
Descriere emotionala	Necesita investitie
Destinatia	Biznuz, Comercial
Amenajare strazi	De pamant, iluminat strada, Pielea
Utilitati generale	CATV, Curent, Telefon, Telefon International
Alte caracteristici	Acces auto, Construcție demontabilă, La scara, Coordonările de investitie, Teren împreunul

Descriere

Se vinde teren intravilan in Roman(222mp teren + 100mp anexe)
 *Cale acces facute
 Strada Colectivului Nr 14 (zona Bazar)
 Suprafata: 222mp
 Deschidere: 15m
 Anexe: 100mp
 Utilitati: Curent si canalizare
 *Posibilitate recolare gasin apropiere)
 *Terenul necesita investitie, a functionat o ferma peste 10 ani.
 Pret: 15 000euro + TVA(investit si curat la 20 000euro + TVA)
 Posibilitate inchiriere in scara strada 100mp-100m- + TVA

Raportează



Turoag

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

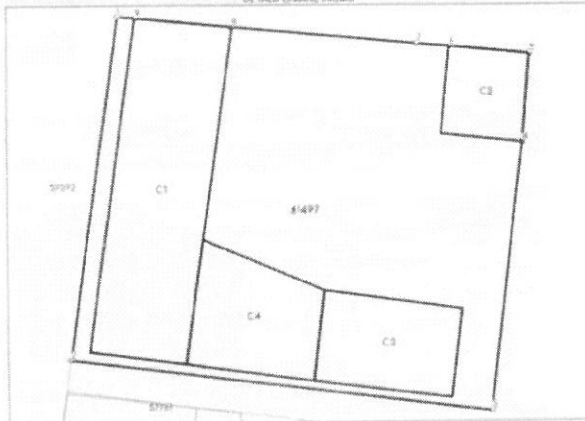


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
61497	222	imobil ingramolit partial cu gara beton, metaj si perete constructie

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere070

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren							
nr. crt.	Categorie folosinta	max. utilizare	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	cupru constructii	DA	222	-	-	-	-

Date referitoare la constructii						
Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte	
A1.1	61497-C1	constructii anexa	49	Cu acte	1. constructie la sol 49 mp. 5. constructia masurata 49 mp. Casa parci (p) construita in anul 1980, cu suprafata construita masurata de 48 mp.	
A1.2	61497-C2	constructii anexa	11	Cu acte	2. constructie la sol 11 mp. 4. constructia masurata 11 mp. Casa parci (p) construita in anul 1980, cu suprafata construita masurata de 11 mp.	
A1.3	61497-C3	constructii anexa	19	Cu acte	3. constructie la sol 19 mp. 5. constructia masurata 19 mp. Magazie (p) construita in anul 1980, cu suprafata construita masurata de 12 mp.	
A1.4	61497-C4	constructii anexa	21	Cu acte	6. constructie la sol 21 mp. 6. constructia masurata 21 mp. Cablu (p) construit in anul 1980, cu suprafata construita masurata de 21 mp.	

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Descopera Adauga anunt

Cauti anunturi Toate jurnale Toate categoriile

De vanzare casa batraneasca cu teren in Roman 39 000 EUR

Vizualizare:

7772601

Randul meu este disponibil pentru consultarea si achizitia

Adauga favorizati

Construiește-ti casa

7.7 m² met

175 vizualizari

18 rapoarte

Agenta imobiliara **Acces**

Adresa si telefonul agentului sunt disponibile doar pentru membrii

Distributie anuntul 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 anunt

Caută anunturi... Toate județele Toate categoriile

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

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

9 Neamț, Roman 9 Vedeți pe hartă Localitate din 10.09.2024 11:22:30

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia agent imobiliar

Tu cu cine faci imobiliare?

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 815 mp, zona Cartodrom-Bazar, deschidere 30 m, toate utilitățile, vile noi în jur, pret 58.000 euro neg, tel #acasă #Roman #imobiliare #ranzactii #acasaimobiliare

Vezi detalii pe www.roman.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țările ?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Măștițăți 0

Raportază

Agentia Imobiliara Acasa

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f i s

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 anunt

Caută anunturi... Toate județele Toate categoriile

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

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

9 Neamț, Roman 9 Vedeți pe hartă Localitate din 10.09.2024 12:44:21

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia agent imobiliar

Tu cu cine faci imobiliare?

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 1050 mp, zona Cartodrom-Bazar, deschidere 40 m, toate utilitățile, vile noi în jur, pret 72.000 euro neg, tel #acasă #Roman #imobiliare #ranzactii #acasaimobiliare

Vezi detalii pe www.roman.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țările ?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Măștițăți 0

Raportază

Agentia Imobiliara Acasa

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f i s

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenun/teren-intravilan/anunt/teren-str-gloriei-561-mp/dzi01...

Google YouTube Utilitate Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

Google Chrome viltare, vei avea noi versiuni 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

0740249577

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țară?

Contactează vânzătorul

Pe o hartă

Vizualizări: 514

Raportează

Atina
Vezi toate anunțurile
Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere
Proprietar, vând teren de 561 mp, situat în Str. Gloriei, la un bloc distanța de Bd. Republicii, cu gard din beton construit în 2020, proiect de casa P și autorizația de construcție. Preț negociabil. Aștept o ofertă decentă. Relați la telefon după ora 14.
Vezi detalii pe www.publi24.ro

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

Google YouTube Utilitate 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 casa batraneasca cu teren in Roman 39 000 EUR

0737526061

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țară?

Contactează vânzătorul

Pe o hartă

Vizualizări: 176

Raportează

Agentia Imobiliara Acasa
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere
De vânzare casa în Roman, mai mult loc de casa (situată în zona foarte bună, cu teren de 520 mp. Suprafața construită este de 45 mp (2 camere, hol spațios). Este racordată la toate utilitățile (apa, canalizare, gaz). Are garaj, grădina, pomi fructiferi. Preț: 39 000 negociabil.
Vezi detalii pe www.publi24.ro

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 anunț


Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

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

Teren intravilan in Roman 31 500 EUR

📍 Neamț, Roman 📍 Vezi pe hartă

Scutit din 17.09.2024 14:41:28



1 / 1

Descriere

Vând teren intravilan in Roman, 422 mp, pozitionat pe colt, cu deschidere de 44m (la doua strazi) pe Strada Spiru Haret.
Preț negociabil 31000
Vezi detalii pe www.romino.ro

0753847921

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă film

Contactează vânzătorul

Pe ofertă

Vizualizări: 423
Raportează

Cristian
☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunțurile
👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe

imobiliareroman.com/anunt/teren_lot_de_casa_in_romanzona_bazar

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 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 ianuarie

De vanzare teren 1500 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructia Hotel , clinica , blocuri de locuinte . pret 165000 , tel 0737526061 #agentiaacasa #acasaimobiliara

acasa
Tu ce faci imobiliare?

Savin Livia
agent imobiliar
0737 526 061
www.acasaimobiliararoman.ro
Agentia Acasa Roman
agentiainmobiliaraacasa

TEREN DE VÂNZARE

5.4/2021

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 35845 din 13.05.2021

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. IONIȚĂ IONICA, cu domiciliul în Mun. Roman, Aleea Vasile Lupu nr.9, jud. Neamț, identificată cu C.I. seria NZ, nr.025446/2018 eliberată de SPCLEP Roman, având CNP 2710320373471, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 13.05.2021, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar

administrativ și a art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată, prin preluare conform actului de partaj voluntar nr. 458 din 22.04.2021 autentificat la BIN Tănase Adrian Alin, a construcțiilor având destinația de C1-anexă, C2-magazie metalică, C3-spațiu comercial și de producție, C4-anexă, C5-cabină poartă, C6-centrală termică, situate în Roman, str. Vasile Lupu nr.999, realizate pe terenul concesionat de către CĂPRARU PETRICĂ, conform contractului de concesiune nr. 13189 din 10.08.2007, s-a încheiat prezentul *contract de concesiune*.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcțiilor- C1-anexă, C2-magazie metalică, C3-spațiu comercial și de producție, C4-anexă, C5-cabina poartă și C6-centrală termică, situate în Roman, str.Vasile Lupu, nr.999, în suprafață de 1525,0 mp, înscris în CF nr. 52078 a mun. Roman, având nr. cadastral 52078-C1, 52078-C2, 52078-C3, 52078-C4, 52078-C5, 52078-C6, având valoarea impozabilă de 0,945 lei/mp, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiunează în vederea deservirii- construcțiilor existente.

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

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 1525,0 mp

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

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 5 ani și 3 luni (10.08.2026), și intră în vigoare începând cu data de 13.05.2021, data semnării prezentului contract.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. Redevența

Art. 3 Redevența este de 0,86 \$/mp/an,- stabilită prin contractul de concesiune nr.13189 din 10.08.2007, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (p. indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se transformă în mone națională). Pe perioada derularii 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.

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar

(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.

Vizat D. A. P.

Beneficiar

(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% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO - (nu este cazul). 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.

Beneficiar,

(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.

V. D. I. A. P.

Beneficiar

(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 intervenția 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 concesiune, 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, forța 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 termenul stabilit a redevenței, conform art. 4(4) și despăgubiri, conform art 9 (7).

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

VIII. Decaderea din drepturi a concesionarului

Art.11 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecința încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecata. Aceasta 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.



Beneficiar



21791
16 07

Refacuta 12.07.2021

DOCUMENTATIE CADASTRALA

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

CONSILIUL LOCAL ROMAN
MUNTEANU ALEXANDRU

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICANT
SUB NR. 458/2021

Nr. cadastral provizoriu
al bunului imobil : 1268

Denumire imobil : CONSTRUCTII SI TEREN AFERENT

Adresa : strada : VASILE LUPU , NR. 999
localitatea : ROMAN
terit. adm. al : municipiului ROMAN

judetul NEAMT

Data : 07.11.2001

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARI SI SCOPUL ACESTEIA

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil pentru inscrierea in Cartea Funciara .
Imobilul este situat in Roman , strada Vasile Lupu , nr. 999-Neamt .
In registrul de evidenta personala a lucrarilor , prezenta lucrare are numarul de inregistrare
385 / 2001 (TECUCIANU TEODOR) .

2. BENEFICIARUL LUCRARI

CONSILIUL LOCAL ROMAN-Piata Roma Voda ,-fir. 1
MUNTEANU ALEXANDRU-Bacau , strada Garii , nr. 56 , ap. 65 .



3. EXECUTANT

S.C. GEOCAD SRL – ROMAN-strada Oituz , bloc 2 , scara D , etaj III , ap. 49-R

4. OBIECTUL LUCRARI

S-a intocmit documentatia necesara deschiderii fisei individuale pentru terenul si o
din strada Vasile Lupu , nr. 999 .

5. SCOPUL LUCRARI

Prezenta lucrare se intocmeste in vederea intabularii Actului de proprietate , si a instrainarii
imobilului .

6. AMPLASAMENTUL BUNULUI IMOBIL

Terenul si constructia se afla in strada Vasile Lupu , nr. 999 , in municipiul Roman , si are
urmatoarele vecinatati:

- N-STRADA VASILE LUPU-constructie si gard din fier forjat
- E-DOMENIUL PUBLIC- constructie
- S- DOMENIUL PUBLIC - constructie
- V- DOMENIUL PUBLIC - constructie

7. SITUATIA JURIDICA IN CARTEA FUNCIARA VECH

Imobilul nu este in scris in Cartea Funciara , beneficiarul fiind proprietarul terenului(Consiliul
Local Roman) si a constructiei (Munteanu Alexandru) , conform actelor prezentate in
capitolul C din fisa bunului imobil . In urma masuratorilor au rezultat suprafetele care sunt
trecute in capitolul A si B din fisa bunului imobil .

8. DATE REFERITOARE LA LUCRARE

S-au efectuat masuratori in system de proiectie Stereo"70 , radiindu-se punctele de detaliu
din RM 135 cu viza pe episcopia Roman , cat si din statiile 70 , 71 si 72 , cu vize pe biserica
Armenesca si biserica Cotu Vames .

Pentru masuratori s-a folosit Statia Totala Rec Elta 4 iar prelucrarea datelor s-a facut automat

Data : 07.11.2001

Exe



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 cauza 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 concesiunea terenului aferent construcțiilor, situat în Roman, str. Vasile Lupu, nr.999, 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,


Leonard Achiriloaei

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.
Ec. Liliiana Maftei

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rușu

Arhitect Șef,

CONCESIONAR,

Ionită Ionica

Întocmit,
Ing. Amăriutei 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. 52078 Roman

Nr. cerere	50503
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120901944



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3932/N
Nr. cadastral vechi:1268

Adresa: Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52078	1.525	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52078-C1	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:65 mp; anexă cu 2 vestiare și grup social cu suprafață construită măsurată 65,45 mp
A1.2	52078-C2	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:90 mp; magazie metalică cu o încăpere cu suprafață construită măsurată 90,30 mp
A1.3	52078-C3	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:421 mp; spațiu comercial cu 2 magazine, 3 holuri, sală tăieri, 4 camere frigorifice, sală tranșare, 3 săli de lucru, camera preparate, terasă, 3 săli livrare, sală pregătire preparate cu suprafață construită măsurată 421,11 mp
A1.4	52078-C4	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:221 mp; anexă nefinalizată și necompartimentată cu suprafață construită măsurată 220,99 mp
A1.5	52078-C5	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:67 mp; cabină poartă cu 4 încăperi cu suprafață construită măsurată 66,72 mp
A1.6	52078-C6	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:6 mp; centrală termică cu o încăpere cu suprafață construită măsurată 5,50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8126 / 15/11/2001		
Încheiere nr. 3555/1998, din 11/07/2001 emis de TRIBUNALUL BACAU (Sentința Civilă nr. 1327/2001 Contract de Vânzare-Cumpărare încheiat la data de 10.07.2001 cu S.C. DAMIS PROD S.R.L. Bacău);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) PRIMĂRIA ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3932/N)	A1 / B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.15
12565 / 14/06/2011		
Act Administrativ nr. 19/2004, din 16/07/2007 emis de CORPUL EX BANCARI AZOITEI NECULAI (Act de adjudecare nr. -ul 19/2004 din 01.08.2007 emis de Executor Bancar Azoitei Neculai în dosar de executare nr. 19/2004);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	A1.2
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	A1.3
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	A1.4
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.6
	3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
18713 / 26/04/2021		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar autentificat sub nr. 458, din 22/04/2021 emis de N.P. Tanase Adrian Alin;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.2
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.3
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.4
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.5
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.6
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

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

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	52078-C6	construcții industriale și edilitare	6	Cu acte	S. construită la sol: 6 mp; centrală termică cu o încăpere cu suprafață construită măsurată 5,50 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.583	2	3	24.629
3	4	0.582	4	5	3.75
5	6	1.501	6	7	11.115
7	8	23.527	8	9	1.51
9	10	2.611	10	11	1.431
11	12	8.45	12	13	2.242
13	14	4.926	14	15	0.508
15	16	1.869	16	17	2.867
17	18	1.903	18	19	16.591
19	20	10.917	20	21	8.122
21	22	8.282	22	23	12.436
23	1	6.568			

** 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 ANCPİ 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,

10/11/2022, 12:02



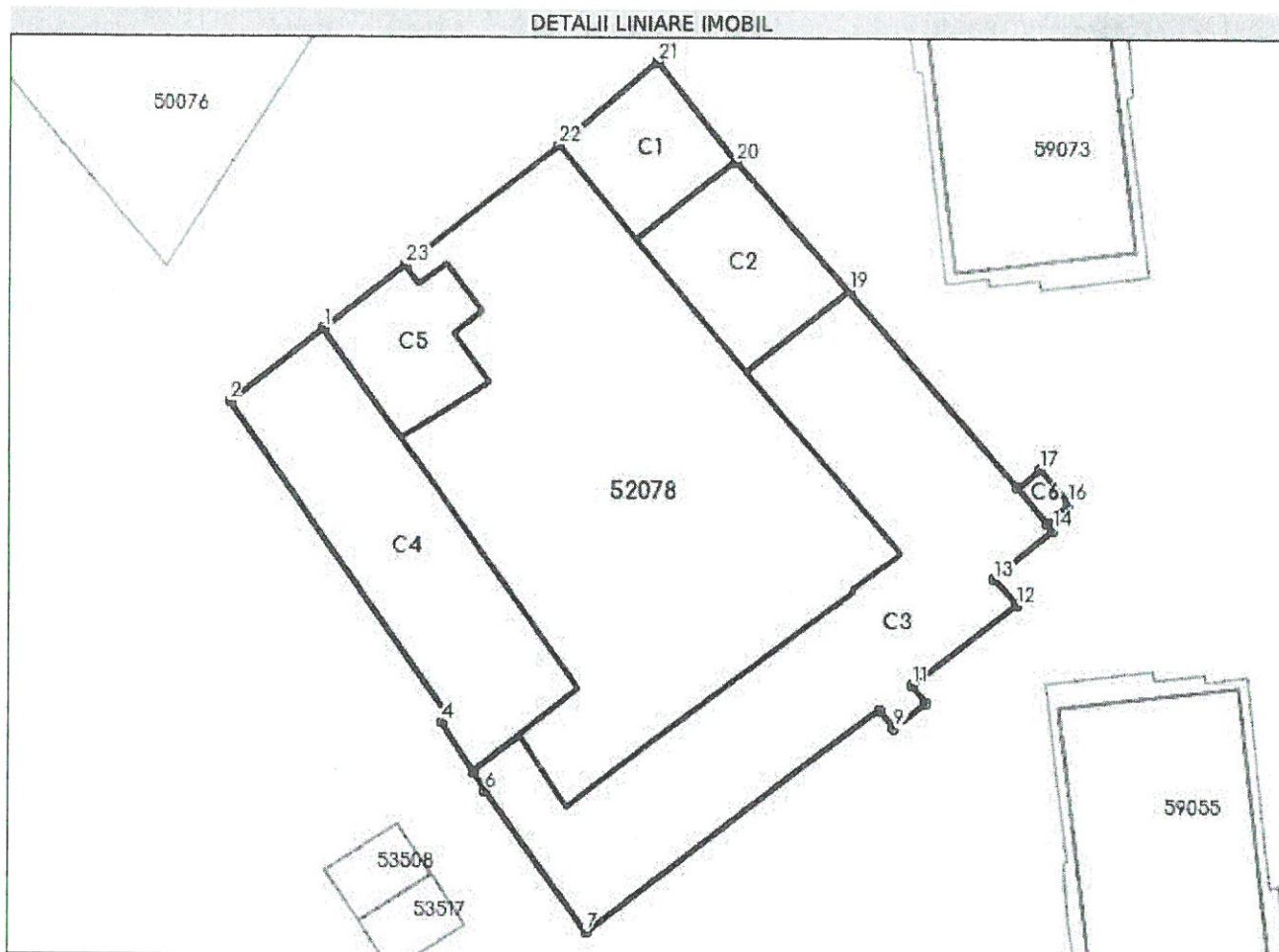
103100 €

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52078	1.525	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.525	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52078-C1	construcții industriale și edilitare	65	Cu acte	S. construită la sol:65 mp; anexă cu 2 vestiare și grup social cu suprafață construită măsurată 65,45 mp
A1.2	52078-C2	construcții industriale și edilitare	90	Cu acte	S. construită la sol:90 mp; magazie metalică cu o încăpere cu suprafață construită măsurată 90,30 mp
A1.3	52078-C3	construcții industriale și edilitare	421	Cu acte	S. construită la sol:421 mp; spațiu comercial cu 2 magazine, 3 holuri, sală tăieri, 4 camere frigorifice, sală tranșare, 3 săli de lucru, camera preparate, terasă, 3 săli livrare, sală pregătire preparate cu suprafață construită măsurată 421,11 mp
A1.4	52078-C4	construcții anexa	221	Cu acte	S. construită la sol:221 mp; anexă nefinalizată și necompartimentată cu suprafață construită măsurată 220,99 mp
A1.5	52078-C5	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construită la sol:67 mp; cabină poartă cu 4 încăperi cu suprafață construită măsurată 66,72 mp

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

LOCALITATEA : ROMAN
STRADA VASILE LUPU, NR. 999
CONSILIUL LOCAL ROMAN, MUNTEANU ALEXANDRU
NR. CADASTRAL PROVIZORIU
AL BUNULUI IMOBIL : 1268

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT

SUB NR. 458/2021

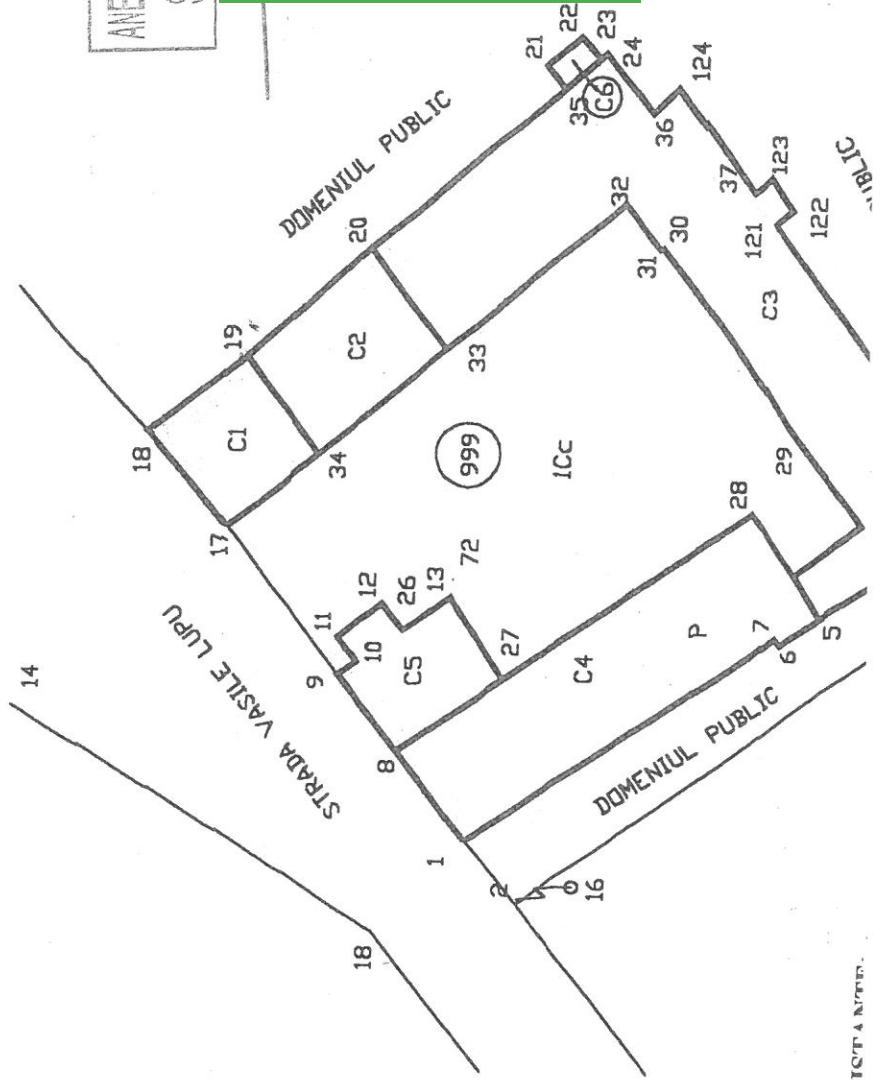


**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A BUNULUI IMOBIL**

INTRAVILAN ROMAN
Scara 1:500



Judetul:	NEAMT	Numele si prenumele proprietarului :	
Teritoriul adm .	ROMAN	CONSILIUL LOCAL ROMAN-Piata Roman Voda	
Cod Siruta:	120860	, nr. 1	
Adresa imobil:	Vasile Lupu , nr. 999	MUNTEANU ALEXANDRU-Bacau , strada Garii ,	
Strada:		nr. 56 , ap.65	
Nr. cadastral	1268		
provizoriu al bunului			
imobil :			



ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 658/2014



FISA BUNULUI IMOBIL

STRADA VASILE LUPU, NR. 999 - ROMAN - NEAMT

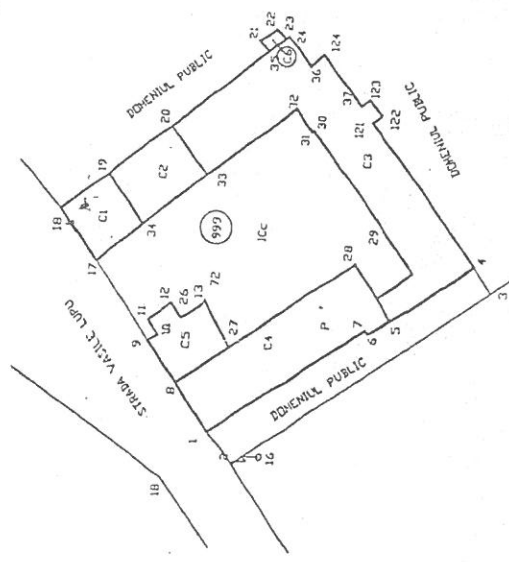
Judetul: NEAMT
 Teritoriul adm.: ROMAN
 Cod SIRUTA: 120860
 Cod INTRAVILAN: 2

Sectiune plan/homenclatura: L-35-42-B-b-3-II
 Nr. sector cadastral: 1268
 Nr. cadastral provizoriu: 1268
 Nr. carte funciara:

ANEXA LA ACTUL AUTENTIFICAT
 SUB NR. 458/2024

SCHITA BUNULUI IMOBIL

NR. CADASTRAL PROVIZORIU IMOBIL 1268



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Cat. de fol.	Cod grupa destinatie	Supr. din mas. (mp)	Clasa calitate	Zona din cadrul localitatii	Mentii
	3	4*	5	6	7
Cc	TDI	1525		periferica	
		1525			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Denumire	Suprafata construita (mp)	Cod grupa destinatie	Mentii
2	3	4	5
C1 Anexa din boltari, fundatie din beton si acoperis din tabla	65.45	CANEX	- doua vestiare si grup social
C2 Magazie metalica cu fundatie din beton si acoperis din eternit.	90.30	CANEX	- o incapere.
C3 Spatiu comercial si de productie din boltari, fundatie din beton si acoperis din tabla.	421.11	CIND	- 2 magazii, 3 holuri, sala taieri, 4 camere frigorifice, sala transare, 3 sali de lucru, camera preparate, terasa, 3 sali de livrare, sala pregatire preparate.
C4 Anexa in constructie din boltari si fundatie din beton, fara acoperis	220.99	CANEX	- nefinalizata si neacompartimentata.
C5 Cabina poarta din boltari, fundatie din beton si acoperis nefinalizat.	66.72	CANEX	- 4 incapere. 2491
C6 Centrala termica din boltari, fundatie din beton si acoperis tip terasa.	5.50	CANEX	- o incapere.
TOTAL	870.07		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Proprietar	Domiciliul	Cod numeric personal/ Cod SIRUES	Act de proprietate		Cod grupa proprietate		Supraf. din act		Mod de detinere- (teren/constructie)		Mentii
				Act de proprietate	5	Cod grupa proprietate	6	Teren (mp)	7	Cons.	8	
1	2	[REDACTED]	4	-Contract de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001-Primaria Roman	5	6	1525	7	8	9	10	11
I.	CONSILIUL LOCAL ROMAN	[REDACTED]				J					*	-/-
I.	MUNTEANU ALEXANDRU	[REDACTED]	1580703040045	-Contract de Vanzare Cumparare, din 10.07.2001-Lichidator PF Duduman. -Sentinta Civila, nr. 1327 din 05.10.2001-Tribunalul Bacau		J					-/*	-/-

INTOCMIT: [REDACTED]

DATA: 07.11.2001

VERIFICAT:



1	
8	7.583
9	6.568
17	12.436
18	8.282
19	8.122
20	10.918
35	16.590
21	1.902
22	2.865
23	1.862
24	0.508
36	4.926
124	2.243
37	8.450
123	1.431
122	2.611
121	1.510
4	23.527
5	11.115
6	5.250
7	0.581
1	24.629
SUPRAFATA = 1525 mp	



2/591 1608.600
 1608.600
 1608.600

Data: 07.11.2001

Executant

