R O M Â N I A
J U D E Ţ U L N E A M Ţ
M U N I C I P I U L R O M A N
C O N S I L I U L L O C A L

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din 22.04.2021

privind aprobarea vânzării unei locuințe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând referatul de aprobare nr. 28.683 din 14.04.2021 înaintat de către domnul Leonard Achiriloaei - Primarul Municipiului Roman, precum şi raportul de specialiate nr. 29069 din 15.04.2021 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică – Biroul Evidență Patrimoniu și Asociații de Proprietari;

Văzând avizul de legalitate nr. ___ din __.04.2021 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. __ din __.04.2021 al Comisiei pentru urbanism şi administrarea teritoriului, precum şi avizul favorabil nr. __din __.04.2021 al Comisiei juridice;

Având în vedere:

- adresa Direcției Municipal Locato Roman nr. 2129/08.10.2020, înregistrată la Primăria Roman cu nr. 19655/08.10.2020, prin care ni se transmite cererea doamnei Filimon Tereza privind cumpărarea locuinței din strada Dumbrava Roșie nr. 29;
- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c) și alin. (6), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și prevederile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat;

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. ”g”, al art. 140, precum și al art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea directă către doamna Filimon Tereza a imobilului cu destinația de locuință situat în Roman, str. Dumbrava Roșie, nr. 29, compus din 3 camere, bucătărie, baie și 3 holuri, în suprafață utilă de 76,36 mp, suprafață construită de 93 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului

PROIECT

Roman nr. 56705, având nr. cadastral 56705-C1-U3 și a terenului CPT în suprafață de 117,20 mp;

Art. 2. Se aprobă prețul vânzării în sumă de 80.000 lei, conform Raportului de Evaluare întocmit de evaluator Daniel Faur, **anexa nr. 1** la prezenta hotărâre;

Art. 3. Se acordă mandat primarului municipiului Roman să îndeplinească toate formalitățile necesare vânzării imobilului menționat la art. 1 și să semneze, la notar, contractul de vânzare-cumpărare cu privire la acest imobil;

Art. 4. Directia Juridica și Administrație Publică și Direcția Economică, vor duce la indeplinire prezenta hotarare

Art. 5. Hotărârea se va comunica, potrivit legii, prin grija secretarului municipiului, persoanelor şi autorităţilor interesate.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ	**CONTRASEMNEAZĂ**
Consilier,	**Secretarul general al Municipiului Roman,**
George-Dragoș BARCĂ	**Gheorghe CARNARIU**

PROIECT

RAPORT DE EVALUARE

NR.1011/24.11.2020

OBIECT: PROPRIETATE IMOBILIARĂ (APARTAMENT 2 CAMERE)

ADRESA : STR.DUMBRAVA ROŞIE NR.29,AP.3, MUNICIPIUL ROMAN,JUD.NEAMŢ

DATA EVALUĂRII : 24.11.2020

CLIENT : MUNICIPIUL ROMAN

BENEFICIAR : MUNICIPIUL ROMAN

EVALUATOR : ing. DANIEL FAUR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
FAUR DANIEL
Legitimația Nr. 12503
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

CUPRINS

Cap. 1. Temenii de referinţă ai evaluării
1.1. Identificarea evaluatorului şi a competenţei acestuia 3
1.2. Identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi 3
1.3. Scopul evaluării 3
1.4. Identificarea proprietăţii subiect al evaluării 3
1.5. Tipul valorii 3
1.6. Data evaluării 3
1.7. Documentarea pentru efectuarea evaluării 4
1.8. Natura şi sursa informaţiilor pe care s-a bazat evaluarea 4
1.9. Ipoteze şi ipoteze speciale 4
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare, sau publicare 5
1.11. Declararea conformităţii cu Standardele de Evaluare 5
1.12. Valoarea obţinută 5
Cap. 2. Culegerea datelor şi descrierea proprietăţii 6
2.1. Date despre aria de piaţă 6
2.2. Date despre proprietatea subiect 6
2.2.1. Descriere juridică 7
2.3. Date despre proprietăţile comparabile 7
Cap. 3 Analiza datelor 8
3.1. Definirea pieţei 8
3.2. Cererea 8
3.3. Oferta competitivă 8
3.4. Analiza pieţei 9
3.5. Analiza celei mai bune utilizări CMBU 9
Cap. 4. Aplicarea abordărilor în evaluare 9
4.1. Abordarea prin piaţă 9
4.2. Abordarea prin venit 10
4.3. Abordarea prin cost 10
4.4. Evaluarea terenului 11
Cap. 5 Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 11
Anexa 1 Abordarea prin piaţă.Metoda comparaţiei directe 11
Anexa 2 Amplasamentul proprietăţii 20
Anexa 3 Alte anexe:extras CF,copii documente,foto 21

Cap.1 TERMENI DE REFERINŢĂ

1.1.Evaluatorul şi competenţele acestuia :

Expert evaluator este **ing. Daniel Faur**,expert evaluator atestat ANEVAR în specializările „evaluator de întreprinderi" , "evaluator de proprietăţi imobiliare","","evaluator bunuri mobile"şi "evaluator instrumente financiare",cu număr legitimaţie 12503 valabilă în anul 2020, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu poliţa nr. 2000620278/30.04.2020 emisă de societatea de asigurare EUROINS ROMANIA SA.
Referitor la întocmirea raportului de evaluare,declar că:
-afirmaţiile susţinute sunt reale şi corecte
-analizele,opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate mai jos şi se constituie ca analiză nepărtinitoare
-nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport şi nu am nici un interes personal şi nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate
-prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori anumite,specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
-remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinţei clientului de obţinere a unui rezultat dorit sau care ar influenţa un eveniment viitor
-în prezent sunt membru titular ANEVAR,iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică şi a Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
-certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare
-nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu a acordat asistenţă profesională semnificativă în elaborarea raportului.

1.2.Clientul este **MUNICIPIUL ROMAN** cu sediul în Roman, Piaţa Roman Vodă nr.1, judeţul Neamţ, având CUI : 2613583,reprezentat prin Primar-Leonard Achiriloaiei .
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 - **apartament 2 camere**, menţionate în „Lista imobile pentru evaluare Municpiul Roman"primită la data de 10.11.2020,ce face parte integrantă din Contractul de prestări servicii nr. 8687/05.05.2020,imobil situat la adresa din str.Dumbrava Roşie nr.29,ap.3, Roman,jud.Neamţ,descris în CF nr.56705-C1-U3 a mun. Roman.

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

Valoarea de piaţă *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Moneda raportului este **EURO** şi este calculată în funcţie de cursul de schimb al BNR valabil la data de 24.11.2020,respectiv **1 € = 4,8763 lei.**

1.6.Data evaluării este **24.11.2020** ,raportul de evaluare s-a întocmit la data de 26.11.2020,iar inspecţia proprietăţii s-a făcut la data de 22.11.2020 .

1.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării s-a efectuat cu sprijinul d-nei Nuşa Strugaru, reprezentantul clientului,de la care s-au preluat documente şi informaţii referitoare la obiectul raportului:
- documentaţie cadastrală,respectiv relevee
- planuri de situaţie
- documente concesiune,cereri vânzare,etc
- inspecţia s-a putut realiza integral,ocazie cu care s-au preluat imagini foto,anexate la raport

1.8.Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea constau în:

-documente juridice,contabile,alte informaţii puse la dispoziţie de client
-relevee, observaţii în teren ,schiţe,planuri, imagini foto
-colecţia „Buletin informativ" ANEVAR
-colecţia "Valoarea oriunde este ea",ed.ANEVAR
-Evaluarea proprietăţilor imobiliare - Ed. Iroval 2017
-Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării-Ed.Iroval –Bucuresti 2007
-" Costuri de reconstrucţie -Costuri de înlocuire, - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" -C.Şchiopu,Ed.Iroval 2010(+actualizări)
-Cataloagele "Evaluarea rapidă a construcţiilor-cataloage 1965"ed.Matrix Rom
-" Îndreptar tehnic pentru evaluare imediată,la preţul zilei", ed.Matrix Rom
- Catalogul CETR P-135
-informaţii obţinute de la agenţiile imobiliare
-internet:
    -www.imobiliare.ro; www.olx.ro
    -www.mfinante.ro;www.bnro.ro
-cercetare şi analize de piaţă făcute în legătură cu bunuri similare celor studiate în raport

1.9.Ipoteze şi ipoteze speciale :

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit şi este valabil considerându-se următoarele premize:
-se presupune că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi se aplică un management competent al acesteia
-se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii,care să determine creşterea sau scăderea valorii acesteia
-se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile,avizele,licenţele,aprobările sau alte asemenea acte solicitate de instituţiile locale,regionale sau nationale,pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii
-se presupune că utilizarea bunului se realizează în interiorul limitelor proprietăţii descrise,că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi,dacă nu se menţionează astfel
-nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant,nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică în acest scop
-nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului,nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse,acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatări normale.Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înţeleasă ca ar valida integritatea lor.
-orice estimări ale valorii conţinute în raport se aplică proprietăţii în ansamblul ei şi orice împărţire, alocare sau divizare a totalului în valori fracţionate sau utilizarea acestora în combinaţie cu altă evaluare, va invalida valoarea estimată
-în pregătirea evaluării au fost utilizate informaţiile,datele juridice,alte documente şi specificaţii puse la dispoziţie de client,care este responsabil pentru veridicitatea şi corectitudinea acestora
-previziunile,proiecţiile sau estimările conţinute în raport se bazează pe condiţiile curente de piaţă, pe factorii cererii şi ofertei anticipate pe termen scurt şi datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuse schimbării condiţiilor 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă în legatură cu obiectul raportului de evaluare dacât în condiţiile în care legea îl obligă altfel
-nici una din părţile prezentului raport(în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relatii publice, ştiri,agenţii de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil,scris,al evaluatorului.
-imobilul, a fost evaluat ţinând seama de starea acestuia la data închirierii, informaţii furnizate de către reprezentantul clientului,neţinându-se seama de lucrările de reamenajare (gresie,parchet,tâmplărie de PVC cu geam termoizolant,etc)efectuate de către chiriaş pe perioada utilizării proprietăţii.

1.10.Restricţii de utilizare, difuzare, sau publicare :

Prezentul raport de evaluare este protejat de legislatia română si internaţională a proprietăţii intelectuale şi a dreptului de autor şi nu poate fi inclus parţial sau în întregime şi nici ca referinţă într-un document publicat,circulară sau declaraţie ,sub nici o formă ,fără acordul prealabil şi scris al evaluatorului.
Acest raport este confidenţial pentru dumneavoastră,consilierii dumneavoastră şi poate fi utilizat numai în scopul menţionat în raport.
Nu acceptăm nici o altă responsabilitate faţă de o terţă 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 şi metode de evaluare*
- ***SEV 230*** :*Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*
- ***GEV 630***: *Evaluarea bunurilor imobile*

1.12.Valoarea obţinută :

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

Vp = 16.400 euro,echivalent 80.000 lei

(valoarea nu conţine 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
FAUR DANIEL
Legitimația Nr. 12503
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Cap.2. CULEGEREA DATELOR ŞI DESCRIEREA PROPRIETĂŢII

2.1.Date despre aria de piaţă

Municipiul Roman este situat în zona centrală a regiunii istorico-geografice Moldova, într-o arie unde converg mai multe căi de comunicaţie de importanţă europeană, naţională şi regională, din punct de vedere feroviar făcând parte din magistrala Bucureşti – Dorneşti – Cernăuţi – Varşovia, iar rutier aflându-se pe axul expres de interes european E85, care leagă Polonia şi Ucraina, Rusia şi Republica Moldova, prin România de Bulgaria, Grecia, Turcia și Orientul Apropiat. Legat de traficul aerian, cel mai apropiat aeroport se află în Bacău,conexiunea cu acesta putând fi realizată fie pe drumul european E85, fie pe magistrala de cale ferată.
Municipiul Roman este, din punct de vedere demografic, al doilea oraş din judeţul Neamţ şi între cele mai mari municipii din ţară care nu au funcţia de reşedinţă de judeţ, cu o populaţie stabilă de 50.713 locuitori, conform Recensământului General al Populaţiei din anul 2011, în timp ce Institutul Național de Statistică prin fișa localității pe anul 2012 indică o populație stabilă de 65.205 locuitori, valoare apropiată de datele Direcției Județene de Evidență a Persoanelor Neamț.Din punct de vedere etnic, populația românească reprezintă 88,3%, restul fiind reprezentat de alte etnii: rromi, ruși lipoveni, italieni, greci, armeni, germani, evrei, maghiari, ucraineni.
În prezent, în municipiul Roman îşi desfăşoară activitatea 1451 de societăţi comerciale, cele mai multe desfăşurându-şi activitatea în sectorul industriei prelucrătoare, al comerţului şi serviciilor.
În anul 2012, din totalul firmelor din municipiu, 689 sunt microîntreprinderi, 116 sunt firme mici, 25 sunt întreprinderi mijlocii iar 4 întreprinderi se încadrează în categoria firmelor mari cu peste 250 de angajaţi.
Piaţa imobiliară reprezintă totalitatea tranzacţiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosinţă asupra terenurilor libere sau construite. Ca pe orice piaţă, preţul de tranzacţie este stabilit, în primul rând, de interacţiunea dintre cerere şi ofertă.
Faptul că fiecare imobil este unic,determină complexitatea foarte mare a acestei pieţe şi împărţirea acesteia în funcţie de zone şi de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.
În ţara noastră, pieţele imobiliare nu sunt eficiente şi datorită inexistenţei standardizării produsului şi timpului necesar producerii lui, este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieţe.
În acest caz, atenţia din punctul de vedere al evaluării se indreapta către motivaţia, atitudinile şi interacţiunea participanţilor pe piaţă, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietăţii imobiliare şi influenţelor externe ce afectează valoarea.
Diferitele piete imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii.
Se pot identiflca cinci tipuri de pieţe:
- rezidentiale (case pentru o familie sau duplex, bloc de apartamente, sir de case legate);
- comerciale (cladiri administrative, centre comerciale, hoteluri si moteluri, magazine);
- industriale (fabrici, depozite, cladiri ale institutelor de cercetare);
- agricole (ferme, livezi, vii, pasuni, paduri);
- speciale (proprietati cu design unic sau constructie ce limiteaza utilizarea numai la scopul initial, de exemplu: scoli, cladiri publice, aeroporturi, sali de conferinte, parcuri de distractii, terenuri de golf, cimitire, case de rugaciuni, etc.)

Fiecare piaţă a unui anumit tip de proprietate se poate subdiviza în pieţe mai mici, mai specializate numite subpieţe. Subpieţele pentru proprietati rezidentiale urbane, suburbane sau rurale pot fi mai departe împărţite (subclasificate) în funcţie de preferinţele cumpărătorilor: proprietăţi ieftine, medii si de lux,după caz.
Piaţa imobilelor studiate este cea a proprietăţilor nerezidenţiale de tipul apartamentelor de locuit cu două camere,din municipiul Roman.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Bunurile evaluate,au fost identificate fizic la adresele comunicate şi corespund cu datele din documentele de proprietate/cadastrale,după cum urmează:

Proprietatea constă în un apartament cu două camere,situat la parter în casă,cu următoarele caracteristici:

Suprafata(mp)	Demisol/ Subsol	Parter	Etaj 1…..	Altele
Suprafata construita,Sc				
Suprafata desfasurata,Sd				
Suprafata utila,Su		76,36 mp		
Descriere constructie:				
>fundatii	continue din beton			
>structura rezistenta	Zidărie portantă pe stalpi şi grinzi din beton armat			
>pereti	zidarie de caramidă			
>acoperis	Şarpantă din lemn			
>invelitoare	ţiglă			
Amenajari exterioare:*				
>tamplarie	Lemn vopsit,cu geam simplu			
>pereti	Tencuieli drişcuite			
Amenajari interioare:*				
>podea	Podele din scândură de lemnşi de ciment drişcuit			
>pereti	Zugrăveli simple şi vopseli de ulei			
>tavan	Zugrăveli simple			
>tamplarie(usi)	Lemn vopsit			
Dotari/utilitati:	**en.electrica**	**apa-canal**	**gaz metan**	**alarma/sis.video**
	da	da	da	nu
An PIF:	înainte de 1980			

*Notă:amenajările sunt cele de la momentul la care a fost preluat în chirie(conform informaţiilor furniate de către reprezentanţii clientului)
Cu ocazia inspecţiei efectuate ,s-a constatat starea actuală bună a construcţiei şi amenajărilor, considerându-se faptul că deprecierile sunt cel normale,datorate vârstei efective şi regimului de exploatare.

2.2.1.Descriere jurdică

Proprietatea studiată este descrisă în documentaţia cadastrală furnizată(fără extras de CF).
Dreptul de proprietate este al MUNICIPIULUI ROMAN .
Proprietăţile s-au evaluat în ***ipoteza în care sunt negrevate de sarcini.***
Nu ne-a fost prezentat vreun act şi nici nu avem cunostinţă despre o altă situaţie litigioasă care să aibă ca obiect al litigiului proprietăţile în speţă.

2.3.Date despre proprietăţile comparabile

Proprietăţi imobiliare comparabile sunt identificabile în aria de piaţă specifică,în oferta agenţiilor imobiliare sau a persoanelor fizice şi juridice.

Cap.3.ANALIZA DATELOR

3.1..Definirea pieţei

Conform definiţiei,o piaţă imobiliară reprezintă totalitatea tranzacţiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosinţă asupra terenurilor libere sau construite. Ca pe orice piaţă, preţul de tranzacţie este stabilit, în primul rând, de interacţiunea dintre cerere şi ofertă.
În cazul de faţă,piaţa este caracterizată de următorii factori:
-tipul proprietăţii
– proprietate imobiliară de tip apartament cu două camere,cu destinaţie rezidenţială
-aria pieţei :
- aria pieţei imobiliare caracteristice este cea a proprietăţilor imobiliare similare,oferite spre vânzare sau închiriere,localizată în municipiul Roman
-baza de clienţi:
- clienţii sunt persoanele fizice şi juridice care doresc să achiziţioneza asemenea proprietăţi
-proprietăţi echivalente disponibile
- în aria de piaţă specifică,proprietăţi similare au fost identificate în oferta agenţiilor imobiliare sau la alţi proprietari,persoane fizice/juridice

3.2.Cererea

Cererea reflectă necesităţile,dorinţele materiale,puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor/ /cumpărătorilor/investitorilor,astfel încât,analiza cererii se va axa pe identificarea utilizatorilor potenţiali, urmărind produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.
Analiza cererii se face prin prisma următorilor factori:
- *gradul de ocupare*
- proprietatea este estimat a fi ocupată permanent,de către proprietar/chiriaş
- *accesibilitatea*
- amplasamentul proprietăţilor studiate determină un acces facil,fiind situată în zona centrală a municipiului.unde sunt staţii ale mijloacelor de transport în comun , ce asigură transportul persoanelor care nu se deplasează cu mijloace auto proprii.

3.3.Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.
Analiza ofertei se face ţinând seama de următorii factori:
- *cantitatea şi calitatea concurenţei*
- aşa cum am arătat şi în capitolul 2.3.. există în aria de piaţă specifică, proprietăţi similare suficiente oferite spre vânzare, prezente în oferta agenţiilor imobiliare, fapt ce determină o oarecare concurenţă în condiţiile apariţiei unor cumparători,în legătură cu mărimea construcţiei,cu nivelul amenajărilor şi starea finisajelor,cu accesul,şi nu în cele din urmă, cu cuantumul preţului solicitat.
- *condiţii economice*
- din punct de vedere economic,această perioadă este caracterizată de un moment de ponderare în decizia investiţională datorită contextului economic naţional şi mondial, atât pentru dezvoltatorii imobiliari,cât şi pentru potenţialii cumpărători/chiriaşi,persoane fizice sau juridice
- *disponibilitatea finanţării*
- deşi piaţa bancară în România resimte impactul aprecierii monedei euro în dauna monedei naţionale,fapt ce a determinat scumpirea atât a costului finanţării,dar şi a diverselor categorii de produse şi servicii,dobânzile actuale la credite pentru investiţii se situează între 6% şi 10-12%,aceasta în funcţie pe de o parte de monedă şi instituţie bancară, iar pe de altă parte funcţie de bonitatea şi istoricul societăţii comerciale,client al băncii.

3.4..Echilibrul pieței

Pe fondul măsurilor luate de autorități în contextul epidemiei declanșate de COVID-19, la nivel național s-a simțit, în luna aprilie, o tendință de scădere a prețurilor apartamentelor. Astfel, după un avans de 1,8% în martie, Indicele Imobiliare.ro a consemnat, în ultimele 30 de zile, un recul de 1,7% în întreaga țară, de la 1.391 de euro pe metru pătrat util, la 1.367 de euro pe metru pătrat.
Această tendință generală de scădere nu a fost valabilă, însă, și în marile orașe, unde, în cele mai multe cazuri, valoarea medie a unui apartament s-a majorat față de martie (în ciuda unor scăderi consemnate pe câte un segment de piață, adesea cel vechi).
„În rândul marilor orașe, Constanța reprezintă excepția de la regulă: aici, prețurile solicitate de către vânzători s-au diminuat pe ambele segmente de piață analizate, astfel că și evoluția generală la nivel de oraș a fost una descendentă. În celelalte orașe, se observă un trend de scădere doar pe segmentul vechi, segment unde oferta suferă. În aprilie, au fost scoase la vânzare cu 46% mai puține apartamente vechi. De remarcat este că pragul de jos al cererii a fost atins în a doua săptămână din aprilie, moment în care numărul cumpărătarilor a reînceput să crească. Săptămâna trecută au fost cu 14% mai mulți cumpărători activi decât în săptămâna anterioară", subliniază Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.
În urma analizei făcute asupra cererii și ofertei imobiliare pentru aria specifică,se desprinde concluzia că avem o piață a cumpărătorilor,datorită cererii mai mici comparată cu oferta,situație în care piața este determinată de prețurile plătite de cumpărători ce negociază în avantajul lor,piață cu o dinamică scăzută, ponderată la momentul actual de contextul economico-social intern și internațional.

3.5.Analiza celei mai bune utilizări(CMBU)
Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Așa cum este definită în „Standardele de Evaluare a Bunurilor,ediția 2018", CMBU este "*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".
Proprietățile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Roman, unde,conform cu PUG /PUZ și ținând seama de zonarea făcută,se desprinde clar concluzia că CMBU a terenului este cea de teren construit.

Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.
În cazul în speță,ținând seama de zonarea făcută conform P.U.G., și având în vedere destinația imobilului, putem afirma că cea care întrunește condițiile CMBU este utilizarea actuală.

Cap.4 APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

4.1. Abordarea prin piață

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.
Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:
a) tehnicile cantitative:
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

Imobilul ce face obiectul prezentului act aparţine domeniului privat al Municipiului Roman în baza Hotărârilor Consiliului Local al municipiului Roman nr. 66 din 30 aprilie 2015 şi a anexei nr. 2 la această hotărâre (poziţia 1) şi nr. 190 din 26 noiembrie 2015 şi a anexei la această hotărâre (poziţia 7) şi înscrise în Cartea Funciară nr. 56705 a municipiului Roman.

MUNICIPIUL ROMAN, JUDEŢUL NEAMŢ, reprezentat de **MICU LUCIAN- OVIDIU**, în calitate de primar al municipiului Roman (în baza Ordinului nr. 1 din 3 ianuarie 2017 al Prefectului judeţului Neamţ) şi **CARNARIU GHEORGHE**, în calitate de secretar al Primăriei municipiului Roman, declarăm prin reprezentanţii noştri legali că imobilul descris mai sus nu este scos din circuitul civil, nu este sechestrat sau confiscat, nu este grevat de sarcini şi asupra acestuia nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 1465 din 18 ianuarie 2017, eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Neamţ-Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman

De asemenea, declarăm prin reprezentanţii noştri legali că imobilul descris mai sus nu face obiectul vreunui litigiu judecătoresc şi nici nu este revendicat în baza legilor de restituire a proprietăţii, după cum rezultă din adeverinţa nr. 818 din 17 ianuarie 2017, eliberată de Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului-Compartiment cadastru din cadrul Primăriei municipiului Roman şi consimţim la intabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra loturilor de mai sus.

Prezentul act de apartamentare este necesar la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Roman.

Tehnoredactat la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL TĂNASE ADRIAN ALIN**, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Cartea Funciară şi 2 exemplare au fost eliberate părţii, azi data autentificării prezentului contract.

DECLARANT
MUNICIPIUL ROMAN, JUDEŢUL NEAMŢ
reprezentat de:
s.s. MICU LUCIAN- OVIDIU **s.s. CARNARIU GHEORGHE**

AL

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial TĂNASE ADRIAN ALIN
Licenţa de funcţionare nr. 3128/2732/17.12.2013
Sediul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, judeţul Neamţ

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.49

Anul 2017, luna ianuarie, ziua 20

În faţa mea **Dr. TĂNASE ADRIAN ALIN** - notar public , la sediul Biroului Notarial, s-au prezentat:

MICU LUCIAN- OVIDIU, având CNP 1760115370021, cetăţean român, domiciliat în Roman, strada Pescarilor, nr. 6B, judeţul Neamţ, identificat cu cartea de id. seria

NT, nr. 663129/2012, elib. de SPCLEP Roman, în calitate de primar al municipiului Roman (în baza Ordinului nr. 1 din 3 ianuarie 2017 al Prefectului judeţului Neamţ) reprezentând **MUNICIPIUL ROMAN**

CARNARIU GHEORGHE, având CNP 1600404272632, domiciliat în Roman, strada Anton Pann, bloc 9, apartament 21, judetul Neamţ, identificat cu cartea de id. seria NT, nr. 632758/2012, elib. de SPCLEP Roman, în calitate de secretar al Primăriei municipiului Roman, reprezentând **MUNICIPIUL ROMAN**, care după ce au citit actul, au declarat că au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar şi o anexă (documentaţia cadastrală).

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici si a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris.**

Taxa de înscriere în Cartea Funciară (Cod 222) în sumă de 180 lei, achitată cu chitanţa nr. 0381294 din 20 ianuarie 2017

S-a încasat onorariul în sumă de 600 lei + 114 lei TVA, achitat cu chitanţa nr.0039882 din 20 ianuarie 2017

NOTAR PUBLIC,
s.s./l.s. Dr. TĂNASE ADRIAN ALIN

" Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare de Dr. TĂNASE ADRIAN ALIN, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii ".

NOTAR PUBLIC,
Dr. TĂNASE ADRIAN ALIN

ROMÂNIA
TĂNASE ADRIAN ALIN - NOTAR PUBLIC
ROMAN

MUNICIPIUL ROMAN
Piaţa 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. 28.683 din 14.04.2021

PROIECT

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe

Direcția Municipal Locato Roman administrează fondul locativ al Municipiului Roman, precum și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, „*Locuinţele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a preţului, în condiţiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie şi ale prezentei legi*”.

Prin adresa nr. 2129/08.10.2020, înregistrată la Primăria Roman cu nr. 19655/08.10.2020, Direcția Municipal Locato Roman ne transmite cererea doamnei Filimon Tereza, titulară a contractului de închiriere, privind cumpărarea apartamentului din locuința situată pe strada Dumbrava Roșie nr. 29.

Până la intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, dobândirea dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale asupra unui imobil se înscriau în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

După intrarea în vigoare a legii 287/2009 privind Codul Civil, înscrierea în cartea funciară a unui drept de proprietate se efectuează în baza înscrisului autentic notarial prin care a fost dobândit acest drept.

Cum în extrasul de Carte Funciară al imobilului pentru care s-a depus cererea de cumpărare figurează ca și proprietar Municipiul Roman, este necesară aprobarea vânzării acestuia de către Consiliul Local, urmând ca prețul vânzării să fie cel stabilit prin Rapoartul de Evaluare întocmit cu privire la acest imobil.

Drept pentru care rugăm domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

MUNICIPIUL ROMAN
Piaţa Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

Emitent: Direcția Juridică și Administrare Publică - Birou Evidență Patrimoniu
Nr. 29069 din 15.04.2021

PROIECT

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuinţe

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de domnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității:

Direcția Municipal Locato Roman administrează fondul locativ al Municipiului Roman, precum și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, „*Locuinţele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a preţului, în condiţiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie şi ale prezentei legi*”.

Prin adresa nr. 2129/08.10.2020, înregistrată la Primăria Roman cu nr. 19655/08.10.2020, Direcția Municipal Locato Roman ne transmite cererea doamnei Filimon Tereza, titulară a contractului de închiriere, privind cumpărarea apartamentului din locuința situată pe strada Dumbrava Roșie nr. 29.

Până la intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, dobândirea dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale asupra unui imobil se înscriau în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

După intrarea în vigoare a legii 287/2009 privind Codul Civil, înscrierea în cartea funciară a unui drept de proprietate se efectuează în baza înscrisului autentic notarial prin care a fost dobândit acest drept.

Cum în extrasul de Carte Funciară al imobilului pentru care s-a depus cererea de cumpărare figurează ca și proprietar Municipiul Roman, este necesară

aprobarea vânzării acestuia de către Consiliul Local, urmând ca preţul vânzării să fie cel stabilit prin Rapoartul de Evaluare întocmit cu privire la acest imobil.

Din punct de vedere al legalităţii, competenţa legală de aprobare a vânzării aparţine Consiliului Local Roman.

Sunt respectate:

- prevederile art. 129, lit. c), ale art. 129, alin. (6), lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind codul administrativ, precum și prevederile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat;
- prevederile art. 139, alin. (3), lit. ”g” şi al art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ;

Faţă de cele prezentate apreciem proiectul ca legal şi oportun.

Director D.J.A.P.,
C.j. Camelia RUSU

Întocmit,
Șef B.E.P.A.P
Elena Lucia Strugar

PROIECT