

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

**H O T Ă R Ă R E**

Nr. \_\_\_\_ din 25.02.2021

**privind aprobarea vânzării unor imobile**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 12055/17.02.2021 înaintat de către Primarul municipiului Roman - dnul Leonard Achiriloaei, precum și raportul comun nr. 12401/18.02.2021 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

Văzând avizul de legalitate nr. \_\_\_\_ din \_\_.02.2021 al Secretarului general al municipiului Roman avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.02.2021 al Comisiei pentru buget-finanțe, avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.02.2021 al Comisiei urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_.02.2021 al Comisiei juridice;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c”, alin. 6, lit „b”, ale art. 108, alin. 1, lit. „e”, ale art. 363-364, ale art. 139, 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 raportul de evaluare pentru terenuri proprietate privată a Municipiului Roman, menționate în **anexa** la prezenta hotărâre, realizate de evaluator atestat ANEVAR, ing. Faur Daniel.

**Art. 2.** Aprobă vânzarea prin negociere directă cu respectarea dreptului de preemțiune a proprietarilor construcțiilor, a terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman, pornind de la prețul stabilit prin raportul de evaluare realizat de evaluator atestat ANEVAR ing. Faur Daniel, înscrise în **anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Comisia numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021, 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.

**Art. 4.** Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier,  
George-Dragoș BARCĂ

**CONTRASEMNEAZĂ**  
Secretarul general al Municipiului Roman,  
Gheorghe CARNARIU



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **(SINTETIC)**

**NR.9.0505/14.05.2020**

**OBIECT: PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
**(TEREN S = 831 MP)**

**ADRESA : STR.NORDULUI NR.3,**  
**MUN. ROMAN,JUD.NEAMȚ**

**DATA EVALUĂRII : 14.05.2020**

**CLIENT : MUNICIPIUL ROMAN**

**BENEFICIAR : MUNICIPIUL ROMAN**

**EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR**



## Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

### **1.1.Evaluatorul și competențele acestuia**

Expert evaluator este **ing. Daniel Faur**,expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi” , ”evaluator de proprietăți imobiliare”, ””, ”evaluator bunuri mobile”și ”evaluator instrumente financiare”,cu număr legitimație 12503 valabilă în anul 2020, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 2000620278/30.04.2020 emisă de societatea de asigurare EUROINS ROMANIA SA.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare,declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele,opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate mai jos și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite,specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- în prezent sunt membru titular ANEVAR,iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului.

**1.2.Clientul** este **MUNICIPIUL ROMAN** cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr.1, județul Neamț, având CUI : 2613583,representat prin Primar-Lucian Ovidiu Micu și Dir.economic-Ciprian Dorin Alexandru.

**Utilizator desemnat este MUNICIPIUL ROMAN.**

**1.3.Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este **determinarea valorii în vederea vânzării directe.**

Evaluarea nu poate fi folosită în afara contextului sau a scopului declarat.

**1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării** : activul obiect îl constituie imobilul -**teren considerat liber**, descris în CF nr.59363 Roman ,OCPI Neamț,cu nr.CAD ;59363,ce constă în teren intravilan cu suprafața de 831 mp.

**1.5.Tipul valorii** este **valoarea de piață** ,care este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, astfel:

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

**Moneda raportului** este **EURO** și este calculată în funcție de cursul de schimb al BNR valabil la data de 14.05.2020,respectiv **1 € = 4,8349 lei.**

**1.6.Data evaluării** este **14.05.2020** ,raportul de evaluare s-a întocmit la data de 15.05.2020,iar inspecția proprietății s-a făcut la data de 05.05.2020 în prezența reprezentantului clientului.

**1.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării** s-a efectuat cu sprijinul d-nei Doinița Ruginosu, reprezentantul clientului,de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:

- documentație cadastrală,respectiv extrase de CF

- planuri de situație
- documente concesiune, cereri vânzare, etc
- inspecția s-a putut realiza integral, ocazie cu care s-au preluat imagini foto, anexate la raport

### **1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea** constau în:

- documente juridice, contabile, alte informații puse la dispoziție de client
- relevee, observații în teren, schițe, planuri, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea", ed. ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare - Ed. Iroval 2017
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Ed. Iroval - București 2007
- "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" - C. Șchiopu, Ed. Iroval 2010 (+actualizări)
- Catalogele "Evaluarea rapidă a construcțiilor - cataloage 1965" ed. Matrix Rom
- "Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată, la prețul zilei", ed. Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
- informații obținute de la agențiile imobiliare
- internet:
  - www.imobiliare.ro; www.olx.ro
  - www.mfinante.ro; www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport

### **1.9. Ipoteze și ipoteze speciale :**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit și este valabil considerându-se următoarele premise:

- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și se aplică un management competent al acesteia
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să determine creșterea sau scăderea valorii acesteia
- se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, avizele, licențele, aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
- se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietății descrise, că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează astfel
- nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății în ansamblul ei și orice împărțire, alocare sau divizare a totalului în valori fracționate sau utilizarea acestora în combinație cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea acestora
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură,

relatii publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

-imobilele-terenuri considerate libere au fost evaluate ținând seama de tipul și caracteristicile amplasamentului la data concesiunii, informații furnizate de către concesionar și confirmate de către reprezentantul clientului.

#### **1.10. Restricții de utilizare, difuzare, sau publicare :**

Prezentul raport de evaluare este protejat de legislația română și internațională a proprietății intelectuale și a dreptului de autor și nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul prealabil și scris al evaluatorului.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră, consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai în scopul menționat în raport.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

#### **1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare :**

Prezentul Raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor în vigoare, respectiv:

- *SEV 100 : Cadrul general*
- *SEV 101 : Termeni de referință*
- *SEV 102 : Implementare*
- *SEV 103 : Raportarea evaluării*
- *SEV 104 : Tipuri ale valorii*
- *SEV 230 : Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630 : Evaluarea bunurilor imobile*

#### **1.12. Valoarea obținută :**

În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, rotunjit, după cum urmează:

**$V_p = 9.200$  euro, echivalent 44.500 lei,**

**respectiv,**

**$V_p = 11,10$  euro/mp**

(valoarea nu conține TVA)

**\*Notă: Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ ( SEV 100-Cadrul general).**

**Expert evaluator:  
ing. Daniel Faur**





# **RAPORT DE EVALUARE**

## **(SINTETIC)**

**NR.5.0505/14.05.2020**

**OBIECT: PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
**(TEREN)**

**ADRESA : STR.NORDULUI NR.3,**  
**MUN. ROMAN,JUD.NEAMȚ**

**DATA EVALUĂRII : 14.05.2020**

**CLIENT : MUNICIPIUL ROMAN**

**BENEFICIAR : MUNICIPIUL ROMAN**

**EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR**



## Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

### 1.1.Evaluatorul și competențele acestuia

Expert evaluator este **ing. Daniel Faur**, expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi”, „evaluator de proprietăți imobiliare”, „”, „evaluator bunuri mobile” și „evaluator instrumente financiare”, cu număr legitimație 12503 valabilă în anul 2020, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 2000620278/30.04.2020 emisă de societatea de asigurare EUROINS ROMANIA SA.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate mai jos și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- în prezent sunt membru titular ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului.

1.2.Clientul este **MUNICIPIUL ROMAN** cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr.1, județul Neamț, având CUI : 2613583, reprezentat prin Primar-Lucian Ovidiu Micu și Dir.economic-Ciprian Dorin Alexandru.

**Utilizator desemnat este MUNICIPIUL ROMAN.**

1.3.Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este **determinarea valorii în vederea vânzării directe.**

Evaluarea nu poate fi folosită în afara contextului sau a scopului declarat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării : activul obiect îl constituie imobilul **-teren considerat liber**, descris în CF nr.59200 Roman ,OCPI Neamț, cu nr.CAD ;59200, ce constă în teren intravilan cu suprafața de 254 mp.

1.5.Tipul valorii este **valoarea de piață**, care este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, astfel:

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

**Moneda raportului este EURO și este calculată în funcție de cursul de schimb al BNR valabil la data de 14.05.2020, respectiv 1 € = 4,8349 lei.**

1.6.Data evaluării este **14.05.2020**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 15.05.2020, iar inspecția proprietății s-a făcut la data de 05.05.2020 în prezența reprezentantului clientului.

1.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării s-a efectuat cu sprijinul d-nei Doinița Ruginosu, reprezentantul clientului, de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:

- documentație cadastrală, respectiv extrase de CF

- planuri de situație
- documente concesiune, cereri vânzare, etc
- inspecția s-a putut realiza integral, ocazie cu care s-au preluat imagini foto, anexate la raport

### **1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea constau în:**

- documente juridice, contabile, alte informații puse la dispoziție de client
- relevee, observații în teren, schițe, planuri, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea", ed. ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare - Ed. Iroval 2017
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Ed. Iroval - București 2007
- "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" - C. Șchiopu, Ed. Iroval 2010 (+actualizări)
- Cataloagele "Evaluarea rapidă a construcțiilor - cataloage 1965" ed. Matrix Rom
- "Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată, la prețul zilei", ed. Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
- informații obținute de la agențiile imobiliare
- internet:
  - www.imobiliare.ro; www.olx.ro
  - www.mfinante.ro; www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport

### **1.9. Ipoteze și ipoteze speciale :**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit și este valabil considerându-se următoarele premise:

- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și se aplică un management competent al acesteia
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să determine creșterea sau scăderea valorii acesteia
- se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, avizele, licențele, aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
- se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietății descrise, că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează astfel
- nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății în ansamblul ei și orice împărțire, alocare sau divizare a totalului în valori fracționate sau utilizarea acestora în combinație cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea acestora
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură,



relatii publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

-imobilele-terenuri considerate libere au fost evaluate ținând seama de tipul și caracteristicile amplasamentului la data concesiunii, informații furnizate de către concesionar și confirmate de către reprezentantul clientului.

#### **1.10. Restricții de utilizare, difuzare, sau publicare :**

Prezentul raport de evaluare este protejat de legislația română și internațională a proprietății intelectuale și a dreptului de autor și nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul prealabil și scris al evaluatorului.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră, consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai în scopul menționat în raport.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

#### **1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare :**

Prezentul Raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor în vigoare, respectiv:

- *SEV 100 : Cadrul general*
- *SEV 101 : Termeni de referință*
- *SEV 102 : Implementare*
- *SEV 103 : Raportarea evaluării*
- *SEV 104 : Tipuri ale valorii*
- *SEV 230 : Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630 : Evaluarea bunurilor imobile*

#### **1.12. Valoarea obținută :**

În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, rotunjit, după cum urmează:

**$V_p = 4.300$  euro, echivalent  $20.800$  lei,**

**respectiv,**

**$V_p = 16,90$  euro/mp**

(valoarea nu conține TVA)

**\*Notă: Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ ( SEV 100-Cadrul general).**

**Expert evaluator:  
ing. Daniel Faur**





# **RAPORT DE EVALUARE**

**(SINTETIC)**

**NR.1002/2/15.02.2021**

**OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
(TEREN S = 30 MP)**

**ADRESA : STR.ANTON PANN NR.7  
MUN.ROMAN, JUD.NEAMȚ**

**DATA EVALUĂRII : 15.02.2021**

**CLIENT : MUNICIPIUL ROMAN**

**BENEFICIAR : MUNICIPIUL ROMAN**

**EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR**



## Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

### 1.1.Evaluatorul și competențele acestuia

Expert evaluator este **ing. Daniel Faur**, expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi”, „evaluator de proprietăți imobiliare”, „evaluator bunuri mobile” și „evaluator instrumente financiare”, cu număr legitimație 12503 valabilă în anul 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 2000620278/30.04.2020 emisă de societatea de asigurare EUROINS ROMANIA SA.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate mai jos și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- în prezent sunt membru titular ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului.

1.2.Clientul este **MUNICIPIUL ROMAN** cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr.1, județul Neamț, având CUI : 2613583, reprezentat prin Primar-Leonard Achiriloaei .

Utilizator desemnat este **MUNICIPIUL ROMAN**.

1.3.Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este **determinarea valorii în vederea vânzării directe.**

Evaluarea nu poate fi folosită în afara contextului sau a scopului declarat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării : activul obiect îl constituie imobilul **-teren considerat liber**, menționat în „Lista imobile pentru evaluare Municipiul Roman” primită la data de 10.02.2021, ce face parte integrantă din Contractul de prestări servicii nr. 8687/05.05.2020, imobil situat la adresa din mun.Roman, **str.Anton Pann nr.7**, jud.Neamț.

1.5.Tipul valorii este **valoarea de piață**, care este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, astfel: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Moneda raportului este **EURO** și este calculată în funcție de cursul de schimb al BNR valabil la data de 15.02.2021, respectiv **1 € = 4,8745 lei.**

1.6.Data evaluării este **15.02.2021**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 15.02.2021, iar inspecția proprietății s-a făcut în perioada iulie-septembrie 2020 în prezența reprezentantului clientului.

1.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării s-a efectuat cu sprijinul d-nei Doina Ruginosu, reprezentantul clientului, de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:

- documentație cadastrală, respectiv extrase de CF
- planuri de situație

- documente concesiune, cereri vânzare, etc

### **1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea** constau în:

- documente juridice, contabile, alte informații puse la dispoziție de client
- relevee, observații în teren, schițe, planuri, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea", ed. ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare - Ed. Iroval 2017
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Ed. Iroval – București 2007
- " Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" - C. Șchiopu, Ed. Iroval 2010 (+actualizări)
- Catalogele "Evaluarea rapidă a construcțiilor - cataloge 1965" ed. Matrix Rom
- " Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată, la prețul zilei", ed. Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
- informații obținute de la agențiile imobiliare
- internet:
  - www.imobiliare.ro; www.olx.ro
  - www.mfinante.ro; www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport

### **1.9. Ipoteze și ipoteze speciale :**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit și este valabil considerându-se următoarele premize:

- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și se aplică un management competent al acesteia
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să determine creșterea sau scăderea valorii acesteia
- se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, avizele, licențele, aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
- se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietății descrise, că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează astfel
- nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatari normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății în ansamblul ei și orice împărțire, alocare sau divizare a totalului în valori fracționate sau utilizarea acestora în combinație cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea acestora
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

-imobilele-terenuri considerate libere au fost evaluate ținând seama de tipul și caracteristicile amplasamentului la data concesiunii,informații furnizate de către concesionar și confirmate de către reprezentantul clientului.

#### **1.10.Restrictii de utilizare, difuzare, sau publicare :**

Prezentul raport de evaluare este protejat de legislatia română si internațională a proprietății intelectuale și a dreptului de autor și nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat,circulară sau declarație ,sub nici o formă ,fără acordul prealabil și scris al evaluatorului.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră,consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai în scopul menționat în raport.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

#### **1.11.Declararea conformitatii evaluării cu Standardele de Evaluare :**

Prezentul Raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor în vigoare,respectiv:

- *SEV 100 : Cadrul general*
- *SEV 101 : Termeni de referinta*
- *SEV 102 : Implementare*
- *SEV 103 : Raportarea evaluării*
- *SEV 104 : Tipuri ale valorii*
- *SEV 105 : Abordări și metode de evaluare*
- *SEV 230 :Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630: Evaluarea bunurilor imobile*

#### **1.12.Valoarea obținută :**

În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, rotunjit,după cum urmează:

**Vp = 12.700 lei ,echivalent 2.600 euro**

(valoarea nu conține TVA)

*\*Notă: Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb , fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ ( SEV 100-Cadrul general).*

**Expert evaluator:**  
**ing.Daniel Faur**





# **RAPORT DE EVALUARE**

**(SINTETIC)**

**NR.1002/4/15.02.2021**

**OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
(TEREN S = 54 MP)**

**ADRESA : STR.MATEI MILLO NR.11  
MUN.ROMAN, JUD.NEAMȚ**

**DATA EVALUĂRII : 15.02.2021**

**CLIENT : MUNICIPIUL ROMAN**

**BENEFICIAR : MUNICIPIUL ROMAN**

**EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR**



## Cap.1 TERMENI DE REFERINȚĂ

### 1.1.Evaluatorul și competențele acestuia

Expert evaluator este **ing. Daniel Faur**,expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi” , ”evaluator de proprietăți imobiliare”, ””, ”evaluator bunuri mobile”și ”evaluator instrumente financiare”,cu număr legitimație 12503 valabilă în anul 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu polița nr. 2000620278/30.04.2020 emisă de societatea de asigurare EUROINS ROMANIA SA.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare,declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele,opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate mai jos și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite,specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- în prezent sunt membru titular ANEVAR,iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului.

1.2.Clientul este **MUNICIPIUL ROMAN** cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr.1, județul Neamț, având CUI : 2613583,reprezentat prin Primar-Leonard Achiriloaei .

**Utilizator desemnat este MUNICIPIUL ROMAN.**

1.3.Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este **determinarea valorii în vederea vânzării directe.**

Evaluarea nu poate fi folosită în afara contextului sau a scopului declarat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării : activul obiect îl constituie imobilul -**teren considerat liber**, menționat în „Lista imobile pentru evaluare Municipiul Roman”primită la data de 10.02.2021,ce face parte integrantă din Contractul de prestări servicii nr. 8687/05.05.2020,imobil situat la adresa din mun.Roman,**str.Matei Millo nr.11**,jud.Neamț.

1.5.Tipul valorii este **valoarea de piață** ,care este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, astfel: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

**Moneda raportului este EURO** și este calculată în funcție de cursul de schimb al BNR valabil la data de 15.02.2021, respectiv **1 € = 4,8745 lei.**

1.6.Data evaluării este **15.02.2021** ,raportul de evaluare s-a întocmit la data de 15.02.2021,iar inspecția proprietății s-a făcut în perioada iulie-septembrie 2020 în prezența reprezentantului clientului.

1.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării s-a efectuat cu sprijinul d-nei Doina Ruginosu, reprezentantul clientului,de la care s-au preluat documente și informații referitoare la obiectul raportului:

- documentație cadastrală, respectiv extrase de CF
- planuri de situație

- documente concesiune, cereri vânzare, etc

### **1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea constau în:**

- documente juridice, contabile, alte informații puse la dispoziție de client
- relevee, observații în teren, schițe, planuri, imagini foto
- colecția „Buletin informativ” ANEVAR
- colecția "Valoarea oriunde este ea", ed. ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare - Ed. Iroval 2017
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Ed. Iroval – București 2007
- " Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" - C. Șchiopu, Ed. Iroval 2010 (+actualizări)
- Cataloagele "Evaluarea rapidă a construcțiilor - cataloage 1965" ed. Matrix Rom
- " Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată, la prețul zilei", ed. Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
- informații obținute de la agențiile imobiliare
- internet:
  - www.imobiliare.ro; www.olx.ro
  - www.mfinante.ro; www.bnro.ro
- cercetare și analize de piață făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport

### **1.9. Ipoteze și ipoteze speciale :**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit și este valabil considerându-se următoarele premise:

- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și se aplică un management competent al acesteia
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să determine creșterea sau scăderea valorii acesteia
- se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, avizele, licențele, aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
- se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietății descrise, că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează astfel
- nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatari normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică proprietății în ansamblul ei și orice împărțire, alocare sau divizare a totalului în valori fracționate sau utilizarea acestora în combinație cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea acestora
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.



-imobilele-terenuri considerate libere au fost evaluate ținând seama de tipul și caracteristicile amplasamentului la data concesiunii,informații furnizate de către concesionar și confirmate de către reprezentantul clientului.

#### **1.10.Restrictii de utilizare, difuzare, sau publicare :**

Prezentul raport de evaluare este protejat de legislatia română si internațională a proprietății intelectuale și a dreptului de autor și nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat,circulară sau declarație ,sub nici o formă ,fără acordul prealabil și scris al evaluatorului.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră,consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai în scopul menționat în raport.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

#### **1.11.Declararea conformitatii evaluării cu Standardele de Evaluare :**

Prezentul Raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor în vigoare,respectiv:

- *SEV 100 : Cadrul general*
- *SEV 101 : Termeni de referinta*
- *SEV 102 : Implementare*
- *SEV 103 : Raportarea evaluării*
- *SEV 104 : Tipuri ale valorii*
- *SEV 105 : Abordări și metode de evaluare*
- *SEV 230 :Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630: Evaluarea bunurilor imobile*

#### **1.12.Valoarea obținută :**

În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, rotunjit,după cum urmează:

**Vp = 11.200 lei ,echivalent 2.300 euro**

(valoarea nu conține TVA)

*\*Notă: Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb , fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ ( SEV 100-Cadrul general).*

**Expert evaluator:  
ing.Daniel Faur**



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. \_\_ din 25.02.2021

## EVALUARE TERENURI

<b>Nr. crt.</b>	<b>Concesionar/chiriaș</b>	<b>Adresă teren</b>	<b>Supraf. mp</b>	<b>Valoare totală Euro/lei</b>	<b>Valoare unitară -euro-</b>	<b>Obs.</b>
1.	ANDRIEȘ MIRCEA	Str. Nordului nr. 3	831,00	9200/44500	11,07	FĂRĂ TVA
2.	S.C. MEDY FAM SERV SRL	Str. Nordului nr. 3	254,00	4300/20800	16,93	FĂRĂ TVA
3.	SC DORTI IMPEX SRL	Str. Anton Pann nr. 7	30,00	2600/12700	86,66	FĂRĂ TVA
4.	CHIRIAC OVIDIU DANIEL și CHIRIAC CARMEN	Str. Matei Millo nr. 11	54,00	2300/11200	42,6	FĂRĂ TVA



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604



Emitent: CABINET PRIMAR  
Nr. 12055 din 17.02.2021

## 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. 8687/05.05.2020, rapoartele au fost elaborate de un evaluator atestat ANEVAR, ca urmare a ofertei celei mai avantajoase ca preț conform procesului verbal de evaluare a ofertelor nr. 7655/9.04.2020, în speță KRONCONSULT SRL BRAȘOV – Evaluator ANEVAR ing. Faur Daniel.

Alăturat vă supun aprobării 4 (patru) locații pentru care există solicitare de cumpărare, cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, terenuri care sunt ocupate de construcții, proprietatea solicitanților, și care se vor vinde prin negociere directă, după cum urmează:

**1. Domnul Andrieș Mircea**, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 831 mp, situat în mun. Roman, strada Nordului nr. 3, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr.59363, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 14473/21.08.2015, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de edificare a unei hale producție/depozitare. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autirizației de construire nr. 200/15.12.2015 și are numărul cadastral 59363-C1.

**2. SC MEDY FAM SERV SRL - reprezentată de domnul Ciocodan Petru**, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 254 mp, situat în mun. Roman, strada Nordului nr. 3, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr.59200, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 9406/09.07.1998, încheiat până la obținerea certificatului de proprietate conform HG 834/1991. Pe teren se află o magazie-depozit, cumpărată conform contractului de vânzare cumpărare nr. 151/30.06.1998, cu NC 59200-C1.

**3. SC DORTI IMPEX SRL reprezentată de domnul Grumăzescu Dorel**, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 30,00 mp, situat în mun. Roman, strada Anton Pann nr. 7, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr.59412, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 10356/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate. Edificarea construcției a fost făcută recepționată conform certificatului de edificare a construcției nr. 3893/26.02.2019 și are numărul cadastral 59412-C1.

**4. Domnul Chiriac Ovidiu Daniel**, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 54 mp, situat în mun. Roman, strada Matei Millo nr. 11, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59748, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 16642/27.09.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de edificare a unei anexe gospodărești. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autorizației de construire nr. 129/07.07.2020.

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 și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Inițiator**  
**Primarul Municipiului Roman,**  
**Leonard ACHIRILOAEI**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. [www.primariaroman.ro](http://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](mailto:primaria@primariaroman.ro)



---

Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 12401 din 18.02.2021

---

## RAPORT DE SPECIALITATE

### la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Prin referatul de aprobare nr. 12055/17.02.2021, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, 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 cereri, după cum urmează:

**1. Domnul Andrieș Mircea**, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 831 mp, situat în mun. Roman, strada Nordului nr. 3, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr.59363, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 14473/21.08.2015, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de edificare a unei hale producție/depozitare. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autorizației de construire nr. 200/15.12.2015 și are numărul cadastral 59363-C1.

Terenul solicitat spre cumpărare, aparține domeniului privat al municipiului Roman, și este înscris în anexa la HCL nr. 218/19.10.2020-poziția nr. 139, cu o valoare de inventar de 53,10 lei/mp. Valoarea de piață stabilită de evaluator ANEVAR Faur Daniel este de 53, 55 lei/mp fără TVA.

**2. SC MEDY FAM SERV SRL - reprezentată de domnul Ciocodan**

**Petru**, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 254 mp, situat în mun. Roman, strada Nordului nr. 3, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr.59200, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 9406/09.07.1998, încheiat până la obținerea certificatului de proprietate conform HG 834/1991. Pe teren se află o magazie-depozit, cumpărată conform contractului de vânzare cumpărare nr. 151/30.06.1998, cu NC 59200-C1.

Terenul solicitat spre cumpărare, aparține domeniului privat al municipiului Roman, și este înscris în anexa la HCL nr. 218/19.10.2020-poziția nr. 139, cu o valoare de inventar de 53,10 lei/mp. Valoarea de piață stabilită de evaluator ANEVAR Faur Daniel este de 81,89 lei/mp fără TVA.

**3. SC DORTI IMPEX SRL reprezentată de domnul Grumăzescu Dorel**, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 30,00 mp, situat în mun. Roman, strada Anton Pann nr. 7, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59412, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 10356/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial proprietate. Edificarea construcției a fost făcută recepționată conform certificatului de edificare a construcției nr. 3893/26.02.2019 și are numărul cadastral 59412-C1.

Terenul solicitat spre cumpărare, aparține domeniului privat al municipiului Roman, și este înscris în anexa la HCL nr. 79/2010, cu o valoare de inventar de 23,84 euro/mp. Valoarea de piață stabilită de evaluator ANEVAR Faur Daniel este de 86,66 euro/mp fără TVA.

**4. Domnul Chiriac Ovidiu Daniel**, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 54 mp, situat în mun. Roman, strada Matei Millo nr. 11, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59748, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 16642/27.09.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de edificare a unei anexe gospodărești. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autorizației de construire nr. 129/07.07.2020.

Terenul solicitat spre cumpărare, aparține domeniului privat al municipiului Roman, și este înscris în anexa la HCL nr. 213/26.09.2019, cu o valoare de inventar de 34,00 euro/mp. Valoarea de piață stabilită de evaluator ANEVAR Faur Daniel este de 42,6 euro/mp fără TVA.

## **2. OPORTUNITATEA:**

Aceste vânzări generează următoarele beneficii:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpărarea unui teren;
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc.;

## **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.

Considerăm că este necesară, oportună și legală, drept pentru care se va întocmi un proiect de hotărâre în acest sens. Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman.

**Arhitect șef,  
Iulian Sebastian NEGRU**

**Director economic,  
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**