

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 43898 din 16.06.2025

privind aprobarea vânzării unor imobile

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 43900 din data de 16.06.2025, înaintat de către Primar Laurențiu-Dan Leoreanu, precum și raportul de specialitate nr. 44342 din 17.06.2025 al Direcției de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

Văzând avizul favorabil nr. ____ din __.06.2025 al Comisiei pentru buget finanțe, avizul favorabil nr. ____ din __.06.2025 al Comisiei urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. ____ din __.06.2025 al Comisiei juridice, precum și avizul de legalitate nr. _____ din __.06.2025 al Secretarului general al municipiului Roman;

Având în vedere solicitările de cumparare a unor terenuri proprietate privată Municipiului Roman formulate de către:

- **Domnul LEVÎRDĂ ȘTEFAN BOGDAN**, prin cererea nr. 4326 din 22.01.2025;
- **S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.**, prin cererile nr. 13680 din 17.02.2025 și nr. 13683 din 17.02.2025;
- **PREDA CONSTANTIN**, prin cererea nr. 20768 din 12.03.2025;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c”, alin. 6, lit „b”, ale art. 108, lit. „e”, ale art. 363-364, ale art. 139, alin.2 ale art. 140, alin. 1, precum și cele ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Aprobă rapoartele de evaluare pentru terenuri proprietate privată ale Municipiului Roman, cu **nr. 5.13/2025, nr.5.10/2025, nr. 5.9/2025 si nr. 5.14/2025** realizate de evaluator atestat ANEVAR, ing. Carmen Dancea.

Art. 2. Aprobă vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a proprietarilor construcțiilor, a terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman, cum sunt înscrise în **anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Comisia numită prin H.C.L. nr. 268 din 21.11.2024 privind aprobarea structurii și componenței unor Comisii și desemnarea reprezentanților Consiliului Local al Municipiului Roman în aceste Comisii și prin Dispoziția nr. 1109 din 22.11.2024 va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, proprietarii construcțiilor care se află pe teren, pentru ca aceștia să-și exercite dreptul de preemțiune.

(2) Exercitarea dreptului de preemțiune se poate face în maxim 15 zile de comunicarea prezentei hotărâri.

Art. 4. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, se stabilește comisionul de 1% din valoarea de vânzare a terenurilor dar nu mai puțin de 1000 lei, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a terenului, în prețul de vânzare al acestuia.

Art. 5. Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**INIȚIATOR,
Primar,
Laurențiu-Dan Leoreanu**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	21	Voturi „pentru”	0
Nr. total al aleșilor locali prezenți	0	Voturi „împotriva”	0
Nr. total al aleșilor locali absenți	0	Abțineri	0
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot			0

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 314m²,
Bdl. Roman Muşat, nr. 17,
Roman ,
judeţul Neamţ**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
Levîrdă Ştefan-Bogdan**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimaţie 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 DĂTELOR.....	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	11
4.2 DELIMITAREA PIETEII	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	12
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	13
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	13
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	22

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri

Extras Carte Funciară

Contract concesiune si act aditional

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 314m²¹ situat în Bdl. Roman Mușat, nr. 17, 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:	10.03.2025
Data evaluării:	10.03.2025
Data raportului:	10.03.2025
Curs valutar la 10.03.2025	1 euro = 4,9766lei

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 proprietății

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 10.03.2025
Teren 314mp	Bdl. Roman Mușat, nr. 17, Roman, județul Neamț	58470 Roman	43200	215100

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 Suprafața măsurată, înscrisă în documentația cadastrală este 316m². Suprafața măsurată s-a luat în calcul la estimarea valorii.

1.2. CERTIFICAREA

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

- Afirmările 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 18ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asociei>).

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 Dan Leoreanu.

Proprietarul terenului este: **Municipiul Roman**

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: **Municipiul Roman și Levîrdă Ștefan-Bogdan** cu domiciliul în Pța. Unirii, nr., et.,ap., Iași, jud. Iași, în calitate de concesionar.

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 Bdl. Roman Mușat, nr. 17, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 58470 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are în acte suprafață de 314m², iar suprafața măsurată este de 316m², așa cum se precizează în documentația cadastrală. Terenul este plan, are formă circulară și este amplasat în imediata apropiere a sensului giratoriu de la intrarea în Roman dinspre București. Terenul este înconjurat de o parcare auto, asfaltată, cu acces din strada Sucedava, are acces la rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan.

La data evaluării terenul este concesionat către Levîrdă Ștefan-Bogdan, în baza contractului de concesiune nr.16536 din 14.03.2025 și este ocupat cu o clădire P+1, cu destinația de spațiu comercial, proprietatea lui Levîrdă Ștefan-Bogdan.

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

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

d) Scopul evaluării

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

e) Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **10.03.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9766. 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 **10.03.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **10.03.2025**.

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 fotografii din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

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

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

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

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

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

Informații culese de evaluator:

- Date depre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre Municipiul Roman culese de pe site-ul primăriei
- Date despre piața specifică provenind de la **agențiile imobiliare din Roman** și de pe site-uri de imobiliare homez.ro, publi24.ro, imoradar.ro, romimo.ro, olx.ro, storia.ro
- Informații de la autoritățile locale
- Presă 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 imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să 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 probabilă 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) Declaraarea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadrul general**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării** și condusă în acord cu prevederile **SEV 102 - Documentare și conformare**
- Prezentă 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 Favorit, la extremitatea de sud-vest a municipiului, la intrarea în Roman dinspre București, lângă sensul giratoriu Favorit și podul peste Moldova.



Bdl. Roman Mușat,
nr.17

D.p.d.v. urbanistic , terenul se află în zona A de impozitare, în zonă cu caracter mixt, rezidențial și comercial, reprezintă un nod rutier important pe drumul european E85.

D.p.d.v. imobiliar zona este foarte atractivă , cuprinde mare parte din Bdl Roman Mușat și str. Sucedava până la intersecția cu str. Ștefan cel Mare, este zonă cu densitate mare de locuitori, frecventată intens atât auto cât și de populația urbană și cea din comunele învecinate.

Numărul de terenuri libere din zonă este foarte mic.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 58470 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.

La data evaluării terenul este concesionat către Levîrdă Ștefan-Bogdan, în baza contractului de concesiune nr.16536 din 14.03.2025 și este ocupat cu o clădire P+1 cu destinația de spațiu comercial, proprietate a Levîrdă Ștefan-Bogdan, ridicată în baza autorizației de construire.

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 cu caracter mixt, cu blocuri de 4 nivele și spații comerciale la parter, având în apropiere magazinele Lidl și Kaufland. Accesul la proprietate se face din stradă asfaltată, cu trafic auto intens, în imediata apropiere a sensului giratoriu Favorit.



Spațiu comercial P+1
cu teren aferent
316m²

Terenul de evaluat are, în acte, suprafața de 314m², suprafața măsurată de 316 m², are forma circulară , este plan, ocupat în totalitate de o clădire cu destinația spațiu comercial.

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 și cu trafic intens.

3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Terenul este concesionat din anul 2003 , actualul concesionar are contract din 14.03.2025.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

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

4.1 Analiză 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	- 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 contextul general al județului Neamț

Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă cu caracter mixt, rezidențial și comercial - În vecinătate sunt supermarketuri și alte unități comerciale - Zonă foarte frecventată atât de mijloace auto cât și de un număr mare de locuitori	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan la limita de proprietate - Acces bun la stradă importantă, parcare de jur împrejur	

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 este piața imobiliară a municipiului Roman, subpiața ce se întinde de-a lungul Bdl Roman Mușat și a străzii Suceșava până la intersecția cu str. Ștefan cel Mare.

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a acelui 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 subpiața terenului de evaluat. Numărul este mic având în vedere întinderea și diversitatea pieței vizate, fapt susținut și de reprezentanți ai agenților 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 subpiața terenului de evaluat, prețurile sunt cuprinse în intervalul 110-150 euro/mp.**
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.**

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

C.M.B.U. reprezintă “**utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului**”².

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”.³

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter mixt, este ocupat cu o clădire cu destinație comercială, ridicată cu autorizație de construire de către concesionarul terenului. Această utilizare este legală și rezonabilă.

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

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

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

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

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

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

Principiul substituției, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru unul 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**.⁴

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.

² SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

³ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

⁴ GEV 630, paragraful 79

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 (proportia)** 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 municipiul Roman, subpiața terenului de evaluat:

Grila datelor de piață

Nr.	Zona	Suprafața	Preț		Sursa, tel.	Caracteristici
			euro	euro/mp		
1 Comp A	Favorit	350	45000	129	737526061 agentie Acasa	langa scoala 9, pentru bloc P+4
2 Comp B	Sperantei	1876	235000	125	737526061 agentie Acasa	in spatele blocurilor de pe Bdl Roman Musat, de la Episcopie spre Favorit
3 Comp C	str. Principatele Unite, 21	3000	350000	117	737526061 agentie Acasa	Baia comunala, cladirea e demolabila, mică distanță de Sucedava, sens giratoriu Favorit
4 Comp D	Bogdan Dragos la Casa Veche	400		130	737526061 agentie Acasa	vis a vis de Casa Veche
5	str. Moldovei	700		110	737526061 agentie Acasa	s-a vandut
6	Varianta ocolitoare	1200	130000	108	737526061 agentie Acasa	
7	Bdl N Balcescu, zona fost Dedeman	1200	130000	108	737526061 agentie Acasa	deschidere 30m la varianta, zona fostului Dedeman

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 Favorit, lângă Școala nr. 9, 350mp, plan, toate utilitățile la limita de proprietate, mediu curat, vecini civilizați, deschidere la stradă asfaltată, permisă ridicarea unei clădiri P+4, pret de ofertă 45000euro, respectiv 129euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenția imobiliară Acasă Imobiliare Roman (tel. 737526061) pe https://www.facebook.com/story.php?story_fbid=1633761630727922&id=100022823019803&rdid=oVvKH6uf6vXkOSEkl, informații obținute de la reprezentantul agenției.



Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona în spatele blocurilor de pe Bdl Roman Musat, de la Episcopie spre Favorit, suprafața 1876mp, panta mică, toate utilitățile la limita de proprietate, zonă de blocuri P+4 și unități comerciale în apropiere, mediu curat, vecini civilizați, deschidere la stradă asfaltată, pret de ofertă 235000euro, respectiv 125euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenția imobiliară Acasă Imobiliare Roman (tel. 737526061), informații obținute de la reprezentantul agenției.



Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona în spatele blocurilor de pe Bdl Roman Musat, spre nord, suprafața 3000mp, ocupat cu o clădire veche, demolabilă, plan, toate utilitățile la limita de proprietate, zonă de blocuri P+4 și unități comerciale în apropiere, mediu curat, vecini civilizați, deschidere la stradă asfaltată Principatele, Unite, la mică distanță de E85, pret de ofertă 350000euro, respectiv 117euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenția imobiliară Acasă Imobiliare Roman (tel. 737526061), informații obținute de la reprezentantul agenției.



Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, vis a vis de Casa Veche, suprafața 400mp, plan, toate utilitățile la limita de proprietate, zonă preponderent de case de locuit dar și unități economice, institutii, mediu curat, vecini civilizați, deschidere la stradă Vasile Lupu, la mică distanță de E85, Bdl Roman Mușat, pret de ofertă 52000euro, respectiv 130euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenția imobiliară Acasă Imobiliare Roman (tel. 737526061), informații obținute de la reprezentantul agenției.



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

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

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

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

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

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 2-5%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

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

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

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

Cheltuieli necesare după cumpărare – pentru aducerea comparabilei C la stadiul de teren liber este necesară demolarea construcției Baie comunală, acțiune care necesită o cheltuială estimată la cca 15000euro, ținând cont de suprafața clădirii și prețurile pentru demolare practicate de firmele de construcții din județul Neamț. Se aplică o ajustare pozitivă de 5euro/mp comparabilei C.

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 de o parte și de alta a Bdlui Roman Mușat (E85), la maxim 500m față de acesta și față de sensul giratoriu Favorit. Zona comercială din jurul sensului giratoriu este un pol de interes maxim pentru investitorii imobiliari, este zonă intens frecventată de populație și cu trafic auto semnificativ. Terenul de evaluat se află în acest pol ale cărui particularități maximizează prețurile terenurilor din zonă, cu atât mai mult cu cât numărul terenurilor libere pe care se poate construi este foarte mic. Cu cât ne depărtăm de acest pol, fără a ieși din zona comercială, evaluatorul estimează, pe baza faptelor din piață, o scădere a prețului terenului dar nu mai mult de 10%. Se aplică ajustare pozitivă de 10% tuturor comparabilelor.

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, la care accesul se poate face și prin mijloace de transport în comun. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum asfaltat, important, frecventat 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 Bși C.

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 prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Comparabilele au suprafețe mai mari dar potrivite ridicării unui spațiu comercial. Nu se aplică ajustări.

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

Amplasament (vecinătăți) – Pentru un teren destinat unei construcții comerciale este un avantaj învecinarea cu centre comerciale mari, cu parcuri. Terenul de evaluat prezintă aceste avantaje. Comparabilele sunt situate la o oarecare distanță (200-500) față de terenul de evaluat sau de zone similare acestuia. Se estimează o influență în preț de cca 2-4%. Se aplică ajustare pozitivă de 2% tuturor comparabilelor

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 probabila a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren Bdl. Roman Mușat, nr.17, Roman	Teren Roman, zona Favorit	Teren Roman, str. Speranței	Roman, teren Baia comunala	Teren langa Casa veche
Preț de ofertă (euro)	-	45.000	235.000	350.000	52000
Marja de negociere (euro)	-	2.250	11.750	17.500	2.600
Marja de negociere (%)	-	5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	316	350	1876	3000	400
Preț de vânzare (euro)	-	42.750	223.250	332.500	49.400
Preț unitar de vânzare (euro/mp)	-	122,14	119,00	110,83	123,50
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)	-	122,14	119,00	110,83	123,50
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)	-	122,14	119,00	110,83	123,50
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)	-	122,14	119,00	110,83	123,50
Cheptuile necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	demolare cladire	nu sunt
Ajustare (%)	-	0%	0%	5%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	5,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)	-	122,14	119,00	115,83	123,50
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	10.03.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)	-	122,14	119,00	115,83	123,50
Ajustări specifice proprietății					

Localizare	Zona arterelor principale, Bdl Roman Musat, Sens giratoriu Favorit	Zona arterelor principale, Favorit Scoala 9 Favorit	Zona arterelor principale, aproape de sensul giratoriu Favorit	Zona arterelor principale, Bdl Roman Mușat aproape de sensul giratoriu Favorit	Zona arterelor principale, str. Bogdan Dragos, langa Casa veche
Ajustare (%)		10%	10%	10%	10%
Ajustare (euro/mp)		12,21	11,90	11,58	12,35
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
Deschidere	deschidere mare	68		100	22
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	asfalt, mijloace de transport in comun	asfalt, mijloace de transport in comun	asfalt	asfalt	asfalt, mijloace de transport in comun
Ajustare (%)		0%	2%	2%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	2,38	2,32	0,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	316	350	1876	3000	400
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	pantă mică	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă in plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	unitati comerciale, supermarket, engros (zonă foarte circulată)	unitati comerciale, supermarket, engros la cca 500m	unitati comerciale, supermarket, engros la cca 200m	unitati comerciale, supermarket, engros la cca 200m	unitati comerciale, supermarket, institutii la max 200m
Ajustare (%)		2%	2%	2%	2%
Ajustare (euro/mp)		2,44	2,38	2,32	2,47
Utilizare	nerezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		12%	14%	14%	12%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		14,66	16,66	16,22	14,82
Preț ajustat (euro/mp)		137	136	132	138
Ajustare totală netă (euro/mp)		14,66	16,66	16,22	14,82
Ajustare totală netă (%)		12%	14%	14%	12%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		14,66	16,66	21,2	14,82
Ajustare totală brută absolută (%)		12%	14%	18%	12%
Număr ajustări		1	2	3	1

Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		137			
Curs euro/mp 10.03.2025	4,9766				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)		43200			
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)		215100			

Valoarea de piață a terenului de 316mp se estimează la **137euro/mp**, respectiv **43200 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **215100lei**. 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 10.03.2025
Teren 314mp	Bdl. Roman Mușat, nr. 17, Roman, județul Neamț	58470 Roman	43200	215100

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**



facebook.com/story.php?story_fbid=1633761630727922&id=100022823019803&ridid=eVkh6uf6vXkC

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa

Postarea publicată de Agentia imobiliara Acasa

Agentia imobiliara Acasa este împreună cu Viorica Florou și alți 18

De vanzare teren in Roman 350 mp situat in zona Favorit , zonata 9 , ideal pentru constructie bloc
certificat de urbanism p+4, acte la zi , pret 45000 euro , tel 0737526061 #agentiaacasa
#imobiliareroman

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia
agent imobiliar
0737 526 061
www.acasaimobiliareroman.ro

Tu cu cine faci
imobiliare?

facebook.com/story.php?story_fbid=475694234753677&id=100069393139233&ridid=dHUM8Dufs4urpSaM

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa A

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

Postarea publicată de Radu Foca ACASA Imobiliare

Radu Foca ACASA Imobiliare
21 septembrie 2017

De vanzare teren intravilan in Roman cu suprafata de 1200 mp , deschidere de 30 m! directa la
varianta , in zona Fotbului scului De-deman.
Pret 130.000 neg , tel 0737526061 #agentiaacasa #acasaimobiliare #imobiliareroman

LOTURI DE CASĂ

TEREN ROMAN

Nr	Strada	Pret	Observatii
1	DEZROBIRII	5000E	864 MP/LOT, D= 23 ml, cadastru
2	VASILE LUPU	200E/mp	500mp, D=16ml
3	VASILE LUPU	200E/mp	800mp, D=12.50ml, gaz, canalizare la strada
4	TARNA DE JOS LOTURI	20.000E	500mp, destinatie spatiu comercial Fam Grigore
5	BALCESCU APOSTOLEANCA	8500E	710mp, vis-a-vis loturi Proiect
6	NIMAS-CARAMIDA	19.500E	1289mp, D=50ml
7	AERODROM	10E/mp 5E/mp	7200mp, acte facute D1=60ml, D2=40ml
8	PRIMAVERII	21.000E	1000mp, D=25ml
9	CALDARALITA (SPRE LUTCA)	3E/mp	7022mp, D=41.58ml
10	DEZROBIRII	13.000E/lot	1. Lot 8.751 mp, D=12ml 2. Lot 7.754 mp, D=12.1ml 6300mp, acte (cadastru, intabulare)
11	TIRULUI	18E/mp	3200mp, D=16,16ml Intre Mariko Inn si Petrom pe partea cu Mariko Inn (deschidere la drum exploatare)
12	TARLA CARAMIDA 4 mostenitori	26E/mp	9600 mp, D=36ml, intravilan
13	CUCUTEI	40.000E	Possibilitate vanzare casa cu teren 950mp, 3cam, baie, bucatarie, canalizare, gaz, C.T. Pret 100.00
14	CORNULUI	30E/mp	506mp, D=12.70ml, teren intravilan (zona loturilor "veteran de razboi")
15	PRIMAVERII	5.500E	2170 mp, D=65,17 ml Alaturi se construieste vila, 2 mostenitori
16	ISLAZULUI	25E/mp	2500 mp, adancime 19.5, D= 40ml
17	VIITORULUI	50.000E	

TEREN ROMAN

8	TARNA DE JOS	17.000E	100 mp, d=5m
9	STEFAN CEL MARE	30E/MP	1000 mp, D=10ml
10	DEZROBIRII	15.000E parcela	4 parocle a zone 11mp, D=10ml
11	TARNA DE JOS	14.000E	400 mp, d=32 ml intravilan
12	ROMAN-LA E 85	12E/MP	D=24 E 85, 4000 mp, d=11ml
13	TARNA DE JOS	15.000E	900mp
14	ROMAN	25E/MP	2500 mp, Extravilan strada, punct ROMAN-ROMAN, intravilan ROMAN-LA E 85
15	STEFAN CEL MARE	190.000E	2400 mp, in zona la 2300, zona mlaie pe lizaj
16	CORNULUI	40E/MP	2450mp, D=13.10ml
17	SPERANTEI	125E/MP	1875mp, D=coeficient, strada, intravilan
18	VARIANTA ROMAN-LUTCA	5E/MP	1800mp, D=11ml
19	CARAMIDARIEI	17.500E	500mp, D=33ml, apa, canal, electricitate, intravilan
20	BOGDAN DRAGOS	40E/mp	5 parocle teren: 1-150mp, 2-872mp, 3-640mp, 4-675mp, 5-430mp, 5a - zona si campuri
21	TARNA DE JOS	12.000E	451mp, d=15.75ml, intravilan utilitati, in zona vechi la drum
22	SENS GIRATORIU-LUTCA	70.000E	18.000mp+1000mp, D=59,37ml, 58.21 ml, de la sensul giratoriu Roman-Lutca, pe partea campului
23	ISLAZULUI	12.000E	500mp
24	PETRU RARES	120.000E	2000 m2, 20 m deschidere, utilitati la punct, strada, intravilan



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58470-C1 Roman

Nr. cerere	35974
Ziua	25
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100150804489

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	58470-C1	Loc. Roman, Bdul Roman Mușat, Nr. 17, Jud. Neamt	Nr. niveluri:2, S. construita la sol:316 mp; S. construita desfasurata:369 mp; Spatiu comercial (P+1) - cu suprafata construita desfasurata de 369 mp, construit in anul 2010

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35974 / 26/07/2023	
Act Administrativ nr. Certificat de atestarea edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr. 51108, din 19/07/2023 emis de Primăria Municipiului Roman;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) SC HORIA SELECT COM SRL, CIF:4880226	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	58470-C1	construcții industriale și edilitare	316	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 316 mp; S. construită desfasurată: 369 mp; Spațiu comercial (P+1) - cu suprafața construită desfasurată de 369 mp, construit în anul 2010

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

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

S-a achitat tariful de 163 RON; - Ordin de plată cont OCPI nr. 438/26-07-2023 în suma de 163, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

03-08-2023

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58470 Roman

Nr. cerere	35974
Zilua	26
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100150804489

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

Nr. CF vechi:11807/N
Nr. cadastral vechi:4004

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Nr. 17, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	58470	Din acta: 314 Masurata: 316	Teren imprejmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 58470-C1; Teren ocupat de constructie

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
13841 / 04/09/2007		
Adeverinta nr. 14150, din 31/01/2007 emis de Primaria Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
13841 / 04/09/2007		
Contract Concesiune nr. 46471, din 22/09/2003 emis de Primaria Municipiului Roman;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 10 ani 1) S.C. HORIA SELECT COM S.R.L.	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare se fac la adresa epost ancep.ro

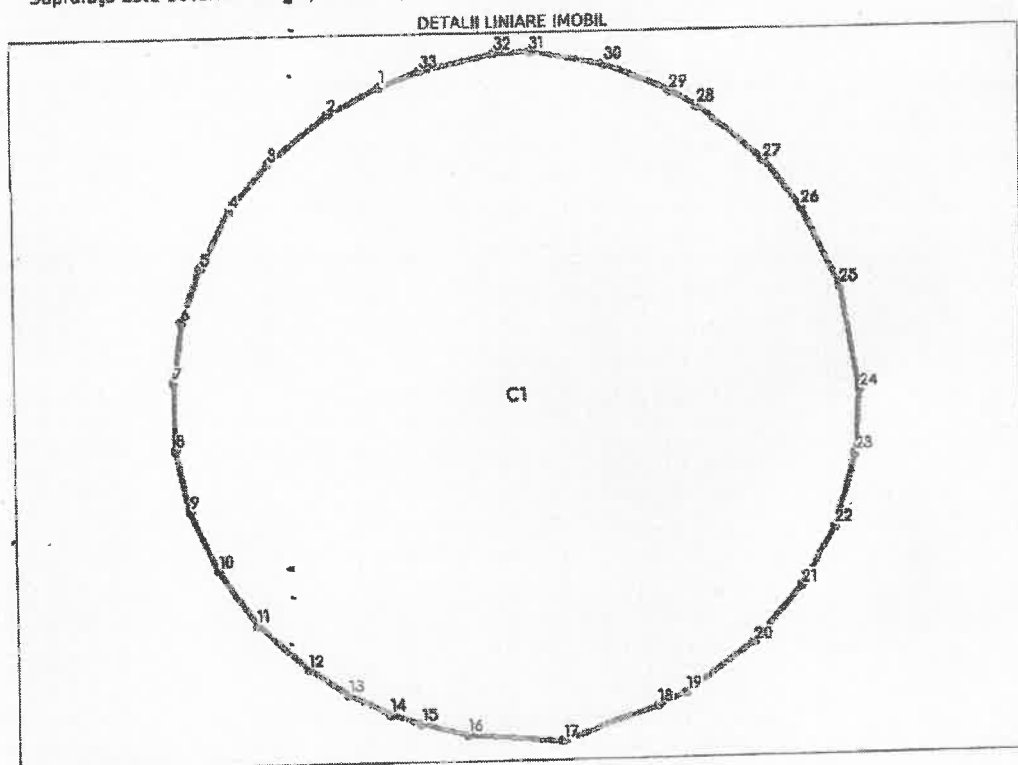
Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58470	Din acte: 314 Masurată: 316	Teren ocupat de construcție

* 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	316	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.694
3	4	1.777
5	6	1.687
7	8	1.965
9	10	1.852
11	12	2.004

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	2.26
4	5	1.848
6	7	1.828
8	9	1.863
10	11	1.988
12	13	1.38

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	1.367	14	15	0.953
15	16	1.381	16	17	2.853
17	18	2.942	18	19	0.92
19	20	2.477	20	21	2.182
21	22	2.013	22	23	2.224
23	24	1.855	24	25	3.17
25	26	2.559	26	27	1.789
27	28	2.485	28	29	0.908
29	30	2.058	30	31	2.231
31	32	1.039	32	33	2.254
33	1	1.24			

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 163 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.438/26-07-2023 în suma de 163, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

03-08-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 16536 din 14.03.2025

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

2. LEVÎRDĂ ȘTEFAN - BOGDAN, cu domiciliul în [REDACTAT] identificat prin C.I. seria [REDACTAT] nr. [REDACTAT], eliberat de SPCLEP Iași, având CNP [REDACTAT], reprezentat de către Levîrdă Ștefan (Procură

Vizat D.J.A. [REDACTAT]

Beneficiar [REDACTAT]

specială nr. 399 din 22.02.2024) în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 25.02.2025, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ și a art. 41 din Legea nr. 50/1991- republicată, prin preluare conform Contractului de vânzare cumpărare nr. 3362, autentificat la BIN Buțureanu – Cărbușor Andreea - Luminița, în data de 07.12.2023, a terenului aferent construcției – spațiu comercial tip "Fast Food", situat în Roman, b-dul Roman Mușat, nr. 17 realizată pe terenul concesionat de către S.C. HORIA SELECTG S.R.L., conform contractului de concesiune nr. 46471 din 22.09.2003, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Roman nr.-, precum și a procesului verbal nr.-, din - s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției – spațiu comercial tip "Fast Food", situat în Roman, b-dul Roman Mușat, nr. 17, în suprafață de 314,0 mp, înscris în CF nr. 58470 - Roman, având nr. cadastral 58470, având valoarea impozabilă de 1,2802 lei/mp, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul s-a concesionat în vederea construirii – spațiu comercial tip "Fast Food".

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

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 314,0 mp

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

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 19 ani, 2 luni, 8 zile (până la 15.02.2043) și intră în vigoare începând cu data de 07.12.2023, data semnării Contractului de vânzare cumpărare nr. 3362 din 07.12.2023, autentificat la BIN Buțureanu – Cărbușor Andreea - Luminița.

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

III. REDEVENȚA

Art. 3 Redevența pentru concesionarea terenului este de **5,51 \$/mp/an**, stabilită conform contractului de concesiune nr. 46471 din 22.09.2003 și Hotărârea Consiliului Local nr.- și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr.- din -.

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

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

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

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

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar

(6) La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei **garanții de bună execuție a contractului, echivalentul unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului (1730,14 \$)**. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția de bună execuție a contractului.

IV. PLATA REDEVENȚEI

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

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

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

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

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6 Drepturile concedentului

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

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

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

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(16) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare

Vizat D.J.A.

Beneficiar

etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane (dacă este cazul).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8 Obligațiile concedentului

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

(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.

VII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

- (a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- (b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- (c) în cazul în care interesul national, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri.
- (d) prin acordul părților;
- (e) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.
- (f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată.
- (g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune.
- (h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini

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

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

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

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art.11 alin.(1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrative.

VIII. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

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

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

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

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

IX. LITIGII

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

X. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

Art. 14 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

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

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

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat să plătească redevêța 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.

Vizat

Beneficiar

XI. ALTE CLAUZE

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

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

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

CONCEDENT

Primar,
Laurentiu Dan Leoreanu



Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.I.T.L.
Ec. Doina Chiriac

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

Arhitect Șef,
Arh. Andreea-Cătălina
Dănilă-Moisei

CONCESIONAR

Levîrdă Ștefan - Bogdan



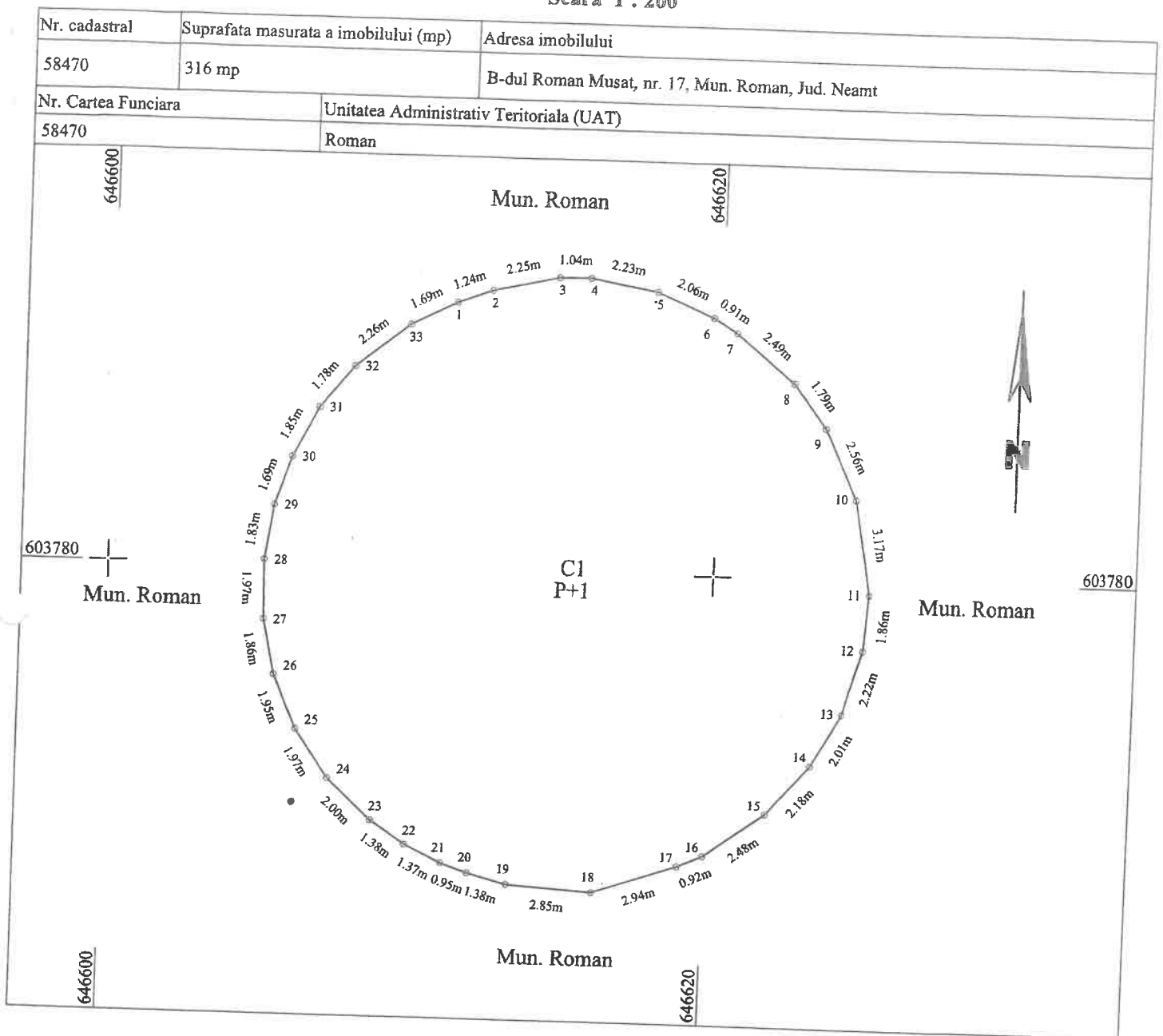
Întocmit,
Inspector Maia Antonie



Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,





A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	316	
Total		316	Teren ocupat de constructie

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	316	
Total		316	Spatiu comercial (P+1) - cu suprafata construita desfasurata de 369 mp, construit in anul 2010

Suprafata totala masurata a imobilului = 316 mp
Suprafata din act = 314 mp, pmlus fata de acte 2 mp

Executant DRIMBOI C. Constantin
Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Constantin Drimboi

Digitally signed by Constantin Drimboi

Date: 2023.07.26 13:24:06 +03:00

Reason: Seria RO-B-F, Nr. 0168, Categ. A

Data - 07.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnat
digital de
Andreea
Dascalescu

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 2275m², Str. Artera Vest, nr. 24,
NC 59598 Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmén Dancea
legitimatie 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 PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	11
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII.....	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE – EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25
 ANEXE	
Oferte de vanzare terenuri	-
Extras Carte Funciară	-
Contract concesiune	-

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 2275 m² situat în str. Artera Vest, nr. 24, număr cadastral 59598 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: 10.03.2025
Data evaluării: 10.03.2025
Data raportului: 10.03.2025
Curs valutar la 10.03.2025 1 euro = 4,9766lei

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

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 10.03.2025
Teren 2275 m ²	Str. Artera Vest, nr. 24, Roman, județul Neamț	59598 Roman	66040	328600

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:

- Afirmățiile 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-asociei>).

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 SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL**, concesionar, cu sediul în sat Ion Creangă, str. I.C. Brătianu, nr. 124 BIS, comuna Iuon Creangă, județul Neamț, CUI 38617810, reprezentată prin Ursache Marian-Cătălin.

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

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în Str. Artera Vest, nr. 24, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 59598 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 2275 m², este plan, are deschidere la o cale de acces balastată, situată la cca 350m de str. Artera Vest. Rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt la strada Artera Vest, respectiv la cca 200m. Între drumul de acces balastat și Artera Vest este o limbă de pământ lată de cca 100m destinată unei rețele de înaltă tensiune.

La data evaluării terenul este concesionat către SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL, în baza contractului de concesiune nr.57562/01.09.2022. La data inspecției este ocupat cu o construcție, hală, proprietate a SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL, 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 **intregul drept de proprietate** : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

d) Scopul evaluării

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

e) Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **10.03.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9766. 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 **10.03.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **10.03.2025**.

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 fotografii din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

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

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

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

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

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

Informații culese de evaluator:

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

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

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

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

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

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și 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
- Prezența 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

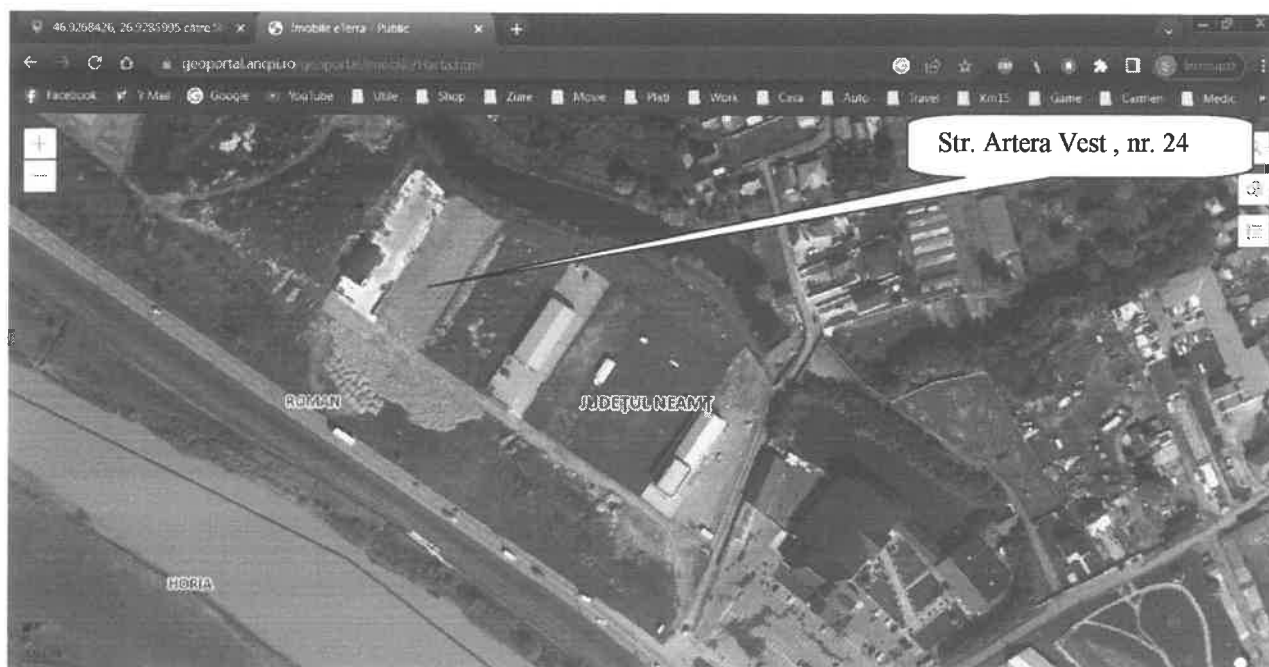
3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

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, zona industrială din lungul străzii Artera Vest.

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



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

Strada Artera Vest este în Zona C de impozitare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 59598 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL , în baza contractului de concesiune nr. 57562/01.09.2022. Terenul este ocupat cu o construcție cu destinația de hală de producție/depozitare, proprietate a SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL.

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

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

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

Terenul de evaluat are deschidere la o cale de acces balastată care face legătura cu Artera Vest. Între Artera Vest și acest drum există o șuviță de teren, lată de cca 100m, ocupată cu stâlpi de înaltă tensiune, cu restricții de construire. Accesul la teren se face pietonal și auto pe această cale de acces care se înțeapă în Artera Vest la cca 350m de terenul de evaluat.



Terenul de evaluat are suprafața de 2275 m², are forma regulată, este plan, deschidere 30,47 m la calea de acces, balastată.

Toate utilitățile sunt la Artera Vest. Aducerea lor la limita de proprietate a fost făcută de concesionar.

Pe teren este ridicată o hală pentru producție/depozitare cu suprafața de 96mp.

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

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

3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt identificate date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

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

4.1 Analiza productivității

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

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă periferică dar adecvată destinației de zonă industrială - Zona industrială Artera Vest este o zonă în dezvoltare destinată activităților industriale, comerciale, de prestări servicii	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Amplasare median în zonă - Accesul din Artera Vest la cca 350m de terenul de evaluat - Plan, formă regulată, suprafața este optimă pentru activitate de producție/prestări servicii - Destinația industrială păstrează caracterul terenurilor învecinate - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan prezente în zonă, la strada Artera Vest	distanță mare până la utilitățile edilitare

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

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus terenul de evaluat cuprinde **zonele industriale** din municipiului Roman. În municipiul Roman zone preponderent industriale sunt la extremitatea de nord, în lungul drumului european E85, și în zona de vest în lungul centurii ocolitoare – Artera Vest. Zonele sunt similare d.p.d.v. al poziționării, destinației, atractivității.

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

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

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

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

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

Bacău estimează următoarele **valori de circulație minime** funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.** Aceste prețuri nu fac distincție între terenuri cu destinație rezidențială și cele industriale, nu reflectă particularitățile amplasamentului.

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 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 discaunt rezonabil.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă industrială, este destinat construirii de hale industriale, la data evaluării este ocupat cu o hală ridicată cu autorizație de construire de către concesionarul terenului. Această utilizare este legală și rezonabilă.

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

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

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

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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 zone industriale ale municipiului Roman:

Grila datelor de piață

Nr.	Zona din Roman	Suprafața	Preț		Telefon	Descriere	Sursa
		mp	euro	euro/mp			
1Comp A	Cordun, str Libertatii, zona DEDEMAN	7072	247450	35	790261216	deschidere 39m la drum asfaltat, la 350m de E85, cr el, apa, canal, gaz	publi24

³ GEV 630, paragraful 79

2 Comp B	aproape de sens giratoriu, Lidle si fabrica de ciorapi	2500	62500	25	737526061	in spatele Mariko Inn, cr electric la limita de proprietate, cale acces balastata, cca 500m pana la E85, retea apa si gaz la E85, retea canal pe partea Dedeman,	agentia Acasa
3Comp C	sub podul de fier, zona Depozit Profi	2200	80000	36	765118800	zona industriala, zona pod de fier, suprafata 2200 mp, deschidere 100 m, Toate utilitatile, pretabil pentru hala, depozit, service auto	Imobiliare smart Roman
4 Comp D	acces din str Tirului	2267	60000	26	766240570	deschidere la cale de acces balastata, cr electric, celelalte utilitati la 300-500m	publi24
5	langa DEDEMAN	21400	898000	42	726797978	deschidere la E85, intre NC 53662 si 51706, energie electrica	storia.ro
7	Cordun, vis a vis centru logistic Lidle, de aceeasi parte cu Dedeman	18000		25	726300835		
8		720	23500	33	737526061		agentia Acasa
9	Balcescu str Zimbrului zona YZY Residence	500	16000	32	755098050	mai multe locuri de casa, deschidere 15m, 16000 euro lotul de la strada, 14000-12500euro celelalte loturi	storia.ro
10	zona Primaverii	330	11500	35	767873868		storia.ro
11	str. Primaverii	720	39800	55	766747955	apa, gaz trase, este o casa demoabila	lajumate.ro
12	Balcescu	769	27000	35	765118800	pt hala, deschidere 37m	Imobiliare smart Roman
13	Balcescu	400	18000	45	765118800	pt hala, deschidere 16m	Imobiliare smart Roman
14	la E85	10000	290000	29	765118800	la E85 pe colt, deschidere 50 metri la sosea si 170 metri pe drumul de piarta. Este pretabil pentru reprezentanta, hale, fabric	Imobiliare smart Roman
15	Centura ocolitoare Cordun str Viorelelor	1717	34500	20	765118800	Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Viorelelor! Suprafata teren 1717	Imobiliare smart Roman

			- . .			mp, deschidere 29 m, adancime 58 m. Dupa cum se poate vedea in proiect, se poate construi o hala de 200 mp (20m x 10m). In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoare	
16	zona industriala	15900	572400	36	765118800	Teren industrial 15.900mp, situat intravilan Roman, Pret 36EUR/mp. La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata. Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia.	Imobiliare smart Roman
17	zona industriala	10000	180000	18	765118800	teren in Roman, cu suprafata de circa un hectar, cu deschiderea de circa 80 m, intr-o zona industriala. Pret 180000 euro	Imobiliare smart Roman
19	zona TRW	25600	384000	15	737526061		agentia Acasa
20		159000	1908000	12	737526061		agentia Acasa
21	in spatele Institutului Franciscan	20000	300000	15	762656526		publi24

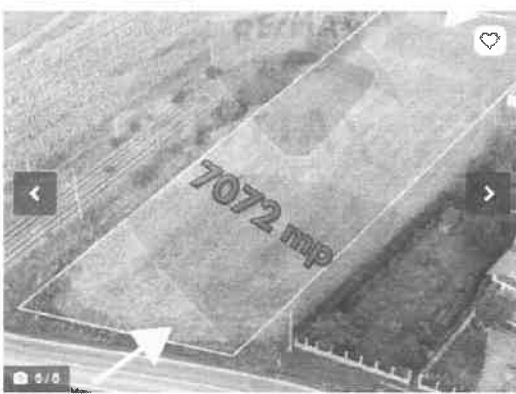
Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care sunt în aceeași CMBU cu terenul de evaluat și au caracteristicile cât mai apropiate de acesta. Celelalte oferte identificate au fost utilizate ca date secundare, împreună cu baza de date a evaluatorului.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan str. Libertății, Cordun, lângă Dedeman, suprafata 7072 mp, plan, deschidere 39m la drum asfaltat, la 350m de E85, rețele publice de energie electrică, apa, canal, gaz la stradă, pret de ofertă 247450euro, respectiv 35euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-dedeman-roman/549fedde482f7gid1fh8d29i29h4e39d.html>, detalii obținute de la agent imobiliar telefon 790261216.

publi24.ro Contul meu   + Adaugă anunt

Teren intravilan in apropiere de Dedeman Roman 247 450 EUR

 7072 mp

Specificatii

Suprafata terenului	7072,0 m ²
Numar fronturi	1
Amplasare strazi	Asfaltata, iluminat stradal, mijloc de transport in comun
Alte caracteristici	Proiect auto, la sosea. Oportunitati de investitie

0790261215

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Amplasare teren?

Contactează vânzătorul

FA oferta

Visualizări: 7

Răspunde

Remus Sava
Vedeți toate anunțurile

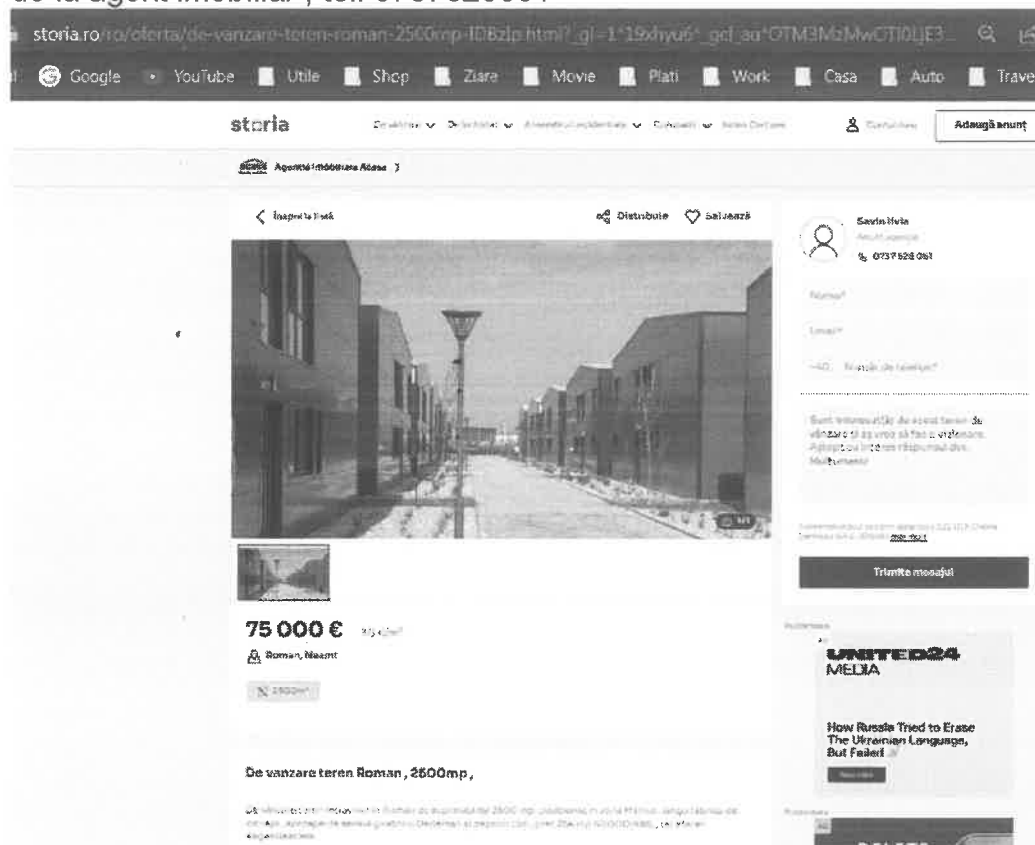
Urmărește

Distribuie anunțul pe

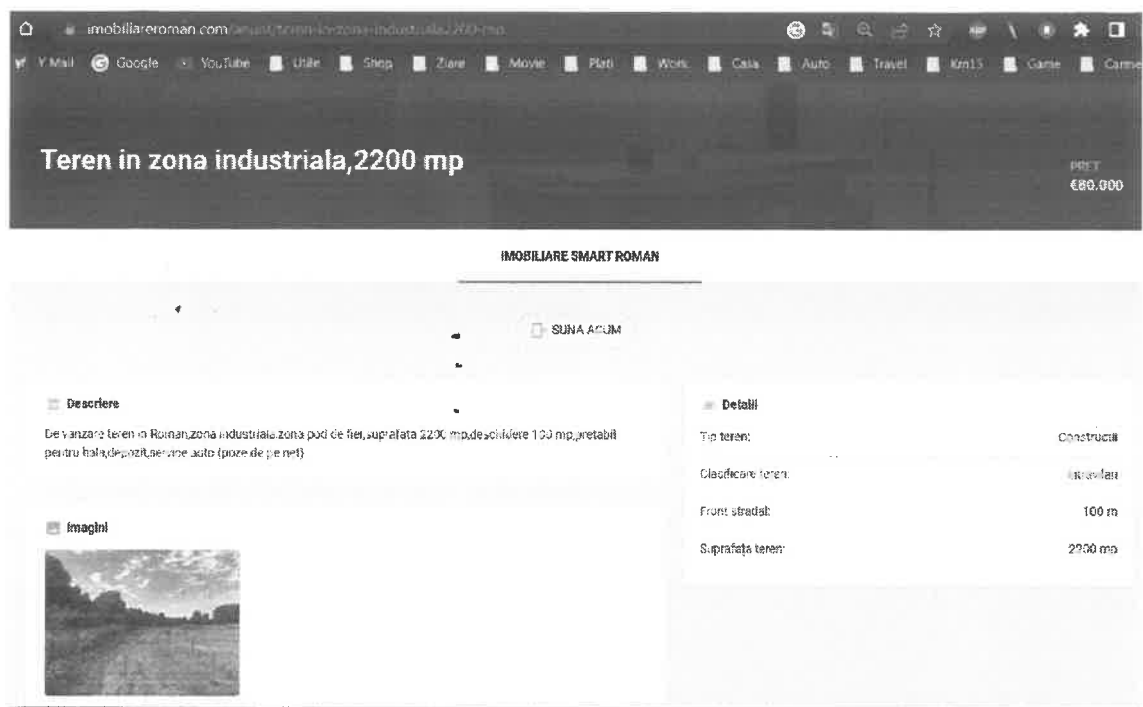
  



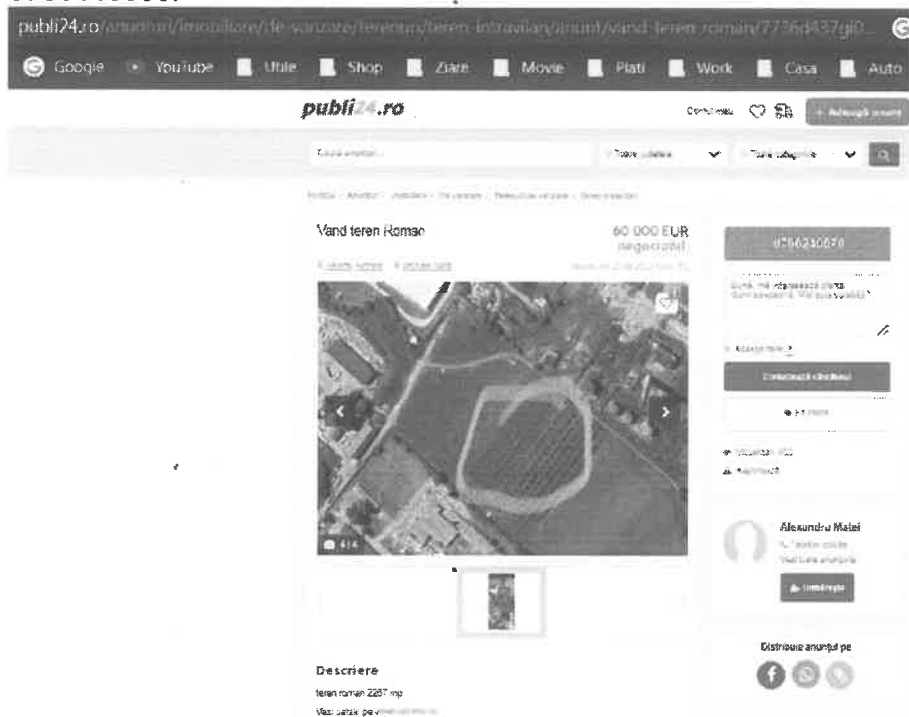
Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, în spatele Mariko Inn, cu suprafața de 2500mp, formă regulată, plan, curent electric la limita de proprietate, cale acces balastată, cca 500m până la E85, rețea apă și gaz la E85, rețea canal pe partea cu Dedeman, preț de ofertă 62500euro,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

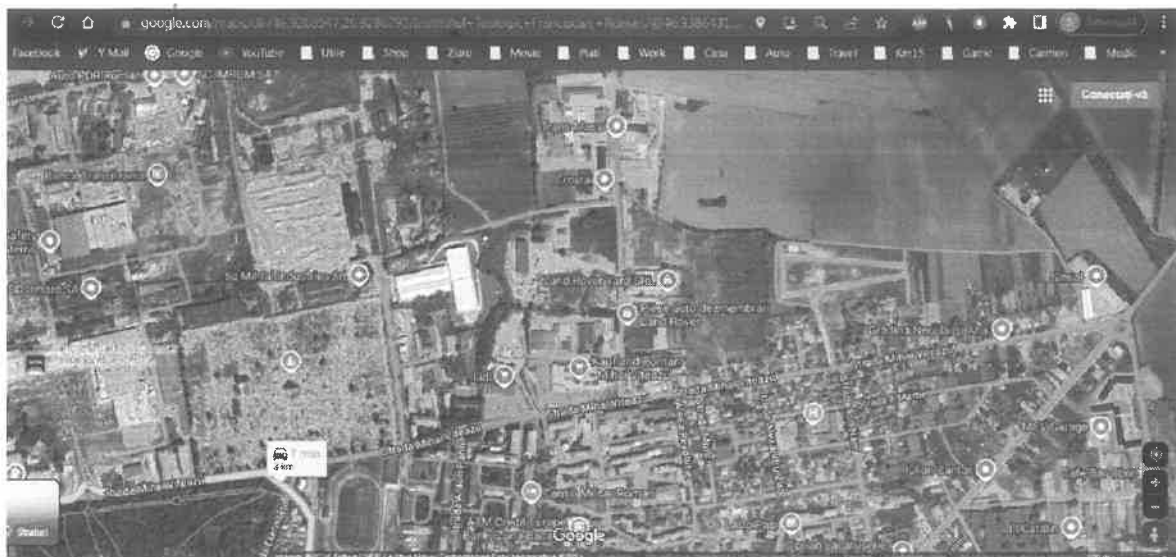


Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, sub podul de fier, cu suprafața 2200mp, deschidere 100m la stradă asfaltată. Teren plan, formă regulată, toate utilitățile, pretabil pentru hală, depozit, service auto, preț de ofertă 80000 euro, respectiv 36 euro/mp, negociabil, ofertă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



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





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

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

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

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

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

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

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- ***Elemente de comparație specifice tranzacției***

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

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

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

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

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

- Localizare**

- Comparabilele sunt amplasate în zona industrială de nord a municipiului Roman, zonă similară celei în care se găsește terenul de evaluat, nu se impun ajustări.

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

- Utilități** – Terenul de evaluat are utilitățile la strada Artera Vest, la cca 200m distanță.

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

	suprafata (mp)	Pret oferta (euro/mp)	pret ajustat pt cale de acces	pret ajustat pentru amplasament
2 Comp B	2500	25	27	
3 Comp C	2200	36		
4 Comp D	2267	26	28	29,26

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

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

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

Analizând ofertele 1 și 14, se compară prețul unui teren de 7072m² cu prețul unui teren similar dar cu suprafața de 10000 m². Se deduce o scădere a prețului cu 4 euro/m² (35 euro/m² ajustat cu 2 euro/m² pentru utilități minus 29euro/m² = 4 euro/m²) pentru o creștere a suprafeței cu 3000m². Este evident că dependența nu este una liniară, diferența de preț unitar scăzând atunci când creșterea suprafeței este de ordinul a câtorva

mii de metri pătrați. Adecvat cu influențele astfel identificate se aplică pentru comparabila A ajustarea: $5 \cdot (7072 - 2275) / 3000 = 8 \text{ euro/mp}$. Pentru comparabilele B, C și D nu se aplică ajustare deoarece suprafețele sunt similare, apropiate.

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

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

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren Artera Vest, nr 24, NC 59598, Roman	Teren str Libertatii, zona DEDEMAN, Cordon	Teren lângă Mariko Inn	Teren Roman, sub podul de fier, zona Depozit Profi	Teren Roman, acces din str. Tirului
Preț de ofertă (euro)		247.450	62.500	80.000	60000
Marja de negociere (euro)		24.745	6.250	8.000	6.000
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%
Suprafață teren (mp)	2275	7072	2500	2200	2267
Preț de vânzare (euro)		222.705	56.250	72.000	54.000
Preț unitar de vânzare (euro/mp)	-	31,49	22,50	32,73	23,82
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)	-	31,49	22,50	32,73	23,82
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	10.03.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Roman, zonă industrială	Cordun, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	deschidere la cale de acces	deschidere la strada	deschidere la cale de acces	deschidere la stradă	deschiderea la cale de acces
Ajustare (%)		-6%	0%	-6%	0%
Ajustare (euro/mp)		-2	0	-2	0
Utilități	utilități la E85 (cca 200m)	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la E85, cca 500m	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric, celelalte utilități la cca 500m
Ajustare (%)		-6%	25%	-5%	24%
Ajustare (euro/mp)		-2	5,60	-2	5,60
Suprafață teren	2275	7072	2500	2200	2267
Ajustare (%)		25%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	8,00	0,00	0	0,0
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	la 350m de E85	la 350m de E85	la 500m de E85	la 300m de E85	la 500m de str. M. Viteazu, 2km de E85
Ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	1,19
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		13%	25%	-11%	29%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)	-	4,00	5,60	-3,70	6,79
Preț ajustat (euro/mp)	-	35,5	28,1	29,0	30,6
Ajustare totală netă (euro/mp)	-	4,00	5,60	-3,70	6,79
Ajustare totală netă (%)		13%	25%	-11%	29%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		12,0	5,6	3,7	6,8

Ajustare totală brută absolută (%)		38%	25%	11%	29%
Număr ajustări		3	1	2	2
Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)	-			29,0	
Curs euro/mp 10.03.2025	4,9766				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)				66040	
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)				328600	

Valoarea de piață a terenului de 2275mp se estimează la **29euro/mp**, respectiv **66040 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **328600 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 ASUPRĂ 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 10.03.2025
Teren 2275mp	Str. Artera Vest, nr. 24, Roman, județul Neamț	59598 Roman	66040	328600

Valoarea nu e purtătoare de tva.

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

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

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



[illegible]

ImobiliareRomanian.com / vanzare teren in zona industriala 2200 mp

Y Mail Google Youtube Utilitate Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Compu

Teren in zona industriala, 2200 mp

PREȚ
680.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SI INA ACUM

Descriere

De vanzare teren in Roman, zona industriala zona pod de fier, suprafata 2200 mp, deschidere 100 mp, pretabil pentru hale depozit, servicii auto (pneze de pe net)

Imagini



Detalii

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

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuiti/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roman/7736d437gk0...

Google Youtube Utilitate Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Conținut 55 Adresa mea

Tema anunturi Tema vedere Tema originală

NOUA / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuiti / Teren industriabil

Vand teren Roman

60 000 EUR negociabil

3 Imagini detaliate 3 Vizualizare



4/4

Descriere

teren roman 2207 mp
Viz detal pe [www.publi24.ro](#)

0766240570

Si ind, nu necesita infrastructura depozit, va este ideal!

Adresa: Zona 3

Contacteaza vânzătorul

12 zile

Vizualizare 100

Reportează

Alexandru Matei
Te putem ajuta cu
Vizualizare anunturile

Vizualizare

Distribuie anuntul pe

f s t

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Linda Ecotil

898 000 € /21400m²

Roman, Neamt

21400m²

Teren de vânzare

Tip teren:	urbanizabil
Localitate:	urbana
Suprafata utila:	21400 m²
Dimensiuni:	21x100m
Gard:	nu
Teracote:	asfaltat
Alte servicii:	100% completat
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă caldă
Taxa IMor:	aportie

Descriere

Teren de vânzare, 21.400 mp, Roman

Teren de vânzare cu o suprafață de 21.400 mp, preț 898.000 lei, înclinat, cu toate facilitățile și o deschidere de 62 metri către la drumul european E65. Terenul reprezintă o oportunitate de investiție, fiind situat lângă Dedeman, în imediată proximitate a drumului care va face legătura cu Autostrada A7.

Multumesc!

Administratia Generala a Judetului Neamt
Serviciul SAJ (Sistem) **mai mult**

Trimite mesajul

FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

Help Ukraine a diferenta
muncii care poti realiza
Pana la 1000000

VOLOWERSKA

sinsay

-10% DISCOUNT
pentru inscrierea
la newsletter!

CUMPĂRĂ ACUM >

UNITED24 MEDIA

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia

Descriere Detalii Anunturi noi de la... Contacteaza

Remarca importanta

Importa foto

Detalii

Belece

Ionut Aldea

0726 797 978

Mapa

Detalii

Trimiti mesajul

FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

Help Ukraine a diferenta
muncii care poti realiza
Pana la 1000000

VOLOWERSKA

UNITED24 MEDIA

Teren de vânzare

Tip teren:	urbanizabil
Localitate:	urbana
Suprafata utila:	21400 m²
Dimensiuni:	21x100m
Gard:	nu
Teracote:	asfaltat
Alte servicii:	100% completat
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă caldă
Taxa IMor:	aportie

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunt



Specificații

Suprafata terenului: 13000,0 m²

Front strada: 66,00

Descriere

Vand teren 12000 mp., dispunere 66,66 m la 555 m spre lasi, adancime 274 m, pe aceeași parte cu Cădemaniul, viz-a-viz de noul centru logistic Lidl. Terenul este situat în INTRAVILANUL localității Cordun. Este ideal pentru construirea unor hale de producție sau de depozitare, show-rooms-uri. Pretul este de 250 mp., suprafata totala, 10000. Front strada: 66

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0726300835

+ Adaugă tipul

Compartimentul

93 ofi

93 ofi

93 ofi



Razvan Petrovic

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Unărește

Distribuie anunțul pe



uTorrent



Page 30

[< Inapoi la lista](#)

 Distributie

 Salvaza



11 500 € 35 €/m²

 Roman, Neamt

 350m²

Teren de vânzare

Tip teren	de constructii
Locatie	urbana
Suprafata utila	350 m ²
Destinatie	scop rezident
Grad	0%
Taxa	 actualizat
	 actualizat

Robert

Agent agentie

 0767 872 868

Nume*

Email*

+40 - Număr de telefon*

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

Adresa dumneavoastră pentru date este SC SCOF Group Soteste S.R.L., (Soteste) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Promotora



Become a pilot

Pilot Runway

[Deschideți >](#)

Promotora



lajumate.ro/teren-in-roman-zona-buna-15194875.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome vizuare, va arata noutate de Windows 10 sau o versiune ulterioara. Acest computer ruleaza pe Windows 7.

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADAGĂ ANUNȚ GRATUIT

Teren in Roman zona buna

Roman, Neamt

39.800 EUR

1/1



Salvează anunțul

Pro Imobiliare

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Est	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (mp)	720
Utilități	Nu		

Ofer spre vânzare în Roman teren intravilan 720 mp cu deschiderea de 12 m, zona înstătită, cu toate utilitățile - pret 39800€

imobiliareroman.com/anunt/teren-ideal-pentru-hala,langa-sosea-in-balcescu

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

Teren ideal pentru Hala,langa sosea in Balcescu

PSB T
€18.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

Anunț: Vânzare 2 loturi de teren ideale pentru hală, service auto, cu utilități în apropiere, cu stâlpi de electricitate pe terenuri)

Lot 1:

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

Lot 2:

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

Detalii

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

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

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

Imagini



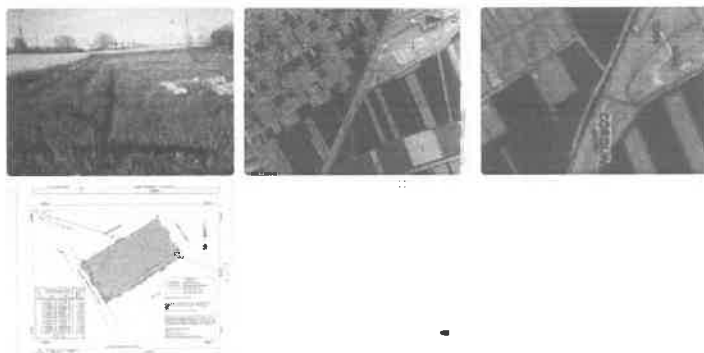
Detalii

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

Descriere

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

Imagini



Detalii

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

IMOBILIARE SMART ROMAN

Descriere

Teren industrial 15 900mp, situat in Javilan Roman, Pret 36€UR/mp.

La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata.

Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia

Imagini



Detalii

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

SUNA ACUM

Descriere

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

Imagini



Detalii

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

Înapoi la listă Distribuie Salvează



Savin Livia Tu cu cine faci

VÂNZARE

1908 000 € 12 €/m²

Roman, Neamt

129000m²

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

De vanzare teren in Roman 15,9 hectare, intravilan, idali pentru constructie fabrica, depozit, etc., pret 12 euro /mp. de teren #Fabrica Investitii #Autostrada7 #Agroindcasalocate reactie.!!

Savin Livia
 Agent agentie
 0737 526 067

Nume*

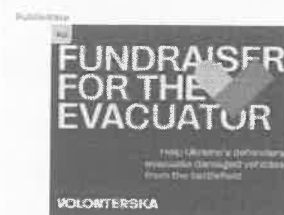
Email*

+40 Număr de telefon*

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

Adresa de email a agentului este: S.C. D.A. Online Services S.R.L., contactați-ne la: maria.murte@daonline.ro

Trimite mesajul



MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 57562 din 01.09.2022

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Părțile contractante

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

2. S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L., cu sediul în Sat Ion Creangă, Com. Ion Creangă, str. I.C. Brătianu, nr.124 BIS, județul Neamț, înregistrată la Registrul

Vizat D. A. P.

Beneficiar

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

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

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

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

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6 Drepturile concedentului

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

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

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

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) La semnarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu redevența datorată pe un an (7234,50 €) în contul RO80TREZ49221A300530XXXX sau în numerar la casieria concedentului. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract. În acest caz, concesionarul are obligația de a proceda la reîntregirea garanției de bună execuție a contractului.

(2) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar

obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale (dacă este cazul).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vizat D.J.A.P.,

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 (ethnic, urbanism, etc); (dacă este cazul).

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8 Obligațiile concedentului

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

(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.

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

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

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

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

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

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

(d) prin acordul părților;

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

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

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

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

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

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

a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,

b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art.11 alin.(1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrative.

VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

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

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;

b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;

c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr. J 27/1293/2017, C.U.I. 38617810, reprezentată prin URSACHE MARIAN-CĂTĂLIN, identificat prin C.I. seria NT nr. 965900/2017, eliberată de SPCLEP Roman, având CNP 1910908270870, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 01.09.2022, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Roman nr. 144/30.07.2020 cu modificările și completările ulterioare precum și a Raportului procedurii licitației publice nr. 53304 din 02.08.2022, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este imobilul teren, situat în Mun. Roman, str. Artera Vest, nr. 24, în suprafață de 2275,0 mp, înscris în CF nr. 59598 Roman, având nr. cadastral 59598, având valoarea impozabilă de 50975,47 lei, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiunează în scopul- construire hală producție/depozitare.

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

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 2275,0 mp

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

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 49 ani și intră în vigoare începând cu data de 01.09.2022, data semnării prezentului contract .

III. Redevența

Art. 3 Redevența pentru concesiunea terenului este de 3,18 €/mp/an, stabilită conform Raportului procedurii licitației din data de 01.08.2022, nr.53304 din 02.08.2022 și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. 52802 din 01.08.2022.

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

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

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

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

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

IV. Plata redevenței

Vizat D.L.A.

Beneficiar,

Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

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

IX. Litigii

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

X. Renunțarea la concesiune

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

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

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

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

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

XI. Alte clauze

Art. 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 .

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,



Art. 16 (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.

CONCEDENT

Primar,
Leonard Achiriloaei

Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

Director D.T.T.L.
Ec. Liliana Maftei

Director D.J.A.P.
C.j. Canelia Răsu

Arhitect Șef,
Arh. Andreea-Cătălina
Dănilă-Moisei

CONCESIONAR

S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.

prin
Ursache Marian-Cătălin

Întocmit,
Ing. Amărieței Daniela-Mioara

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
Adresa: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamț

Nr. cerere	34048
Ziua	25
Luna	06
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Actualizare date imobil)

Domnului/Doamnei S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.
Domiciliul Loc. Ion Creanga, Str I.C.BRATIANU, Nr. 124bis, Jud. Neamț

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **34048** din data **25-06-2024**, vă informăm:

Inspector
MIRELA MARIA MIHUT



100169942690

Incheiere Nr. 34048 / 25-06-2024



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

Dosarul nr. 34048 / 25-06-2024

INCHEIERE Nr. 34048**Registrator:** CONSTANTIN IVANESCU**Asistent:** MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L. privind Actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.CF 40002_2024/31-05-2024 emis de Primaria Mun. Roman;
- Act Administrativ nr.CERTIFICAT de nomenclatură stradală nr. 76518/19-10-2021 emis de Primaria Mun. Roman;
- Act Administrativ nr.CF 40015_2024/31-05-2024 emis de Primaria Mun. Roman;
- Act Administrativ nr.Certificat de atestare a edificarii construcției nr. 35868/21-06-2024 emis de Primaria Mun. Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 204 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.12040/25-06-2024 in suma de 204

pentru serviciul avand codul 261, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59598, inscris in cartea funciara 59598 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciară , în sensul modificării adresei imobilului , adresa actuală fiind :Roman, Str Artera Vest, Nr. 24, Jud. Neamt asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 59598 UAT Roman;
- SE NOTEAZĂ edificarea construcției C1 asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 59598 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L., sub B.6 din cartea funciara 59598 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

CLOPOTEL MARIA - MIHAELA

S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.

MUNICIPIUL ROMAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

09-07-2024

Registrator,

CONSTANTIN IVANESCU

Asistent Registrator,

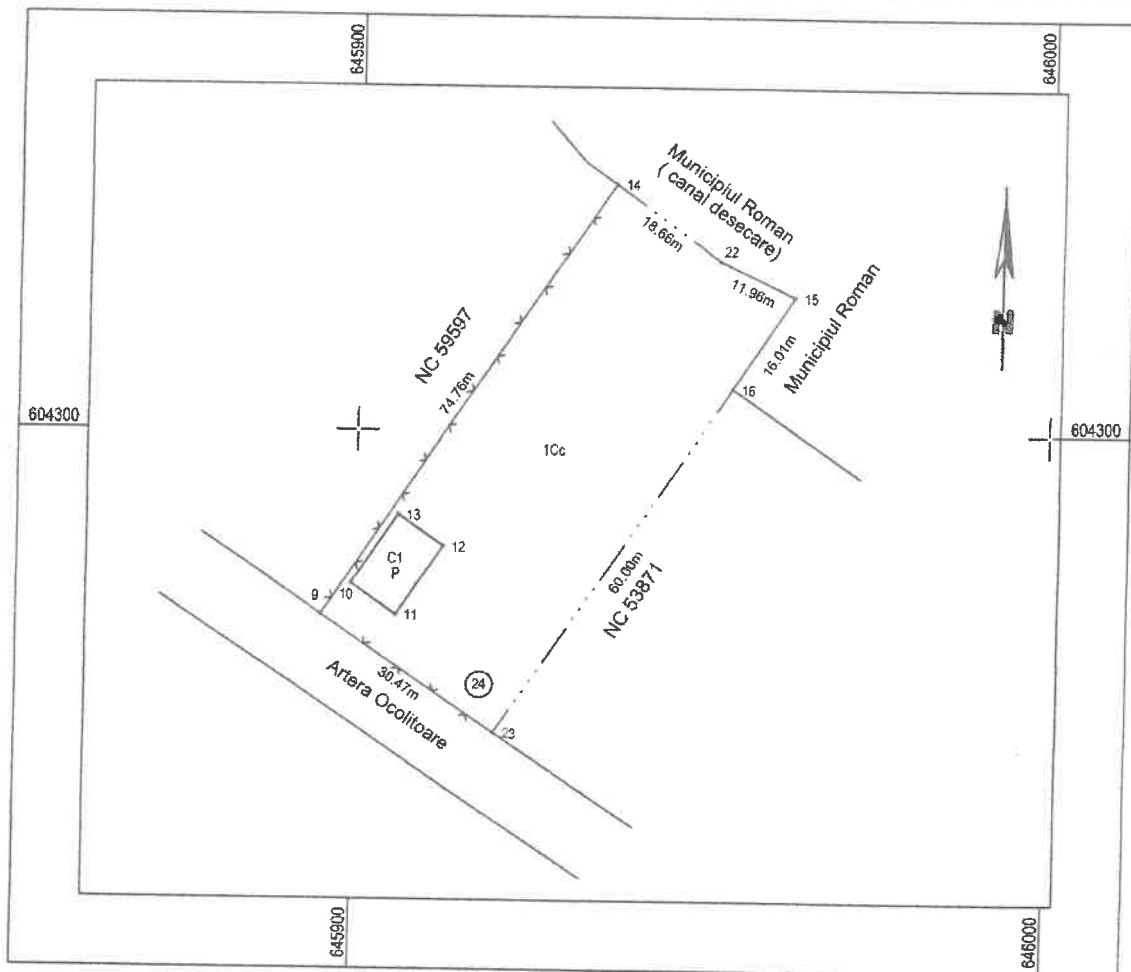
MIHAI MOISE

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

ANEXA 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
59598	2275 mp	Municipiul Roman, Str. Artera Vest, nr. 24, Judetul Neamt
Nr. Cartea Funciara	59598	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ROMAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	2275	Imprejmuit partial cu gard de plasa
Total		2275	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	96	Hala P, suprafata construita desfasurata = 96 mp, edificata in anul 2024
Total		96	

Suprafata totala masurata a imobilului= 2275 mp
Suprafata din act = 2275 mp

Executant CLOPOTEL M. Maria-Mihaela Seria RO-NT-F , Nr. 0113 - cat B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si correspondenta acestora cu realitatea din teren CLOPOTEL MARIA-MIHAELA Digitally signed by CLOPOTEL MARIA-MIHAELA Date: 2024.06.25 07:46:28 +03'00' Semnatura si stampila Data: 14.06.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral cererea nr. 34048 / 25.06.2024 Digitally signed by Mihut Mirela-Maria Data: 28.06.2024
---	--

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 2450m², Str. Artera Vest, nr. 22,
NC 53871 Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Român

**Destinatari: Municipiul Roman
SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimatie 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 PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	11
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	11
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	12
4.3 ANALIZA CERERII	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	14
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	14
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
 Extras Carte Funciară
 Contract concesiune

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 2450 m² situat în str. Artera Vest, nr. 22, număr cadastral 53871 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:	10.03.2025
Data evaluării:	10.03.2025
Data raportului:	10.03.2025
Curs valutar la 10.03.2025	1 euro = 4,9766lei

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

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 10.03.2025
Teren 2450 m ²	Str. Artera Vest, nr. 22, Roman, județul Neamț	53871 Roman	71120	353900

Valoarea nu este afectată de TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigurile 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:

- Afirmările 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-asociei>).

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 SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL**, concesionar, cu sediul în sat Ion Creangă, str. I.C. Brătianu, nr. 124 BIS, comuna Iuon Creangă, județul Neamț, CUI 38617810, reprezentată prin Ursache Marian-Cătălin.

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

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în Str. Artera Vest, nr. 22, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 53871 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 2450 m², este plan, are deschidere la o cale de acces balastată, situată la cca 300m de str. Artera Vest. Rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt la strada Artera Vest, respectiv la cca 200m. Între drumul de acces balastat și Artera Vest este o limbă de pământ lată de cca 100m destinată unei rețele de înaltă tensiune.

La data evaluării terenul este concesionat către SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL, în baza contractului de concesiune nr.71794/28.10.2022. La data inspecției este ocupat cu o construcție, hală, proprietate a SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL, 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 **intregul drept de proprietate** posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

d) Scopul evaluării

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

e) Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **10.03.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9766. 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 **10.03.2025**, în prezenta proprietarului.

Data raportului este **10.03.2025**.

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 fotografii din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

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

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

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

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

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

Informații culese de evaluator:

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

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

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

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

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

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I) Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

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

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, zona industrială din lungul străzii Artera Vest.

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

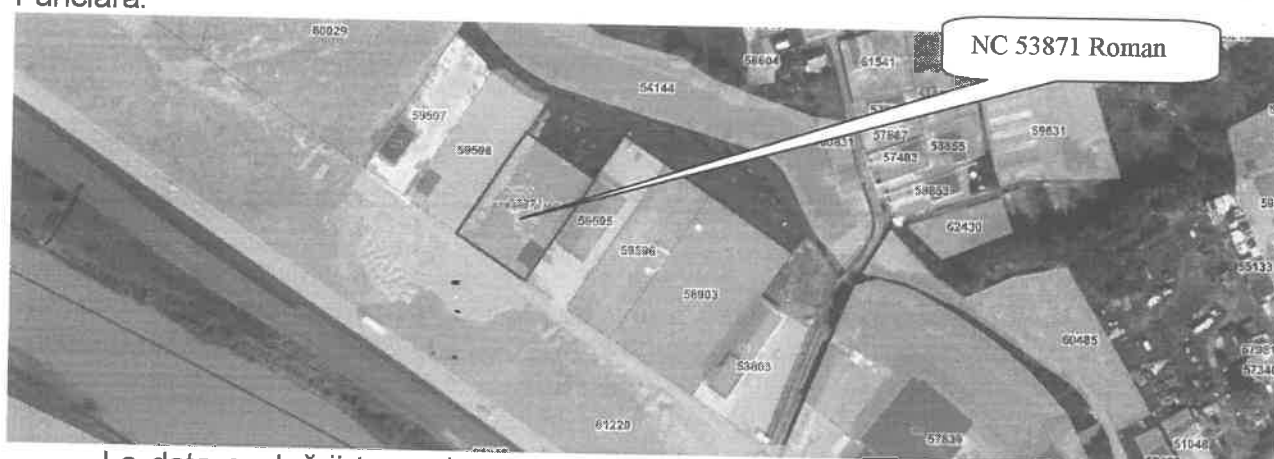


Zonă Artera Vest este o zonă industrială amplasată periferic, la extremitatea vestică a municipiului Roman, pe malul stâng al râului Moldova. Zonă este în dezvoltare, destinată activităților economice – industriale, prestări servicii, comerciale.

Strada Artera Vest este în Zona C de impozitare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 53871 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



La data evaluării terenul este concesionat către SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL, în baza contractului de concesiune nr. 71794/28.10.2022. Terenul este ocupat cu o construcție cu destinația de hală de vânzare și depozitare, proprietate a SC AGRONORD INVESTIMPEX SRL.

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

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

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

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

pietonal și auto pe această cale de acces care se înțeapă în Artera Vest la cca 300m de terenul de evaluat.



Terenul de evaluat are suprafața de 2450 m², are forma regulată, este plan, deschidere 41 m la calea de acces, balastată.

Toate utilitățile sunt la Artera Vest. Aducerea lor la limita de proprietate a fost făcută de concesionar.

Pe teren este ridicată o ȳ hală pentru comerț cu suprafața de 96mp.

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

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

3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt identificate date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **pieță 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	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă periferică dar adecvată destinației de zonă industrială - Zona industrială Artera Vest este o zonă în dezvoltare destinată activităților industriale, comerciale, de prestări servicii	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Amplasare median în zonă - Accesul din Artera Vest la cca 300m de terenul de evaluat - Plan, formă regulată, suprafața este optimă pentru activitate de producție/prestări servicii - Destinația industrială păstrează caracterul terenurilor învecinate - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz metan prezente în zonă, la strada Artera Vest	distanță mare până la utilitățile edilitare

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

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus terenul de evaluat cuprinde **zonele industriale** din municipiului Roman. În municipiul Roman zone preponderent industriale sunt la extremitatea de nord, în lungul drumului european E85, și în zona de vest în lungul centurii ocolitoare – Artera Vest. Zonele sunt similare d.p.d.v. al poziționării, destinației, atractivității.

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

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

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

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

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

Bacău estimează următoarele **valori de circulație minime** funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5 euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.** Aceste prețuri nu fac distincție între terenuri cu destinație rezidențială și cele industriale, nu reflectă particularitățile amplasamentului.

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

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

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă industrială, este destinat construirii de hale industriale, la data evaluării este ocupat cu o hală ridicată cu autorizație de construire de către concesionarul terenului. Această utilizare este legală și rezonabilă.

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

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

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

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140.

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

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 zone industriale ale municipiului Roman:

Grila datelor de piață

Nr.	Zona din Roman	Suprafața	Preț		Telefon	Descriere	Sursa
		mp	euro	euro/mp			
1Comp A	Cordon, str Libertatii, zona DEDEMAN	7072	247450	35	790261216	deschidere 39m la drum asfaltat , la 350m de E85, cr el, apa, canal, gaz	publi24

³ GEV 630, paragraful 79

2 Comp B	aproape de sens giratoriu, Lidle si fabrica de ciorapi	2500	62500	25	737526061	in spatele Mariko Inn, cr electric la limita de proprietate, cale acces balastata, cca 500m pana la E85, retea apa si gaz la E85, retea canal pe partea Dedeman,	agentia Acasa
3Comp C	sub podul de fier, zona Depozit Profi	2200	80000	36	765118800	zona industriala,zona pod de fier,suprafata 2200 mp,deschidere 100 m, Toate utilitatile, pretabil pentru hala,depozit,service auto	Imobiliare smart Roman
4 Comp D	acces din str Tirului	2267	60000	26	766240570	deschidere la cale de acces balastata, cr electric, celelalte utilitati la 300-500m	publi24
5	langa DEDEMAN	21400	898000	42	726797978	deschidere la E85, intre NC 53662 si 51706, energie electrica	storia.ro
7	Cordun, vis a vis centru logistic Lidle, de aceeasi parte cu Dedeman	18000		25	726300835		
8		720	23500	33	737526061		agentia Acasa
9	Balcescu str Zimbrului zona YZY Residence	500	16000	32	755098050	mai multe locuri de casa, deschidere 15m, 16000 euro lotul de la strada, 14000-12500euro celelalte loturi	storia.ro
10	zona Primaverii	330	11500	35	767873868		storia.ro
11	str. Primaverii	720	39800	55	766747955	apa, gaz trase, este o casa demoabila	lajumate.ro
12	Balcescu	769	27000	35	765118800	pt hala,deschidere 37m	Imobiliare smart Roman
13	Balcescu	400	18000	45	765118800	pt hala, deschidere 16m	Imobiliare smart Roman
14	la E85	10000	290000	29	765118800	la E85pe colt,deschidere 50 metri la sosea si 170 metri pe drumul de piarta.Este pretabil pentru reprezentanta,hale,fabric	Imobiliare smart Roman
15	Centura ocolitoare Cordun str Viorelelor	1717	34500	20	765118800	Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Viorelelor!Suprafata teren 1717	Imobiliare smart Roman

						mp, deschidere 29 m, adancime 58 m. Dupa cum se poate vedea in proiect, se poate construi o hala de 200 mp (20m x 10m). In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoare	
16	zona industrială	15900	572400	36	765118800	Teren industrial 15.900mp, situat intravilan Roman, Pret 36EUR/mp. La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata. Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia.	Imobiliare smart Roman
17	zona industrială	10000	180000	18	765118800	teren in Roman, cu suprafata de circa un hectar, cu deschiderea de circa 80 m, intr-o zona industrială. Pret 180000 euro	Imobiliare smart Roman
19	zona TRW	25600	384000	15	737526061		agentia Acasa
20		159000	1908000	12	737526061		agentia Acasa
21	in spatele Institutului Franciscan	20000	300000	15	762656526		publi24

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

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan str. Libertății, Cordun, lângă Dedeman, suprafata 7072 mp, plan, deschidere 39m la drum asfaltat, la 350m de E85, rețele publice de energie electrică, apa, canal, gaz la stradă, pret de ofertă 247450euro, respectiv 35euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-apropiere-de-dedeman-roman/549fedde482f7gid1fh8d29i29h4e39d.html>, detalii obținute de la agent imobiliar telefon 790261216.

Teren intravilan in apropiere de Dedeman Roman

247 450 EUR

9 Imagini Contact 9 Mapă de teren

Vizitat de 11.10.2024 09:05:18



Specificații

Suprafata terenului	7072.0 m ²
Numar frontati	1
Amenajare strazi	Asfaltare, iluminat stradal, Mijloc de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto, La poasa, Oportunitate de investitie

0790261216

Da, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este valabil?

Adauga poza 2

Contacteaza vânzătorul

Pe site

Vizualizare 7

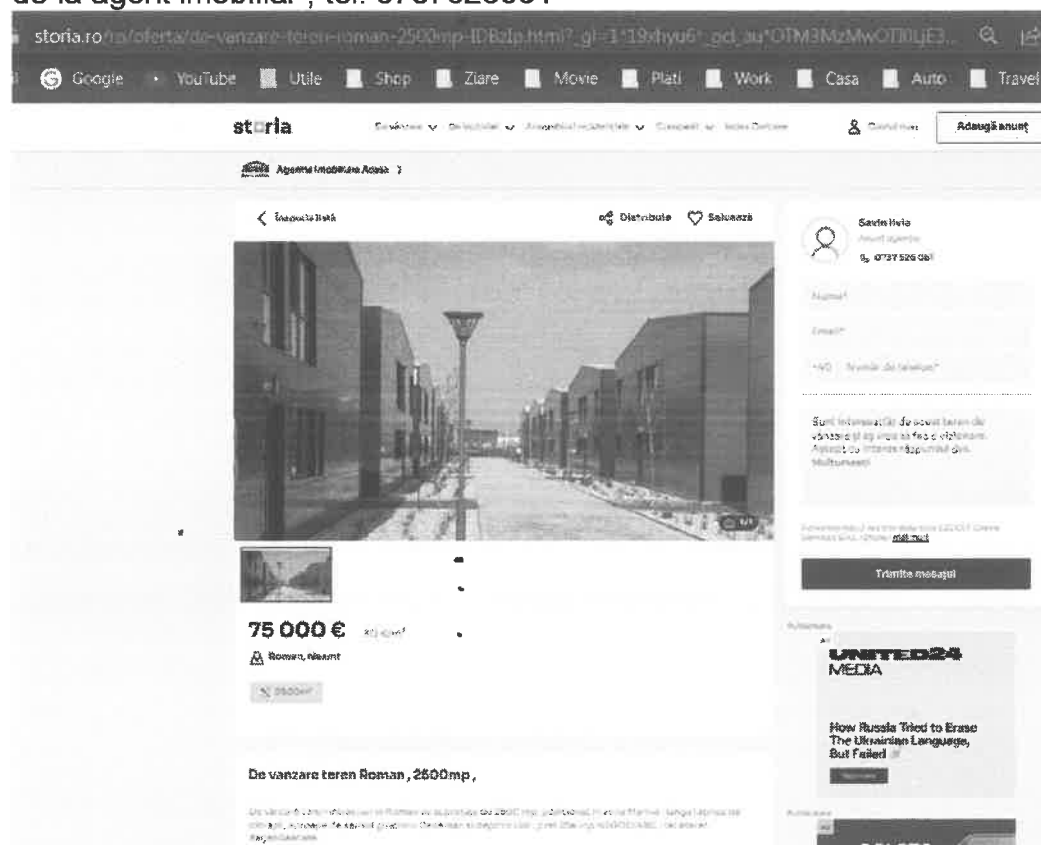
Mapa satelit

Remus Sava
 Vezi toate anunțurile
 Urmărește

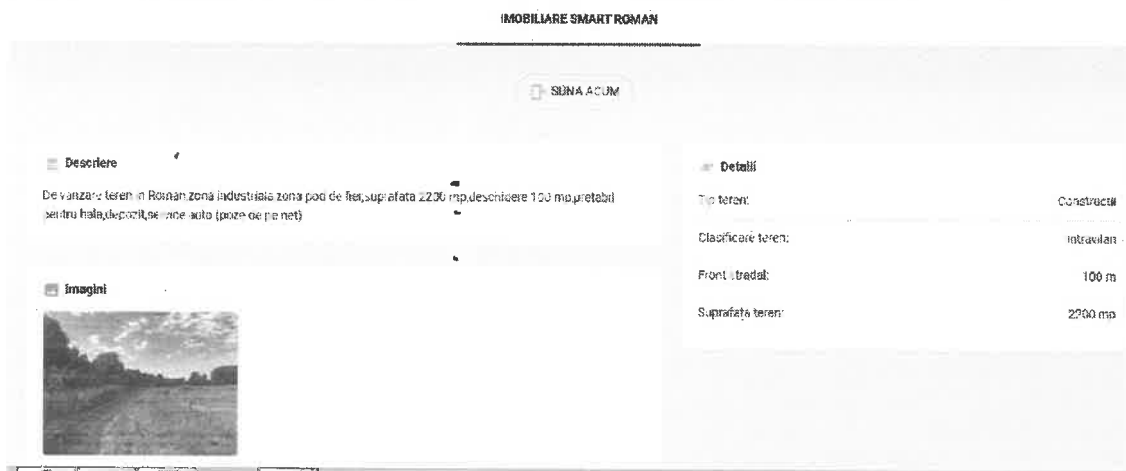
Distribuie anunțul pe



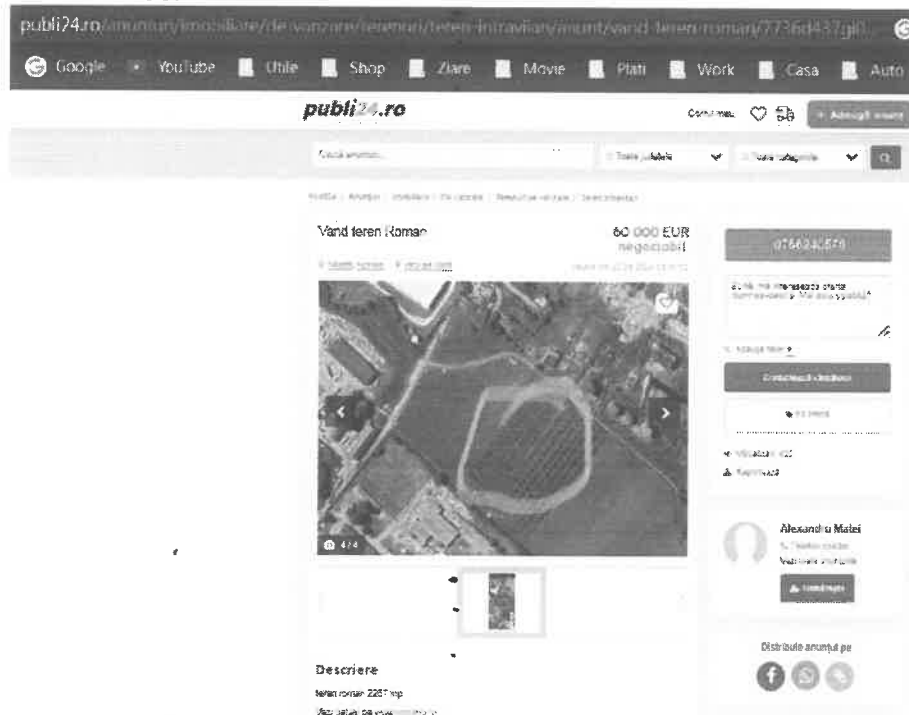
Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, în spatele Mariko Inn, cu suprafața de 2500mp, formă regulată, plan, curent electric la limita de proprietate, cale acces balastată, cca 500m până la E85, rețea apă și gaz la E85, rețea canal pe partea cu Dedeman, preț de ofertă 62500euro,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



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



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





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

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

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

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

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

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

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

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

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

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

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

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

Localizare

Comparabilele sunt amplasate în zona industrială de nord a municipiului Roman, zonă similară celei în care se găsește terenul de evaluat, nu se impun ajustări .

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

Utilități – Terenul de evaluat are utilitățile la strada Artera Vest, la cca 200m distanță.

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

	suprafata (mp)	Pret oferta (euro/mp)	pret ajustat pt cale de acces	pret ajustat pentru amplasament
2 Comp B	2500	25	27	
3 Comp C	2200	36		
4 Comp D	2267	26	28	29,26

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

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

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

Analizând ofertele 1 și 14, se compară prețul unui teren de 7072m² cu prețul unui teren similar dar cu suprafața de 10000 m². Se deduce o scădere a prețului cu 4 euro/m² (35 euro/m² ajustat cu 2 euro/m² pentru utilități minus 29euro/m² = 4 euro/m²) pentru o creștere a suprafeței cu 3000m². Este evident că dependența nu este una liniară, diferența de preț unitar scăzând atunci când creșterea suprafeței este de ordinul a câtorva

mii de metri pătrați. Adekvat cu influențele astfel identificate se aplică pentru comparabila A ajustarea: $5 \cdot (7072 - 2450) / 3000 = 7,7 \text{ euro/mp}$. Pentru comparabilele B, C și D nu se aplică ajustare deoarece suprafețele sunt similare, apropiate.

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

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

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren Artera Vest, nr 22, NC 53871, Roman	Teren str Libertatii, zona DEDEMAN, Cordun	Teren lângă Mariko Inn	Teren Roman, sub podul de fier, zona Depozit Profi	Teren Roman, acces din str. Tirului
Preț de ofertă (euro)		247.450	62.500	80.000	60000
Marja de negociere (euro)		24.745	6.250	8.000	6.000
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%
Suprafață teren (mp)	2450	7072	2500	2200	2267
Preț de vânzare (euro)	-	222.705	56.250	72.000	54.000
Preț unitar de vânzare (euro/mp)	-	31,49	22,50	32,73	23,82
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Cheptuile necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Condiții de plată (data tranzacției/ofertei)	10.03.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,49	22,50	32,73	23,82
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Roman, zonă industrială	Cordun, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială	Roman, zonă industrială
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Tip acces	deschidere la cale de acces	deschidere la strada	deschidere la cale de acces	deschidere la stradă	deschiderea la cale de acces
Ajustare (%)		-6%	0%	-6%	0%
Ajustare (euro/mp)		-2	0	-2	0
Utilități	utilități la E85 (cca 200m)	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric la limita de proprietate, celelalte utilități la E85, cca 500m	curent electric, apa, canalizare, gaz la limita de proprietate	curent electric, celelalte utilități la cca 500m
Ajustare (%)	-	-6%	25%	-5%	24%
Ajustare (euro/mp)	-	-2	5,60	-2	5,60
Suprafață teren	2450	7072	2500	2200	2267
Ajustare (%)		24%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		7,70	0,00	0	0,0
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	la 300m de E85	la 350m de E85	la 500m de E85	la 300m de E85	la 500m de str. M. Viteazu, 2km de E85
Ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00	1,19
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)	-	12%	25%	-11%	29%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)	-	3,70	5,60	-3,70	6,79
Preț ajustat (euro/mp)		35,2	28,1	29,0	30,6
Ajustare totală netă (euro/mp)		3,70	5,60	-3,70	6,79
Ajustare totală netă (%)		12%	25%	-11%	29%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		11,7	5,6	3,7	6,8

Ajustare totală brută absolută (%)		37%	25%	11%	29%
Număr ajustări		3	1	2	2
Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)				29,0	
Curs euro/mp 10.03.2025	4,9766				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)				71120	
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)				353900	

31, 32.
Valoarea de piață a terenului de 2450mp se estimează la **29euro/mp**, respectiv **71120 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la **353900 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 10.03.2025
Teren 2450mp	Str. Artera Vest, nr. 22, Roman, județul Neamț	53871 Roman	71120	353900

Valoarea nu e purtătoare de tva.

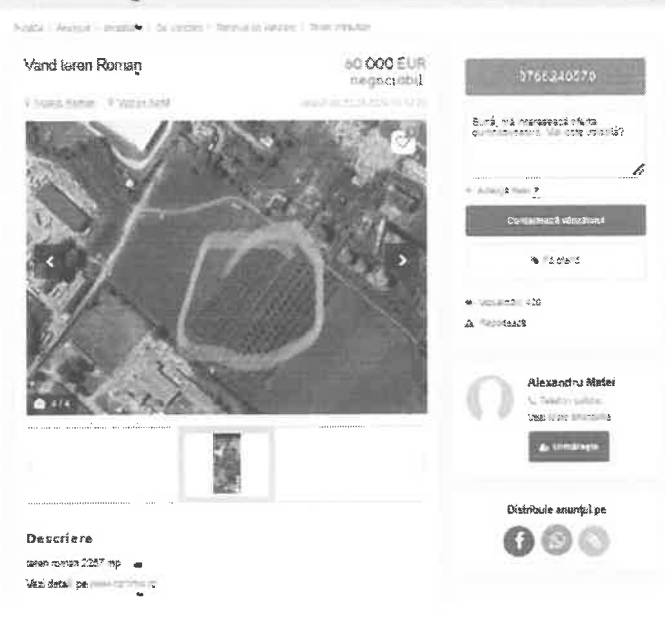
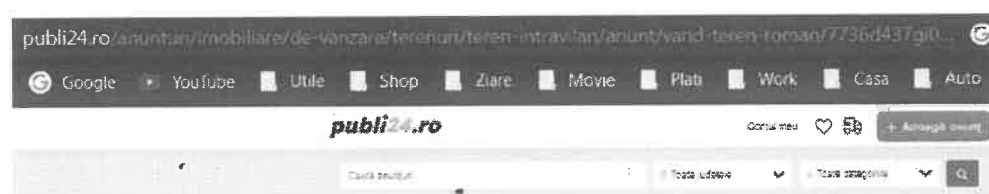
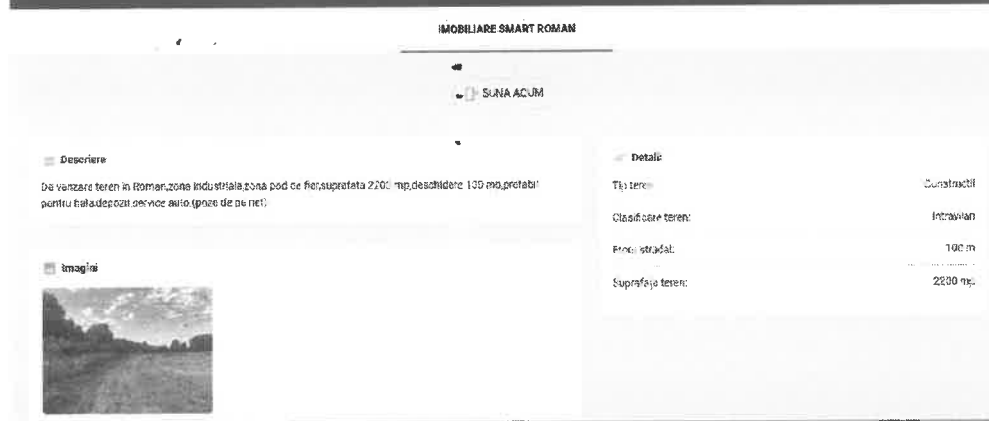
Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

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

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



[illegible]



Descriere

Teren de vânzare 21.400 mp. Roman

Teren de vânzare cu o suprafață de 21.400 mp, pe 142 a.m.p.m. Intraylan, cu toate facilitățile și o descriere a cel puțin 10000 la drumul european E85. Terenul reprezintă o oportunitate de investiție, fiind situat lângă drumul național, la medietate cu drumul european și la mijlocul drumului european E85.

publi24.ro Contul meu   + Adaugă anunt



2/2

Asigurați-vă că...

Comparteați anunțul

Pe e-mail

Modificați anunțul

Răspundeți

Razvan Petrovic

Telefon validat

Văzile toate anunțurile

Urmărește

Distribuiți anunțul pe

Specificații

Suprafața terenului: 18000 m²

Front strada: 88.00

Descriere

Vand teren 18000 mp, deschidere 88.00 m la E39 înspre Iasi, adâncime 274 m, pe aceeași parte cu Dedeemanul, viz-a-viz de noul centru logistic Lidl. Terenul este situat în INTRAVILANUL localității Cordun. Este ideal pentru construirea unor hale de producție sau de depozitare, show room-uri. Prețul este de 250.000 €, suprafața localității 18000. Frontul străzii 88.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0726300835

uTorrent



[Inapoi la lista](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



11 500 € 35 €/m²

Roman, Neamt

[Vezi detalii](#)

Teren de vânzare

Teren	de construit
Locație	urbană
Suprafață teren	330 mp
Dimensiuni	30x110 m (aprox.)
Gard	da
Proiect	☒ Proiect

Robert

Analiz agentie

☎ 0767878868

Nume*

Email*

+40 - Număr de telefon*

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

Adresați-vă personal agentiei din județul Neamț, Str. Artera Vest nr. 22, (Gara) [vezi adresa](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Become a pilot

[Pilot Runway](#)

[Deschideți >](#)

Publicitate





Teren in Roman zona buna

Roman, Neamt

15. Roman 7 sptembrie

39.800 EUR

1/1



lajumate.ro

Zona	Est	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (mp)	720
Orizant	Nu		

Ofert spre vanzare in Roman teren intravilan 720 mp cu deschidere de 12 m. Zona imitata, cu toate utilitatile. pret 39800€

Pro Imobiliare
Consultant

07xx - APSEAZA

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

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

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

Teren ideal pentru Hala,langa sosea in Balcescu

199-1
€18.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

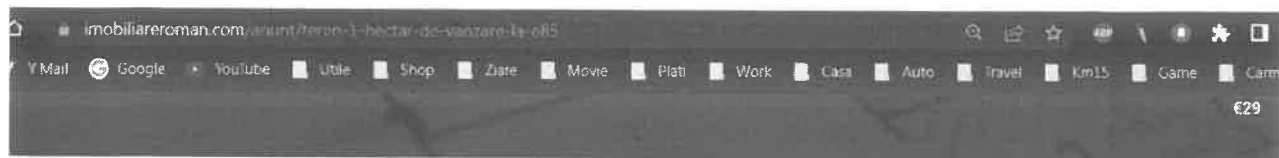
Anunt: Vanzare 2 loturi de teren ideale pentru hală,service auto,cu utilitati in apropiere,(cu stalpi de electricitate pe terenuri)

Lot 1:
- Suprafata: 769 mp
- Deschidere: 37 m
- Pret: 27.000 euro

Lot 2:
- Suprafata: 400 mp
- Deschidere: 16 m
- Pret: 18.000 euro

Detalii

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



IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

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

Imagini



Detalii

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



Descriere

Teren pentru hala langa centura ocolitoare Cordun pe strada Viorileor. Suprafata teren 1717 mp, deschidere 29 m, adancime 58 m. Dupa cum se poate vedea in proiect, se poate construi o hala de 200 mp (20m x 10m). In spatele terenului se poate concesiona de la primarie (circa 10 m) cale de acces pana la centura ocolitoare. Cordun Pret 20 euro mp

Imagini



Detalii

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

IMOBILIARE SMART ROMAN

Descriere

Teren industrial 15 900mp, situat intravilan Roman, Pret 36EUR/mp.

La amplasament sunt disponibile toate utilitatile, fiind si sosea asfaltata

Terenul este pretabil pentru constructia de fabrici/unitati de productie, hale, depozite, etc, fiind pretabil si ca investitie avand in vedere locatia

Detalii

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

Imagini

SUNA ACUM

Descriere

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

Detalii

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

Imagini

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-in-roman-15-9-hectare-pret-12-euro-mp-IDAKOV.html?_gl=1*kw4j1*_gcd_...

Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

storia De vanzare De inchiriat Anunturi rezidentiale Companii Index Cartiere Contul meu Adauga anunt

Agentia Imobiliara Acasa

Inapoi la lista Distribuie Salveaza



VÂNZARE

Savin Livia Tu cu cine faci

1 908 000 € 12 €/m²

Roman, Neamt

159000m²

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

De vanzare teren in Roman 15,9 hectare, in travaliu, ideal pentru constructia fabricii, mezelarii, etc. pret 12 euro /mp, ter teren placuta investitie (autostrada A7) si este la casa toate reutilit!

Savin Livia
Anunt agentie
0737 526 061

Nume*

Email*

Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Adresa agentiei: Av. Stefan cel Mare 14C, Cluj Napoca
Serviciu S.R.L. (BMO) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

FUNDRAISER FOR THE EVACUATOR

Help! Munterile de fonduri
pentru evacuarea (distrugerea) infrastructurii
pentru furtul (furtul)

VOLONTERSKA

Publicitate

UNITED24

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 71794 din 28.10.2022

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

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

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

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

1.4 Categori 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. S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L., cu sediul în Sat Ion Creangă, Com. Ion Creangă, str. I.C. Brătianu, nr.124 BIS, județul Neamț, înregistrată la Registrul

Văzat D.I.A.P.,

Beneficiar

Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț, sub nr. J 27/1293/2017, C.U.I. 38617810, reprezentată prin URSACHE MARIAN-CĂTĂLIN, identificat prin C.I. seria NT nr. 965900/2017, eliberată de SPCLEP Roman, având CNP 1910908270870, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 28.10.2022, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Roman nr. 144/30.07.2020 modificată prin HCL nr. 99/28.04.2022 și Dispoziția Primarului municipiului Roman nr.897 din 15.09.2022, precum și a Raportului procedurii licitației publice nr. 64815 din 19.09.2022, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este imobilul teren, situat în Mun. Roman, str. Artera Vest, nr. 22, în suprafață de 2450,0 mp, înscris în CF nr. 53871 Roman, având nr. cadastral 53871, având valoarea impozabilă de 54896,66 lei, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiunează în scopul- construire hală comerț.

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

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 2450,0 mp

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

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 49 ani și intră în vigoare începând cu data de 28.10.2022, data semnării prezentului contract .

III. Redevența

Art. 3 Redevența pentru concesiunea terenului este de 26,95 RON/mp/an, stabilită conform Raportului procedurii licitației din data de 16.09.2022, nr.64815 din 19.09.2022 și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. 64602 din 16.09.2022.

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

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

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

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

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

IV. Plata redevenței

Vizat D I A P.,

Beneficiar

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

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

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

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

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6 Drepturile concedentului

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

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

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

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) **La semnarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu redevența datorată pe un an (66027,50 RON) în contul RO80TREZ49221A300530XXXX sau în numerar la casieria concedentului. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract. În acest caz, concesionarul are obligația de a proceda la reîntregirea garanției de bună execuție a contractului.**

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(17) Să ia masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine; este direct raspunzator pentru defectiunile/degradarile/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create (dacă este cazul).

Vișat D.I.A.P.,

Beneficiar

imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

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

(d) prin acordul părților;

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

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

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

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

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

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

a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,

b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art.11 alin.(1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrative.

VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

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

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;

b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;

c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8 Obligațiile concedentului

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

(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.

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

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

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

(b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora,

Viza D.I.A.P.,

Beneficiar.

Art. 16 (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.

CONCEDENT

Primar,
Leonard Achiriloaie



Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnatiu



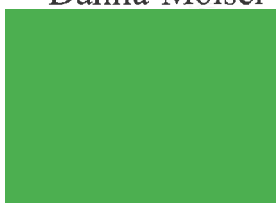
Director D.T.T.L.
Ec. Liliana Maței



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



Arhitect Șef,
Arh. Andreea-Cătălina
Dănilă-Moisei



CONCESIONAR

S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.

prin
Ursache Marian-Cătălin



Întocmit,
Ing. Amărieuței Daniela-Mioara



Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar



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

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

IX. Litigii

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

X. Renunțarea la concesiune

Art. 14 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

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

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

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

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

XI. Alte clauze

Art. 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 .

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar//



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
Adresa: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamț

Nr.cerere	34051
Ziua	25
Luna	06
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE
(Actualizare date imobil)

Domnului/Doamnei S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.
Domiciliul Loc. Ion Creanga, Str I.C.BRATIANU, Nr. 124bis, Jud. Neamț

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 34051 din data **25-06-2024**, vă informăm:

Inspector
GHEORGHE ASIEI



100169944488

Incheiere Nr. 34051 / 25-06-2024

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

Dosarul nr. 34051 / 25-06-2024

INCHEIERE Nr. 34051**Registrator:** CRISTIAN DRAGANESCU**Asistent:** LAURA SOLCANU

Asupra cererii introduse de S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L. privind Actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Certificat de atestarea edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr.35867/21-06-2024 emis de Primaria Mun. Roman;
- Act Administrativ nr.Certificat de nomenclatură stradală nr.1470/12-01-2022 emis de Primaria Mun. Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 204 lei, cu documentul de plata:

- Dovada plata card online nr.12042/25-06-2024 in suma de 204 pentru serviciul avand codul 261, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53871-C1
- imobilul cu nr. cadastral 53871, inscris in cartea funciara 53871 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se notează edificarea construcției C1 asupra A1.1 sub B.1 din cartea funciara 53871-C1 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 53871-C1 UAT Roman;
- Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, ca urmare a modificării adresei , aceasta devenind: Loc. Roman, Str Artera Vest, Nr. 22, Jud. Neamt asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 53871 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.
CLOPOTEL MARIA - MIHAELA
MUNICIPIUL ROMAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

07-07-2024

Registrator,

CRISTIAN DRAGANESCU

Asistent Registrator,

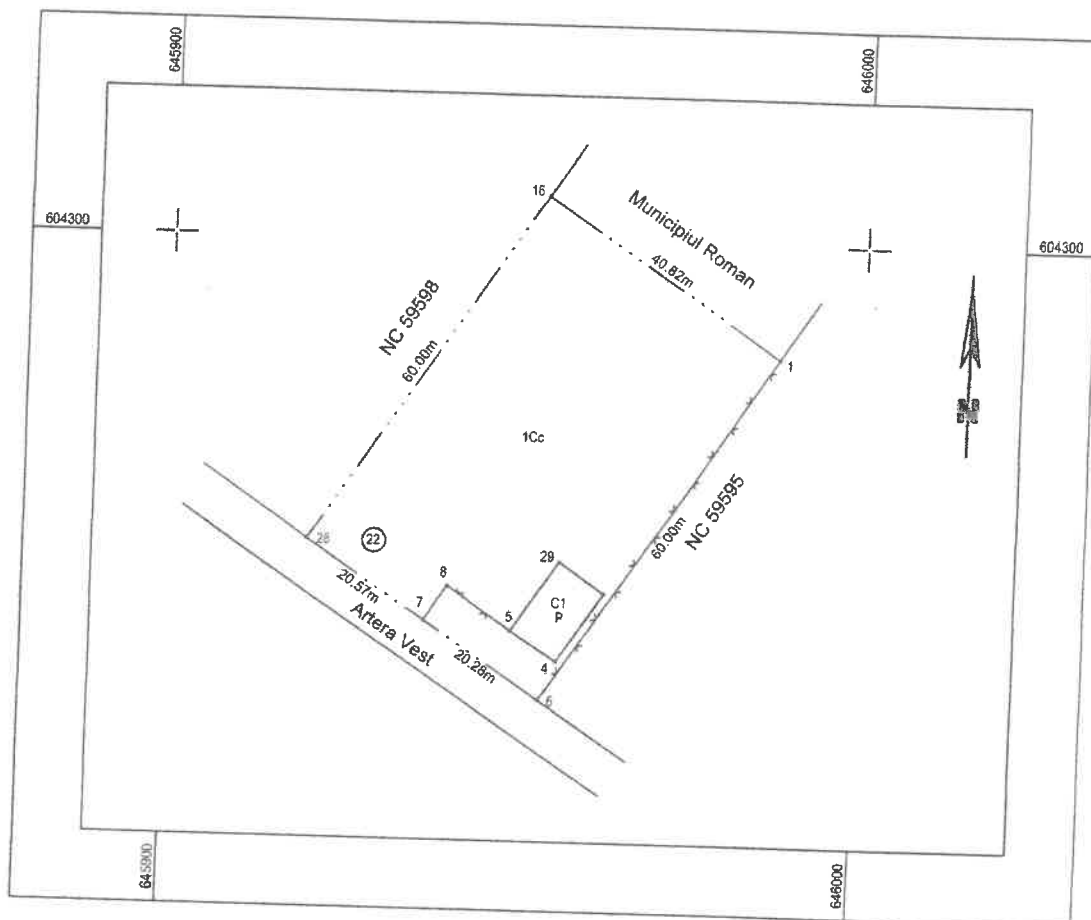
LAURA SOLCANU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

ANEXA 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
53871	2450 mp	Municipiul Roman, Str. Artera Vest, nr. 22, Judetul Neamt
Nr. Cartea Funciara	53871	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	ROMAN	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	2450	Imprejmuit partial cu gard de plasa
Total		2450	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	96	Hala P, suprafata construita desfasurata = 96 mp, edificata in anul 2024
Total		96	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2450 mp
Suprafata din act = 2450 mp

Executant CLOPOTEL M. Maria-Mihaela
Seria RO-NT-F, Nr. 0113 - cat B

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
correspondenta acestora cu realitatea din teren

CLOPOTEL
MARIA-MIHAELA

Digitally signed by
CLOPOTEL MARIA-MIHAELA
Date: 2024.06.25 08:08:53
+03'00'

Semnatura si stampila
Data: 14.06.2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnat
digital de
Asiei
Gheorghe

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 50 m²,
Str. Tudor Vladimirescu, FN,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

Destinatari: Municipiul Roman

și

Preda Florentina Intreprindere Familială

Autorul lucrării:

Evaluator autorizat,

membru titular ANEVAR,

ing. Carmen Dancea

legitimație nr. 11968

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	5
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
E) TIPUL VALORII.....	6
F) DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	7
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI.....	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	11
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	12
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	13
4.3 ANALIZA CERERII	13
4.4 ANALIZA OFERTEI	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA	15
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	15
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	16
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	24
 ANEXE	
Oferte de vanzare terenuri	
Extras Carte Funciară	
Contract concesiune	

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 50 m² situat în str. Tudor Vladimirescu, FN, NC 53752 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: 19.05.2025
Data evaluării: 19.05.2025
Data raportului: 19.05.2025
Curs valutar la 19.05.2025 1 euro = 5,0315lei

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 19.05.2025
Teren 50 m ²	str. Tudor Vladimirescu, FN, Roman, județul Neamț	53752 Roman	4780	24000

Valoarea nu este afectată de TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigurile 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 anexele II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.

1.2. CERTIFICAREA

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

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

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

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

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 71968, vechime în profesie de 18ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

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 Preda Florentina Întreprindere Familială** cu sediul în Roman, str. Smirodava, bl.23A, ap. 24, jud. Neamț.

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

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în str. Tudor Vladimirescu, FN, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 53752 Roman. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Roman, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 50m², este plan, are deschidere directă la stradă asfaltată; rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan sunt prezente la limita de proprietate.

La data evaluării terenul este concesionat către Preda Florentina Întreprindere Familială, în baza contractului de concesiune nr.14567 din 01.09.2010 și este ocupat cu o clădire spațiu comercial, proprietate a Preda Florentina Întreprindere Familială, dobândită prin construire, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară anexat 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 **19.05.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0315. 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 **19.05.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **19.05.2025**.

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 fotografii 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, stori.ro
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

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

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

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

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

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

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

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I) Declaraarea conformității evaluării cu SEV

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

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

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100** - Cadrul general
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** - Documentare și conformare
- Prezentă 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.

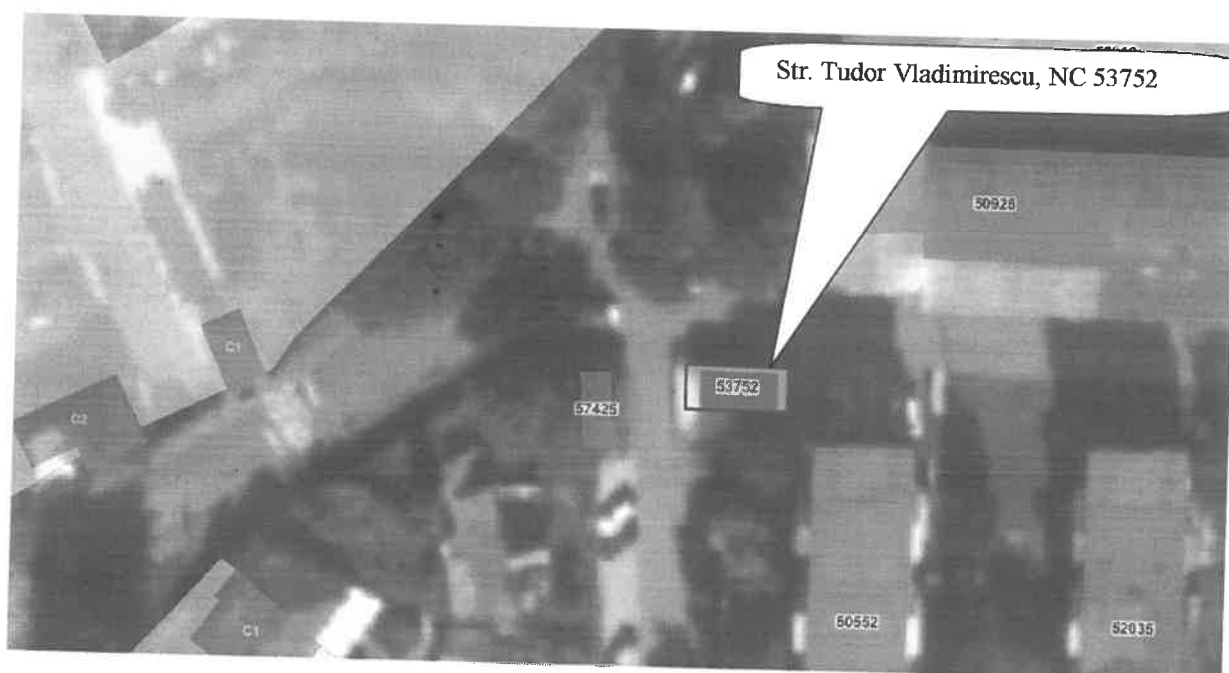
Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, în cartierul Smirodava, pe stradă Tudor Vladimirescu, în zona A de impozitare.



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

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 53752 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.



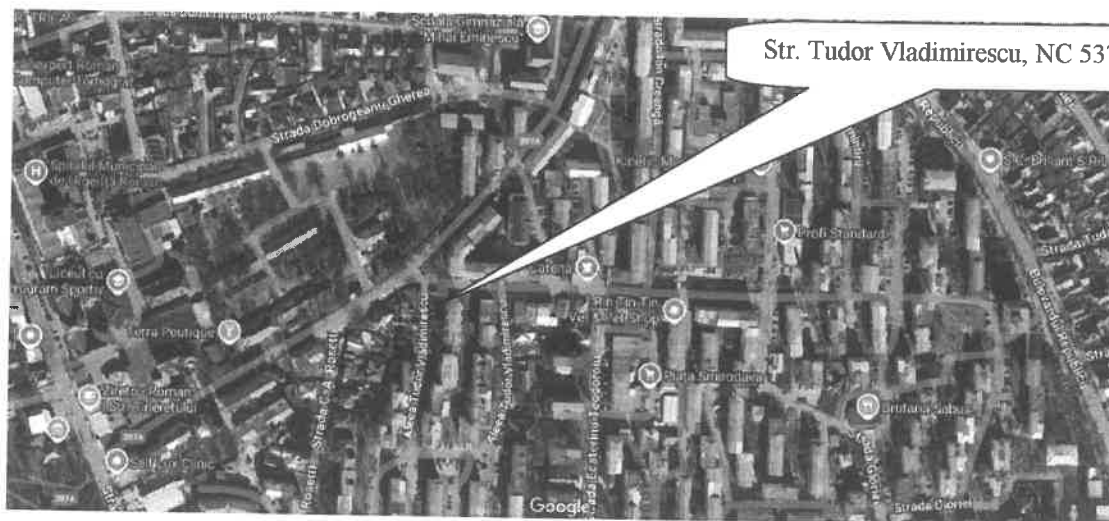
La data evaluării terenul este concesionat către Preda Florentina Întreprindere Familială, în baza contractului de concesiune nr.14567 din 01.09.2010 și este ocupat cu

o clădire spațiu comercial, proprietate a Preda Florentina Întreprindere Familială, obținută prin construire. Durata concesiunii este 15 de ani de la data încheierii contractului.

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

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat are suprafața de 50 m², are forma regulată, este plan, are deschidere directă la str. Tudor Vladimirescu. Este ocupat cu o clădire spațiu comercial cu suprafața construită de 32 m².



In vecinătate sunt blocuri de locuit, liceu și spații comerciale.

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



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

3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt informații relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

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

4.1 Analiza productivității

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

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Cartier rezidențial de blocuri cu spații comerciale, unitate de învățământ în vecinătate - Amplasament median în cadrul municipiului	
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată, - Rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz la cca 10m - Acces din la stradă asfaltată, mijloace de transport în comun în apropiere	

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

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic **piața imobiliară** pe care este expus terenul de evaluat se întinde pe **teritoriul municipiului Roman, subpiața terenurilor rezidențiale din cartierele rezidențiale ale municipiului.**

4.3 Analiza cererii

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

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

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

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

4.4 Analiza ofertei

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

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

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

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

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

- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, cu deschidere la drumuri importante, asfaltate. Piața recunoaște diferențe și până la 10 % între un teren cu deschidere la un drum important și unul cu deschidere la un drum secundar sau neamenajat .
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **15euro/mp și 150euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zona centrală dar și în partea de sud a municipiului. În zonele periferice , în proximitatea extravilanului, a albiei râurilor Moldova și Siret, prețul unitar scade. **Pentru zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp iar pentru zonele centrale prețul poate ajunge la 80-100 euro/mp.**
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.**

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

4.5 Relația între cerere și ofertă

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

4.6 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 discaunt rezonabil.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial, este ocupat cu o clădire spațiu comercial, ridicată cu autorizație de construire de către concesionarul terenului. Această utilizare este legală și rezonabilă.

În situația de față nu există aspecte care să impună o analiză a unor utilizări alternative. Ținând cont de particularitățile terenului și de caracterul zonei (preponderent rezidențială dar permițând și destinație comercială sau mixtă), putem **concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.**

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

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

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

Oferta și cererea pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc prețurile. În mod contrar, 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 unul 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.

³ GEV 630, paragraful 79

6.2. Metoda comparației directe

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

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

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

Grila datelor de piață

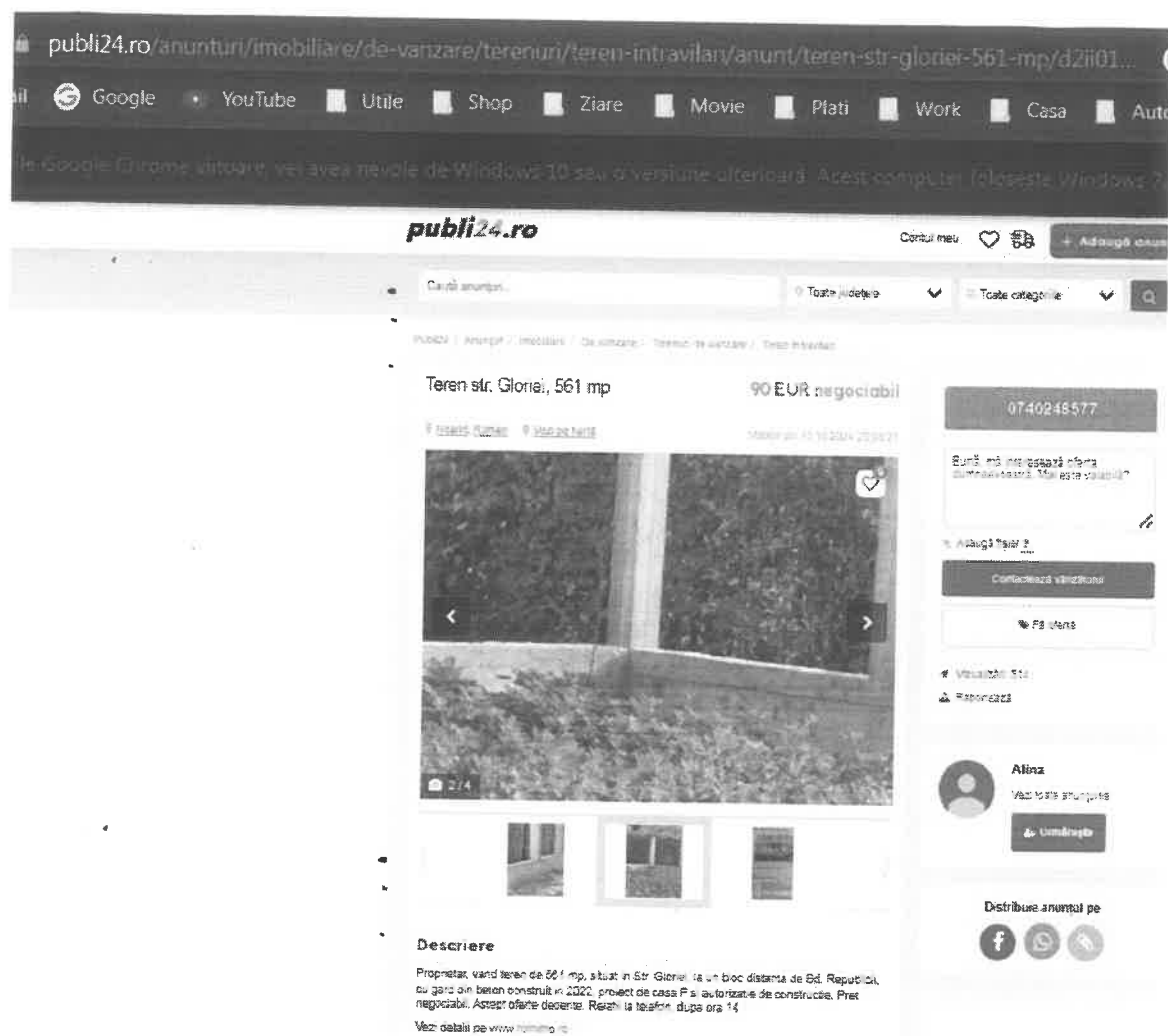
		Localizare ofertă	Suprafață teren (mp)	Preț ofertă		Sursă/telefon	Caracteristici
				euro	euro/mp		
1 Comp A	Roman	str. Gloriei, 41, la un bloc de bdl Republicii	561	50000	90	publi24.ro, 740248577	intre blocuri, toate utilitățile, gard beton proiect casa, toate utilitățile
2	Roman	Spiru Haret intersectie cu T Vladimirescu	492	31500	64	publi24.ro, 753847921	liber, curat
3 Comp C	Roman	loc de casa langa str Maramuresului	520	40000	77	agentie Acasă, 737526061	are o casa batraneasca, toate utilitățile
4 Comp D	Roman	Smirodava	275	27000	98	766747955	zona Smirodava , 275 mp curți construcții, intre blocuri, toate utilitățile
5	Roman	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	agentie Acasă, 737526061	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi, spre parc, mai periferic
6	Roman	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	publi24.ro, 730718869	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Roman	str Viitorului	406	29800	73	739395991	cartier in dezvoltare, periferie
8	Roman	Cartier Muncioresc, zona bisericii	500	35000	70	agentie Acasă, 737526061	4 loturi de casa de 500mp, deschidere 16,5
9	Roman	la Spitalul vechi	1800	165000	92	agentie Acasă, 737526061	toate utilitățile, pt clinica, birouri, hotel

10	Roman	zona M Viteazu	1000	70000	70	agentie Acasă, 737526061	deschidere 38m
11	Roman	N Balcescu	1300	105000	81	agentie Acasă, 737526061	si o casa de demolat
12	Roman	str. Elena Doamna	628	37500	60	737526061	in spate magazin Victoria, certif pt P+4, pe Elena Doamna
13	Roman	Loc de casa zona Cartodrom Bazar	815	58000	71	agentie Acasă, 737526061	deschidere 30m, vile noi in jur

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

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan în Roman str. Gloriei, la un bloc de bdl. Republicii, suprafața 561 mp, deschidere la stradă, toate utilitățile la limita de proprietate, mediu curat, vecini civilizati, densitate mai mare a populației datorită blocurilor din apropiere, pret de ofertă 50000euro, respectiv 90euro/mp. Ofertă este valabilă la data evaluării, postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-str-gloriei-561-mp/d2ii01h6398h79761i3d1hf2hg572ge3.html>, detalii obținute de la proprietar tel. 0740248577.



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

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 pretul ajustat , ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 2-5%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

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

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

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

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

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

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

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

- **Elemente de comparație specifice proprietății**
Localizare

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

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

Amenajări exterioare (tip acces) – se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere la drumuri amenajate, cu acces prin mijloace de transport în comun. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum asfaltat, frecventate de mijloace de transport în comun și terenuri cu deschidere la drumuri mai puțin importante, departe de mijloacele de transport în comun. Comparabilele sunt similare cu subiectul din acest punct de vedere, nu se impun ajustări.

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

Suprafață teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Analizând ofertele 5 și 13 se deduce că pentru o creștere a suprafeței cu cca 250mp prețul poate scădea cu $71-68=3$ euro/mp, respectiv cu un coeficient de $3/250=0,012$ euro/mp. Se aplică tuturor comparabilelor ajustări astfel: pentru comparabila A se aplică ajustarea $0,012 \cdot (561-50)=6,1$ euro/mp, pentru comparabila C se aplică ajustarea $0,012 \cdot (520-50)=5,6$ euro/mp, pentru comparabila D se aplică ajustarea $0,012 \cdot (275-50)=2,7$ euro/mp.

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

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

Amplasament (vecinătăți) – Pe piața terenurilor intravilane sunt mai bine cotate terenurile amplasate în zone curate, civilizate, cu populație stabilizată, cu trafic auto redus, cu spații comerciale în apropiere, mai central în cadrul municipiului sau în cadrul cartierului. Față de terenurile cu amplasare inferioară, periferică, prețurile pot varia cu 5-10%, și chiar mai mult. Comparabilele A și D sunt similare terenului de evaluat, nu se aplică ajustări. Se estimează și se aplică ajustare pozitivă de 6% comparabilei C al cărui amplasament este mai defavorabil decât al subiectului.

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

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

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

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	C	D
	Teren str. Tudor Vladimirescu, NC 53752 Roman	Teren Roman, str. Gloriei	Teren Roman, str. Maramureșului	Teren Roman, str. Smirodava
Preț de ofertă (euro)	-	50.000	40.000	27000
Marja de negociere (euro)	-	2.500	2.000	1.472
Marja de negociere (%)	-	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	50	561	520	275
Preț de vânzare (euro)	-	47.500	38.000	25.529
Preț unitar de vânzare (euro/mp)	-	84,67	73,08	92,83
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)	-	84,67	73,08	92,83
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)	-	84,67	73,08	92,83
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)	-	84,67	73,08	92,83
Chepturile necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	demolare casa	nu sunt
Ajustare (%)	-	0%	3%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	2,0	0,00
Preț ajustat (euro/mp)	-	84,67	75,03	92,83
Condiții de plată (data tranzacției/ofertei)	19.05.2025	similar	similar	similar
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)	-	84,67	75,03	92,83
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial	Cartier rezidențial
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00
Categorie teren	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)	-	0,00	0,00	0,00
Tip acces	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%

Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	50,00	561	520	275
Ajustare (%)		7%	8%	3%
Ajustare (euro/mp)		6,1	5,6	2,7
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	între blocuri, civilizat	între blocuri, civilizat	între case, strazi secundare	între blocuri, civilizat
Ajustare (%)		0%	6%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,0	4,5	0,0
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		7%	14%	3%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		6,13	10,14	2,70
Preț ajustat (euro/mp)		90,8	85,2	95,5
Ajustare totală netă (euro/mp)		6,13	10,14	2,70
Ajustare totală netă (%)		7%	14%	3%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		6,1	12,1	2,70
Ajustare totală brută absolută (%)		7%	16%	3%
Număr ajustări		2	2	3
Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută				
Valoare unitară de piață (euro/mp)				95,5
Curs euro/mp 20.01.2025	5,0315			
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)				4780
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)				24000

Valoarea de piață a terenului de 50mp se estimează la **95,5 euro/mp**, respectiv **4780 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la 24000lei. 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:

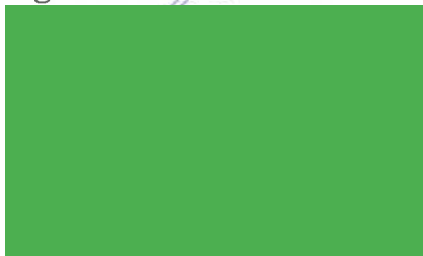
Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 19.05.2025
Teren 50mp	str. Tudor Vladimirescu, FN, Roman, județul Neamț	53752 Roman	4780	24000

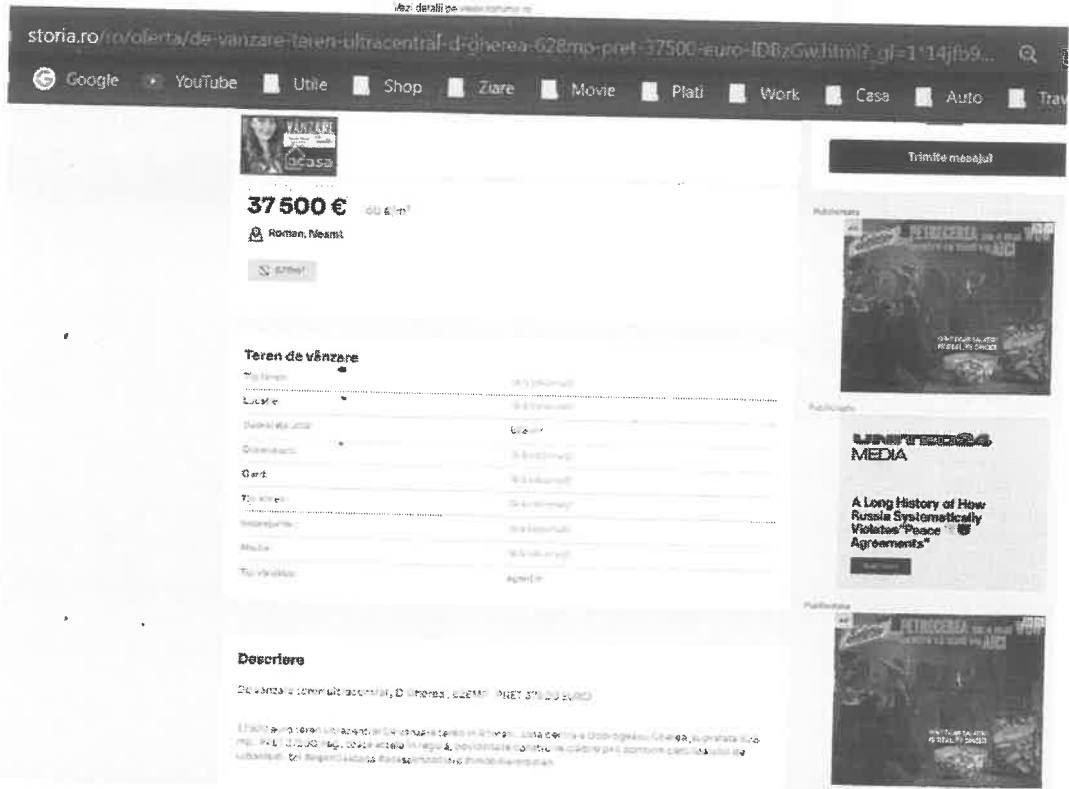
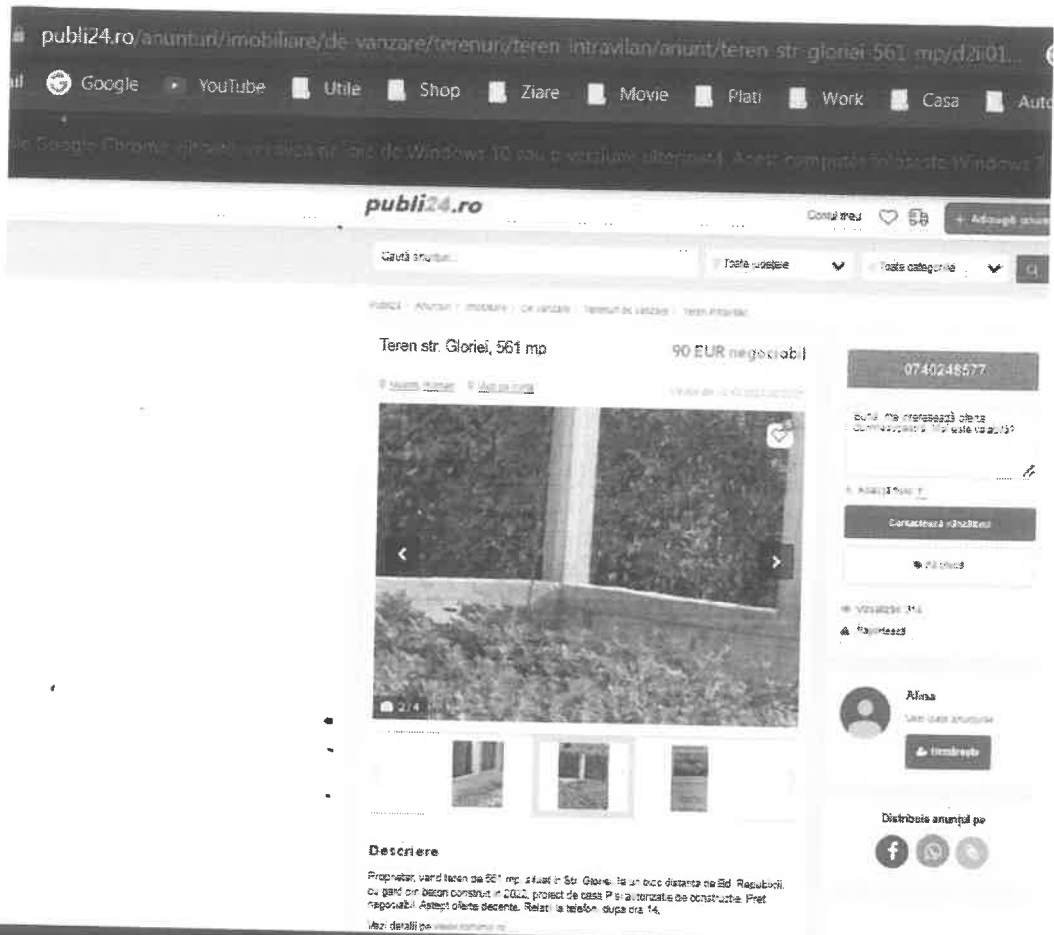
Valoarea nu e afectată de tva.

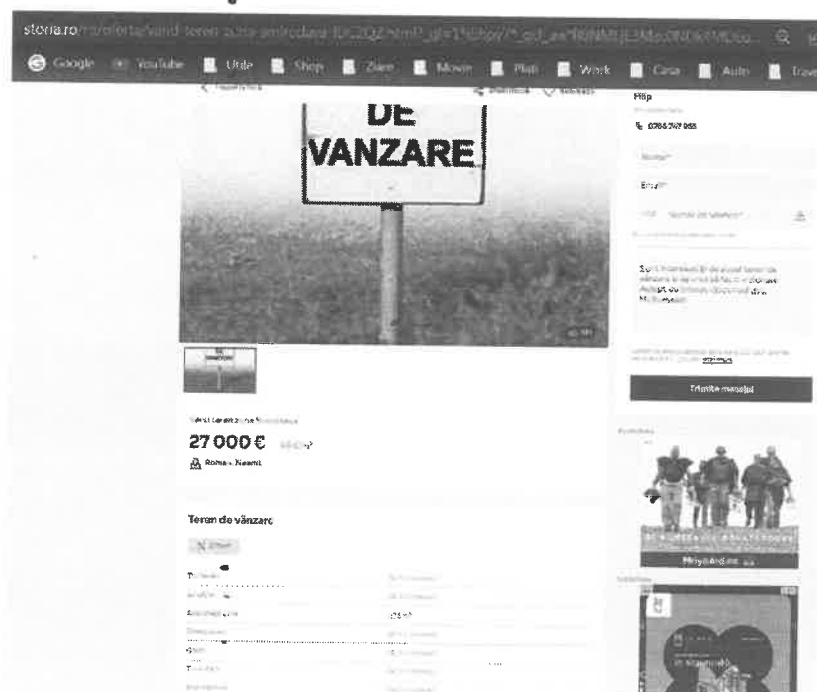
Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

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

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

9 Anunt Roman 9 Loc pe bulevard 14 April 2016 10:06 18:27:30

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia agent imobiliar **Tu** cu cine faci imobiliare?

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman 815 mp, zona Cartodrom-Bazar, deschidere 30 ml, toate utilitățile, vile noi in jur, pret 58.000 euro neg. tel #acasă #Roman #imobiliare #vanzare #acasaimobiliare

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0737526061

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Vă scriu la număr?

Adaugă fișier

Comparteați vânzarea

Pe Facebook Raportează

Agentia Imobiliara Acasa

Telefon validat
Vizitate anuntate

Comparteați

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

publi24.ro/anunturi/imobiliare/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

De vânzare loc de casa în Roman 1060 mp, pret 72000 e 72 000 EUR

0737528061

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Alăugați imagine

Contineți mesajul

Fișă ofertă

Vizualizare 6 Raportează

Agentia imobiliara Acasa
Telefon validat
Verificat anunturile
Umărește

Distribuie anunțul pe

TEREN DE VÂNZARE

Savin Livia agent imobiliar **Tu cu cât faci imobiliare?**

Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 1060 mp, zona Caracorum - Bazar, deschidere 40 m, toate utilitățile, vilo noi în par, pret 72 000 euro neg. tel #Acasa #Roman #imobiliare #vanzare #acasaimobiliare

Vezi detalii pe www.publi24.ro

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

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Google Chrome în funcție de versiunea de Windows 10 sau o versiune ulterioară. Acest computer (apare în Windows 10)

olx Mesaje Contul tău Adaugă ștampilă nouă

Trimite mesaj

073 939 5861

Adresa anunțului este anulat

LOCALITATE

Roman, 1462m

DEPRETURI CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Da, am luat în considerare informațiile consumatorilor

Actualizat în

Adresa

UNITED24 MEDIA

Kidnap, Brainwash, Winterize & Co - the Playbook of Russia's War on Ukrainian Children

Teren de vânzare în Roman

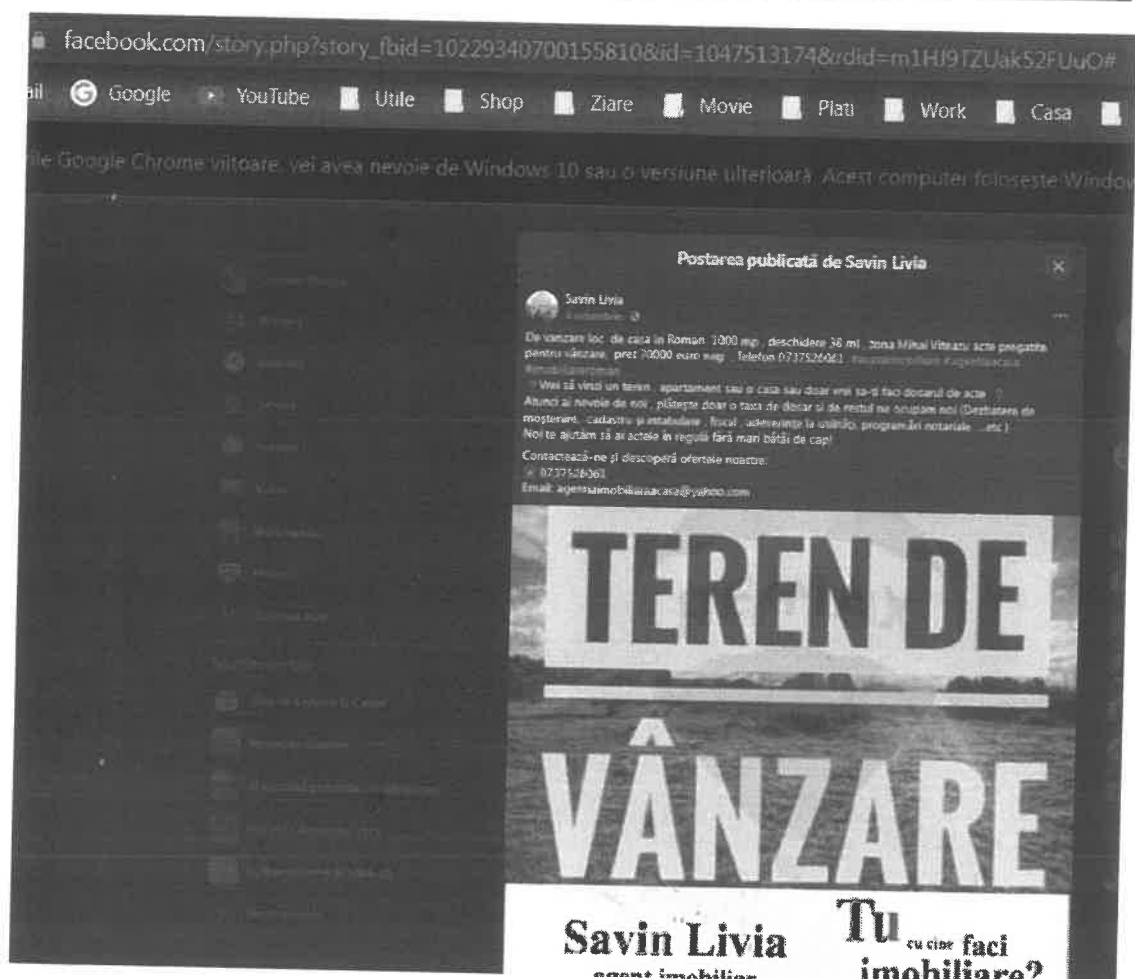
29 800 € Pret negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Pentru mai multe informații

Descriere

Proprietate în vânzare de casă în 106 mp, deschidere 40 m, în Roman în Vileștii de Jos. Zona în construcție nouă. Pret 29800 negociabil.



MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 14567 din 01.09.2010

1. Părțile contractante

Între municipiul Roman reprezentată prin primar prof. Laurențiu Dan Leoreanu și secretar Carnariu Gheorghe, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâia, pe de o parte și PREDA I. FLORENTINA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț având nr. de ordine F27/18/23.01.2007 și cod unic de înregistrare 20745035 cu sediul în municipiul Roman, str. Smirodava bl.23A ap.24 jud. Neamț, reprezentată prin PREDA CONSTANTIN cu domiciliul în municipiul [REDACTED] posesor al C.I. seria [REDACTED] eliberat de Poliția Roman, CNP [REDACTED], având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 80 din 16.07.2010 prin care s-a aprobat concesionarea și a procesului verbal de adjudecare a licitației din data de 26.08.2010, pentru terenul situat în Roman, str.T.Vladimirescu f.n., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Roman, str. T.Vladimirescu f.n. în suprafață de 50,0 mp., așa cum rezultă din planul de situație anexat, în scopul construirii unui spațiu comercial.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinația de comerț.

Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data semnării contractului iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

3. Termenul contractului

Art. 3. Durata concesiunii este de 15 ani, începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

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

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar.

4. Prețul concesiunii

Art. 5. Prețul concesiunii este contravaloarea în lei la data plății a 6,61 €/mp/an stabilit prin procesul verbal de licitație din 26.08.2010.

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

5. Modalitatea de plată

Art. 7. Sumele prevăzute la art.5. se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părții întâi nr. RO80TREZ49221300205 deschis la Trezoreria Roman.

Art. 8. Sumele prevăzute la art. 5 se plătesc în rate semestriale, la cursul euro din ziua achitării taxei. Taxa se datorează de la data predării terenului.

Art. 9. Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi și penalități de întârziere la suma datorată conform legislației în vigoare.

6. Încetarea concesiunii

Art. 10. Concesiunea poate înceta prin:

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

10 a . Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

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

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

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

10 b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

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

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

10 c. Încetarea contractului prin reziliere de drept

Vizat Serviciul juridic,

 Beneficiar,

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

10.d. Încetarea contractului prin retragere.

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

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

10 e. Încetarea concesiunii prin renunțare

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

7. Obligațiile părților

Art. 11. Partea întâi are obligația :

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

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

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

Art. 12. Partea a doua are obligația:

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

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

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

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

Vizat Serviciul juridic,



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

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

8. Forța majoră

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

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

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

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

9. Litigii

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

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

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,

10. Dispozitii finale

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

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

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

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Roman, str. T. Vladimirescu f.n. s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 5 pagini.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN**

Prof. LAURENTIU DAN LEOREANU

Jr. GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.T.L.
Ec. GABRIELA PISICĂ

Arhitect șef
Arh. ANA-MARIA ALEXE

Serviciul juridic
Jr. CAMELIA RUSU

Vizat Serviciul juridic,

CONCESIONAR,

**PREDA I. FLORENTINA
INTREPRINDERE FAMILIALĂ
PREDA CONSTANTIN**

Întocmit,
ing. **Liliana Condurescu**

Beneficiar

CARTE FUNCİARĂ NR. 53752
COPIE

Carte Funciară Nr. 53752 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str TUDOR VLADIMIRESCU

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53752	50	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53752-C1	Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str TUDOR VLADIMIRESCU	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; Spatiu comercial(P) construit in anul 2021 din BCA , acoperit cu tabla compus dintr-o incapere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19056 / 29/08/2011		
Act Administrativ nr. 168, din 16/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583	A1
8679 / 25/02/2020		
Act Administrativ nr. Declarație Nr. 4314, din 24/02/2020 emis de Primăria Municipiului Roman - Cabinet Primar;		
B2	se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul modificării geometriei	A1
27773 / 07/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 48666, din 01/07/2021 emis de mun. Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 50793, din 06/07/2021 emis de mun. Roman;		
B3	se notează edificarea construcției C1 , conform autorizație de construire nr. 149 din 21.07.2020 emisă de Primăria Mun. ROMAN	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PREDĂ FLORENTINA	A1.1
B5	se notează faptul că imobilul face parte din patrimoniul de afectatiune al PREDĂ I. FLORENTINA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ 1) PREDĂ I. FLORENTINA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ, CIF:20745035	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
19056 / 29/08/2011			
Act Administrativ nr. 14567, din 01/09/2010 emis de PRIMĂRIA MUN. ROMAN;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PREDĂ I. FLORENTINA ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ, CIF:20745035		A1

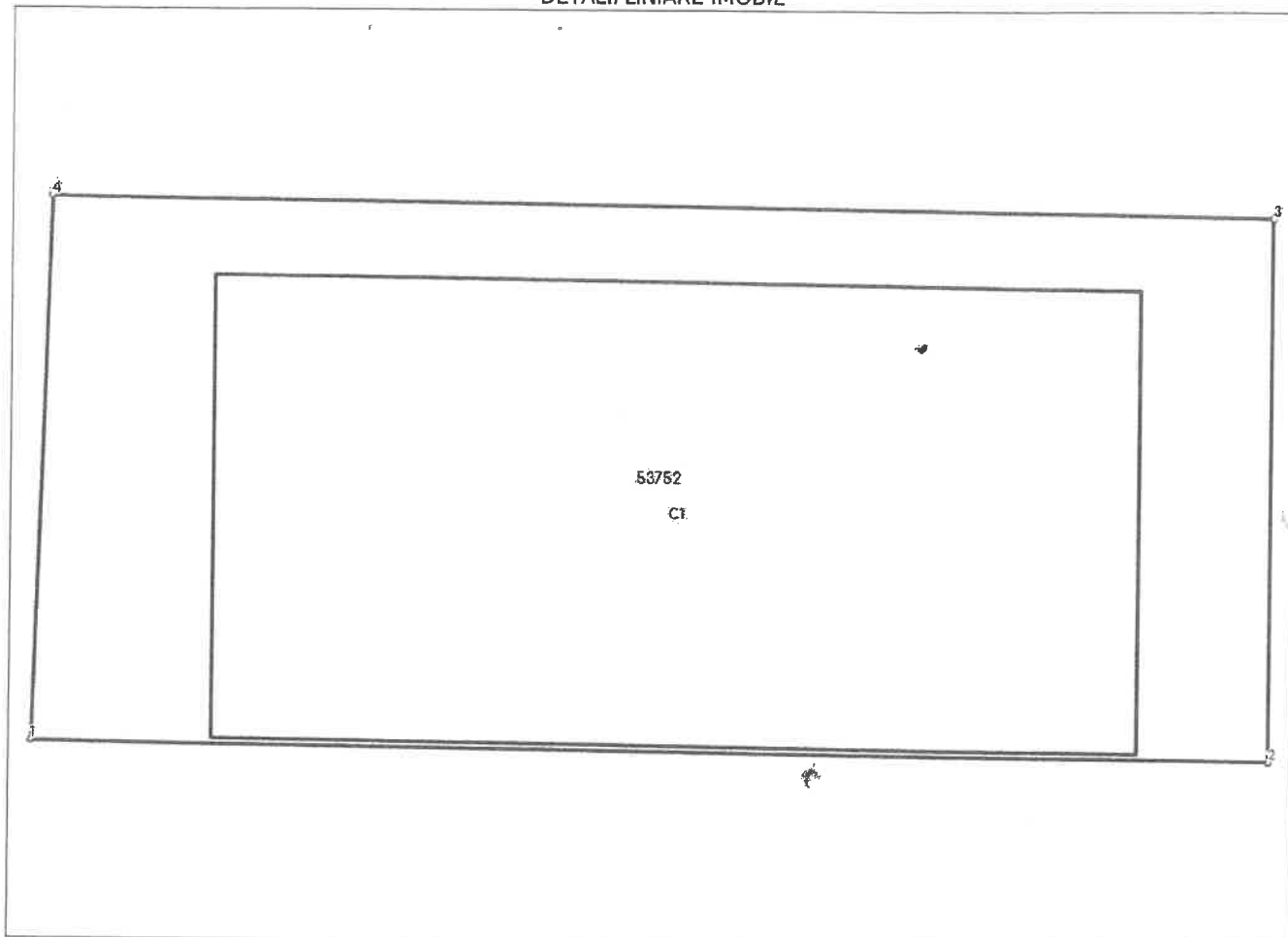
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53752	50	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	50	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53752-C1	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; Spatiu comercial(P) construit in anul 2021 din BCA , acoperit cu tabla compus dintr-o incapere

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.727
2	3	4.693
3	4	10.582
4	1	4.694

** 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.

TABEL**Cuprinzând terenurile evaluate si valorile de inventar**

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	4326 din 22.01.2025	LEVÎRDĂ ȘTEFAN BOGDAN	Bld. Roman Mușat, nr. 17 cad 58470	314,00	137,58	43.200,00	215.100,00	70.330,00	Fara TVA
2	13680 din 17.02.2025	S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.	Str. Artera Vest, nr. 24 cad 59598	2275,00	29,02	66040,00	328600,00	50.975,00	Fara TVA
3	13683 din 17.02.2025	S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.	Str. Artera Vest, nr. 22 cad 53871	2450,00	29,02	71120,00	353900,00	54.896,00	Fara TVA
4	20768 din 12.03.2025	PREDA FLORENTINA I.I.	Str. Tudor Vladimirescu, f.n. Cad 53572	50	95,6	4780,00	24.000,00	9.104,83	Fara TVA

***Prețul de vânzare va fi cel de inventar a imobilului**, conform ART. 363*) alin (6) din OUG 57/2019 care prevede ”Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 43900 din 16.06.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ (art. 363 alin. 6, art. 364 alin 1,2), imobilele (terenuri și/sau construcții) proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, se pot vinde prin licitație publică sau prin negociere directă, după caz, la un preț de vânzare stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul local.

Conform dispozițiilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și a Contractului de prestări servicii nr. 79711 din 08.10.2024, rapoartele au fost elaborate de un evaluator atestat ANEVAR ing. Dancea Carmen. Prețul de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Alăturat vă supun aprobării vânzării a 4 (patru) terenuri pentru care există solicitări de cumpărare, terenuri care sunt ocupate de construcții, proprietatea solicitanților, și care se vor vinde prin negociere directă, după cum urmează:

- **LEVÎRDĂ ȘTEFAN BOGDAN**, prin cererea nr. 4326 din 22.01.2025,, solicită cumpararea terenului concesionat în suprafață 314,00 mp, din bld. Roman Mușat, nr. 17 , Mun. Roman, identificat prin NC 58470;
- **S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.**, prin cererea nr. 13680 din 17.02.2025 solicită cumpararea terenului concesionat în suprafață 2275,00 mp, din Str. Artera Vest, nr. 24, Mun. Roman, identificat prin NC 59598;
- **S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.**, prin cererea nr. 13683 din 17.02.2025 solicită cumpararea terenului concesionat în suprafață 2450,00 mp, din Str. Artera Vest, nr. 22, Mun. Roman, identificat prin NC 53871;
- **PREDA CONSTANTIN**, prin cererea nr. 20768 din 12.03.2025, solicită cumpararea terenului concesionat în suprafață 50,00 mp, din Str. Tudor Vladimirescu, Fn, Mun. Roman, identificat prin NC 53572;

Menționăm că sumele obținute se vor folosi pentru investiții de interes public.

Față de cele prezentate rog domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică și Resurse Umane, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Laurențiu-Dan Leoreanu



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



**Emitent: Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și
Direcția Economică și Resurse Umane
Nr. 44342 din 17.07.2025**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Prin referatul de aprobare nr. 43900/16.06.2025, Primarul municipiului Roman, domnul Laurențiu-Dan Leoreanu, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

1. NECESITATEA:

În programul de activitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, este inclusă și soluționarea cererilor de cumpărare terenuri care aparțin domeniului privat al municipiului Roman, ocupate de construcții edificate în baza unor autorizații de construire sau deținute cu acte valabile (contracte de vânzare cumpărare), și pentru care se propune valorificarea rațională și eficientă din punct de vedere economic, de către Consiliul Local al municipiului Roman.

În acest sens și pentru soluționarea cererilor agenților economici/persoane fizice privind cumpărarea unor terenuri, avem următoarele solicitări, după cum urmează:

1. **LEVÎRDĂ ȘTEFAN BOGDAN**, prin cererea nr. 4326 din 22.01.2025, solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață 314,00 mp, din bld. Roman Mușat, nr. 17, Mun. Roman, identificat prin NC 58470;
2. **S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.**, prin cererea nr. 4326 din 22.01.2025 solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață 2275,00 mp, din Str. Artera Vest, nr. 24, Mun. Roman, identificat prin NC 59598;
3. **S.C. AGRONORD INVESTIMPEX S.R.L.**, prin cererea nr. 4326 din 22.01.2025 solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață 2450,00 mp, din Str. Artera Vest, nr. 22, Mun. Roman, identificat prin NC 53871;
4. **PREDA CONSTANTIN**, prin cererea nr. 20768 din 12.03.2025, solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață 50,00 mp, din Str. Tudor Vladimirescu, Fn, Mun. Roman, identificat prin NC 53572;

2. OPORTUNITATEA:

Aceste vânzări generează următoarele beneficii:

- în urma analizei documentațiilor depuse și a vizitelor în teren, consider oportună vânzarea, pentru ca se respecta cadrul urbanistic, precum și volumetria

zonei,

- construcțiile edificate și recepționate prezintă durabilitate în timp, sunt generatoare de venituri prin taxe și impozite, iar prin valorificarea acestora vor crearea noi locuri de muncă.

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut;

- se va trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului, în sarcina cumpărătorului (inclusiv cele de mediu).

3. LEGALITATEA:

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al municipiului Roman, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art. 129 Atribuțiile consiliului local din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României.

- astfel potrivit art. 129, alin. (6) care menționează următoarele: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), lit. c), consiliul local:

- b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

”Regulile speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat se fac cu respectarea art. 363 din OUG nr. 57/03 iulie 2019 privind Codul administrativ al României, din care alin (1) menționează următoarele: ”Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (ART. 364)

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

În concluzie, apreciem ca oportun, necesar și legal proiectul de hotărâre, sens în care se va întocmi un proiect de hotărâre. Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman.

**Arhitect șef,
Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei**

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**