

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

H O T Ă R Ă R E

Nr. ____ din 30.09.2021

privind aprobarea vânzării unor imobile

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 72016 din 22.09.2021 înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 72305 din 23.09.2021 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.09.2021 al Secretarului general al municipiului Roman avizul favorabil nr. __ din __.09.2021 al Comisiei pentru buget-finanțe, avizul favorabil nr. __ din __.09.2021 al Comisiei urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ____ din __.09.2021 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. 364, lit. „a”, ale art. 139, ale art. 140, alin. 1, precum și cele ale art. 196 alin. 1 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 a Municipiului Roman, menționate în **raportul nr. 0505/14.05.2020 aliniatele 5 și 9, raportul nr. 1002/15.02.2021 aliniatele 2 și 4, raportul nr. 1002/1/15.02.2021, raportul nr. 1002/3/15.02.2021 și raportul nr. 1002/5/15.02.2021** realizate de evaluator atestat ANEVAR, ing. Faur Daniel, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Aprobă vânzarea, cu respectarea dreptului de preemțiune al proprietarilor construcțiilor, a terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman, pornind de la pretul stabilit conform art. 363 și art. 364 din OUG 57/2019 din **anexele 1.1 - 1.7** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Plata prețului se va face în lei, la cursul BNR din ziua autentificării actului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. Comisia numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021 privind aprobarea componenței unor comisii, așa cum a fost modificată prin H.C.L. nr. 60/31.03.2021 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,
Ionuț-Liviu CIOCOIU**

CONTRASEMNEAZĂ

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

PROIECT



RAPORT DE EVALUARE

(SINTETIC)

NR.1002/1/15.02.2021

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TEREN S = 124 MP)

ADRESA : STR.13 SEPTEMBRIE NR.19 BIS
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.13 Septembrie nr.19 bis**, 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
- Inspectia 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, 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 :

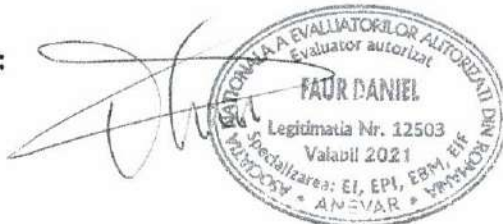
În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, rotunjit,după cum urmează:

Vp = 19.500 lei ,echivalent 4.000 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**



FISA MIJLOCULUI FIX

La data 31.07.2021

Nr. inventar: **100607** Nr. doc. 257/31.1 13.11.2019
0.2019

Valoare de inventar initiala: 11802.82

Valoare de inventar actuala: 11802.82

Amortizare cumulata la reevaluare:

Valoare de amortizat:

Amortizare lunara:

Amortizare cumulata:

Amortizare ramasa:

Denumirea imobilizarii si caracteristici tehnice:

Teren str. 13 Septembrie 19 Bis

Grupa: 4 Terenuri

Cod clasificare: 4.1

Data darii in folosinta: anul: 2019 luna: 11

Data amortizarii complete: anul: luna:

Durata normala de functionare:

Cota de amortizare:

Metoda de amortizare:

Observatii

Data

Observatii

13.11.2019

se inregistreaza teren str. 13 Septembrie 19 Bis, 124 mp

Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii imobilizarii

Data	Doc	Miscare	Loc Amplasare	Domeniu	Debit	Credit	Sold	cont 105	Suprafata
13.11.2019	257/31.10.2019	Intrare pe alte cai	ADM.DOM. PUB. SI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ROMAN	Privat	11802.82	0.00	11802.82	0.00	124.00
Total					11802.82	0.00	11802.82		.00



RAPORT DE EVALUARE

(SINTETIC)

NR.1002/3/15.02.2021

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TEREN S = 4.200 MP)

ADRESA : STR.ARTERA VEST NR.16
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.Artera Vest nr.16**, 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 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, 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:

V_p = 573.200 lei ,echivalent 117.600 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.1002/5/15.02.2021

OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TEREN S = 44 MP)

ADRESA : STR.MIRON COSTIN NR.4
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.Miron Costin nr.4**, 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
- Inspectia 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 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 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, 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. 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 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:

V_p = 15.100 lei ,echivalent 3.100 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

NR.1002/15.02.2021

**OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TERENURI)**

**ADRESA : MUNICIPIUL 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 imobilele - **terenuri considerate libere**, menționate 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, imobile prezentate în tabelul de la pct.1.12.

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 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

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 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, 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:

Nr. crt.	Adresa	Suprafata	Valoare esimata	
		mp	lei	euro
1	13 Septembrie nr.19 bis	124	19.500	4.000
2	Anton Pann nr.7	30	12.700	2.600
3	Artera Vest nr.16	4.200	573.200	117.600
4	Matei Millo nr.11	54	11.200	2.300
5	Miron Costin nr.4	44	15.100	3.100
6	Progresului nr.26	192	29.700	6.100
7	Scuarul Republicii nr.2	261	103.800	21.300
8	Stefan cel Mare nr.238	502	189.100	38.800

(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



FISA MIJLOCULUI FIX

La data 31.07.2021

Nr. inventar: **100522** Nr. doc. 214/26.0 30.09.2019
9.2019

Valoare de inventar initiala: 8695.85

Valoare de inventar actuala: 14970.00

Amortizare cumulata la reevaluare:

Valoare de amortizat:

Amortizare lunara:

Amortizare cumulata:

Amortizare ramasa:

Denumirea imobilizarii si caracteristici tehnice:

Teren str. Matei Millo, nr.11, 54 mp

Grupa: 4 Terenuri

Cod clasificare: 4.1

Data darii in folosinta: anul: 2019 luna: 9

Data amortizarii complete: anul: luna:

Durata normala de functionare:

Cota de amortizare:

Metoda de amortizare:

Observatii

Data

Observatii

30.09.2019

Se inregistreaza teren str. Matei Millo nr. 11

Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii imobilizarii

Data	Doc	Miscare	Loc Amplasare	Domeniu	Debit	Credit	Sold	cont 105	Suprafata
30.09.2019	214/26.09.2019	Intrare pe alte cai	ADM.DOM. PUB. SI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ROMAN	Privat	8695.85	0.00	8695.85	0.00	54.00
23.11.2020	2908/14.10.2020	Reevaluare MF	ADM.DOM. PUB. SI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ROMAN	Privat	6274.15	0.00	14970.00	6274.15	54.00
Total					14970.00	0.00	14970.00	6274.15	



RAPORT DE EVALUARE

NR.0505/14.05.2020

**OBIECT: PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
(TERENURI)**

**ADRESA : MUNICIPIUL 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 imobilele - terenuri considerate libere, menționate în „Lista imobile pentru evaluare Municipiul Roman” primită și semnată de către părți la data de 05.05.2020, ce face parte integrantă din Contractul de prestări servicii nr. 8687/05.05.2020, imobile prezentate în tabelul de la pct.1.12.

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)
- Catalogoagele „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 exploatări 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 230 : Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630 : Evaluarea bunurilor imobile*

1.12.Valoarea obținută :

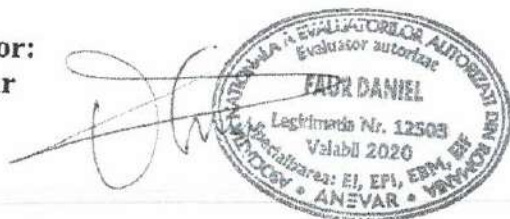
În determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut rezultate ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață a proprietății**, rotunjit,după cum urmează:

Nr.crt.	Imobil	Suprafata (mp)	Adresa	Val.unitara	Valoare totală estimata	
				euro/mp	euro	lei
1	Teren	285	Grivitei nr.34	58,60	16.700	80.700
2	Teren	2000	Bogdan Dragos nr.123	12,60	25.200	121.800
3	Teren	20	Cuza Voda nr.46	64,10	1.300	6.300
4	Teren	399	Islazului nr.41	21,40	8.500	41.100
5	Teren	254	Nordului nr.3	16,80	4.300	20.800
6	Teren	550	Nicolae Balcescu nr.212	30,70	16.900	81.700
7	Teren	300	Sucedava nr.48	49,20	14.800	71.600
8	Teren	45	Tineretului nr.22-24	88,90	4.000	19.300
9	Teren	831	Nordului nr.3	11,10	9.200	44.500

(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. 1.1. la H.C.L. nr. ____ din 30.09.2021

S.C. DORTI IMPEX SRL reprezentată de domnul Grumăzescu Dorel, solicită prin cererea nr. 24154 din 09.12.2020 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 în baza Autorizației de construire nr. 33/15.03.2011.

EVALUARE TEREN

Nr. crt.	Concesionar/chiriaș	Adresă teren	Supraf. mp	Valoare totală Euro Raport evaluare	Valoare unitară Euro/mp Raport evaluare	Valoare totală Euro Inventar	Valoare totală Euro/mp Inventar	Preț de vânzare Euro	Obs.
1.	S.C. DORTI IMPEX SRL	Anton Pann, nr. 7	30	2.600,00	86,66	543,02	18,10	2.600,00	FĂRĂ TVA

Anexa nr. 1.2. la H.C.L. nr. ____ din 30.09.2021

Domnul Chiriac Ovidiu Daniel, solicită prin cererea nr. 17300 din 07.09.2020 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.

EVALUARE TEREN

Nr. crt.	Concesionar/chiriaș	Adresă teren	Supraf. mp	Valoare totală Euro Raport evaluare	Valoare unitară Euro/mp Raport evaluare	Valoare totală Euro Inventar	Valoare totală Euro/mp Inventar	Preț de vânzare Euro	Obs.
1.	CHIRIAC OVIDIU DANIEL,	Matei Millo nr. 11	54,00	2.300,00	42,6	2.541,90	47,07	2.541,90	FĂRĂ TVA

*Se aproba valoare cea mai mare dintre raportul de evaluare si valoarea de inventar, valoare de inventar fiind mai mare

Anexa nr. 1.3. la H.C.L. nr. _____ din 30.09.2021

S.C. BRILIANT S.R.L., reprezentată de domnul Cimpoeșu Lucian Liviu, solicită prin cererea nr. 21696 din 04.11.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 4200 mp, situat în mun. Roman, Artera Vest nr.16, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr.58903, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 6435/01.04.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani, și a Contractului de concesiune nr. 6436/01.04.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de construire a unui spațiu depozitare, servicii, agrement. Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 56 din 02.04.2020, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.185525 din 27.09.2020, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

EVALUARE TEREN

Nr. crt.	Concesionar/chiriaș	Adresă teren	Supraf. mp	Valoare totală Euro Raport evaluare	Valoare unitară Euro/mp Raport evaluare	Valoare totală Euro Inventar	Valoare totală Euro/mp Inventar	Preț de vânzare Euro	Obs.
1.	S.C. BRILIANT S.R.L.	Artera Vest nr.16	4.200,00	117.600,00	28,00	16.909,60	4,02	117.600,00	FĂR Ă TVA

Anexa nr. 1.4. la H.C.L. nr. ____ din 30.09.2021

Domnul Dârlea Dumitru, solicită prin cererea nr. 33488 din 06.05.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 124 mp, situat în mun. Roman, strada 13 Septembrie nr.19, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59922, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 10843/01.11.2019, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a unei anexe gospodărești. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autorizației de construire nr. 176/10.08.2020, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 4829 din 21.01.2021, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

EVALUARE TEREN

Nr. crt.	Concesionar/chiriaș	Adresă teren	Supraf. mp	Valoare totală Euro Raport evaluare	Valoare unitară Euro/mp Raport evaluare	Valoare totală Euro Inventar	Valoare totală Euro/mp Inventar	Preț de vânzare Euro	Obs.
1.	DÂRLEA DUMITRU	13 Septembrie, nr.19	124,00	4.000,00	32,00	2.004,10	16,16	4.000,00	FĂR Ă TVA

Anexa nr. 1.5. la H.C.L. nr. ____ din 30.09.2021

S.C. VIODO COM S.R.L., reprezentată de doamna Borcea Doina, solicită prin cererea nr. 1137 din 11.01.2021, cumpărarea terenului în suprafață de 44 mp, situat în mun. Roman, str. Miron Costin, nr.4, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 53218, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 11254/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost de extindere spațiu comercial cu alimentație publică. Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 9 din 28.01.2011, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.15099 din 22.08.2011, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

EVALUARE TEREN

Nr. crt.	Concesionar/chiriaș	Adresă teren	Supraf. mp	Valoare totală Euro Raport evaluare	Valoare unitară Euro/mp Raport evaluare	Valoare totală Euro Inventar	Valoare totală Euro/mp Inventar	Preț de vânzare Euro	Obs.
1.	S.C. VIODO COM S.R.L	Miron Costin, nr.4	44	3.100	70,45	2,289,60	52,03	3.100	FĂRĂ TVA

Domnul Andrieș Mircea, solicită prin cererea nr. 3060 din 07.02.2020 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 cu actul adițional 4931/11.03.2019. Scopul concesiunii a fost de construire a unei hale de producție/depozitare. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autorizației de construire nr. 200/15.12.2015, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 2756 din 16.02.2017, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

EVALUARE TEREN

Nr. crt.	Concesionar/chiriaș	Adresă teren	Supraf. mp	Valoare totală Euro Raport evaluare	Valoare unitară Euro/mp Raport evaluare	Valoare totală Euro Inventar	Valoare totală Euro/mp Inventar	Preț de vânzare Euro	Obs.
1.	ANDRIEȘ MIRCEA	Str. Nordului nr. 3	831	9.200	11,07	8.736,00	10,50	9.200	FĂRĂ TVA

S.C. MEDY FAM SERV S.R.L., reprezentată de domnul Ciocodan Petru, solicită prin cererea nr. 4153 din 20.02.2020 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, valabilitatea fiind valabilă până la obținerea certificatului de proprietate conform HG 834/1991, cu actul adițional 5411/25.03.1999.

EVALUARE TEREN

Nr. crt.	Concesionar/chiriaș	Adresă teren	Supraf. mp	Valoare totală Euro Raport evaluare	Valoare unitară Euro/mp Raport evaluare	Valoare totală Euro Inventar	Valoare totală Euro/mp Inventar	Preț de vânzare Euro	Obs.
1.	S.C. MEDY FAM SERV S.R.L.	Str. Nordului nr. 3	254	4.300	16,93	2,672,30	10,50	4.300	FĂRĂ TVA



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. 72016 din 22.09.2021

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 art. 363, alin. 6 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ 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 9 (noua) locații pentru care există solicitări 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. S.C. DORTI IMPEX SRL reprezentată de domnul Grumăzescu Dorel, solicită prin cererea nr. 24154 din 09.12.2020 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 în baza Autorizației de construire nr. 33/15.03.2011.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
2600	86,66	18,10	FĂRĂ TVA

2. Domnul Chiriac Ovidiu Daniel, solicită prin cererea nr. 17300 din 07.09.2020 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.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
2.300	42,6	47,07	FĂRĂ TVA

3. S.C. BRILIANT S.R.L., reprezentată de domnul Cimpoeșu Lucian Liviu, solicită prin cererea nr. 21696 din 04.11.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 4200 mp, situat în mun. Roman, Artera Vest nr.16, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr.58903, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 6435/01.04.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani, și a Contractului de concesiune nr. 6436/01.04.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de construire a unui spațiu depozitare, servicii, agrement. Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 56 din 02.04.2020, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.185525 din 27.09.2020, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
117.600	28	4,02	FĂRĂ TVA

4. Domnul Dârlea Dumitru, solicită prin cererea nr. 33488 din 06.05.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 124 mp, situat în mun. Roman, strada 13 Septembrie nr.19, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59922, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 10843/01.11.2019, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a unei anexe gospodărești. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autorizației de construire nr. 176/10.08.2020, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 4829 din 21.01.2021, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
4.000	32,00	16,16	FĂRĂ TVA

5. S.C. VIODO COM S.R.L., reprezentată de doamna Borcea Doina, solicită prin cererea nr. 1137 din 11.01.2021, cumpărarea terenului în suprafață de 44 mp, situat în mun. Roman, str. Miron Costin, nr.4, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 53218, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 11254/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost de extindere spațiu comercial cu alimentație publică. Edificarea construcției

s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 9 din 28.01.2011, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.15099 din 22.08.2011, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
3.100	70,45	52,03	FĂRĂ TVA

6. Domnul Andrieș Mircea, solicită prin cererea nr. 3060 din 07.02.2020 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 cu actul adițional 4931/11.03.2019. Scopul concesiunii a fost de construire a unei hale de producție/depozitare. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autorizației de construire nr. 200/15.12.2015, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 2756 din 16.02.2017, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
9.200	11,07	10,50	FĂRĂ TVA

7. S.C. MEDY FAM SERV S.R.L., reprezentată de domnul Ciocodan Petru, solicită prin cererea nr. 4153 din 20.02.2020 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, valabilitatea fiind valabilă până la obținerea certificatului de proprietate conform HG 834/1991, cu actul adițional 5411/25.03.1999.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
4.300	16,93	10,50	FĂRĂ TVA

Menționez 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

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 și Amenajarea Teritoriului
Nr. 72305 din 23.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor imobile

Prin referatul de aprobare nr. 54820/20.07.2021, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vanzarea 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. S.C. DORTI IMPEX SRL reprezentată de domnul Grumăzescu Dorel, solicită prin cererea nr. 24154 din 09.12.2020 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 în baza Autorizației de construire nr. 33/15.03.2011.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
2600	86,66	18,10	FĂRĂ TVA

2. Domnul Chiriac Ovidiu Daniel, solicită prin cererea nr. 17300 din 07.09.2020 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, deţinut 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 gospodăreşti. Edificarea construcţiei a fost făcută în baza Autorizaţiei de construire nr. 129/07.07.2020.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
2.300	42,6	47,07	FĂRĂ TVA

3. S.C. BRILIANT S.R.L., reprezentată de domnul Cimpoeşu Lucian Liviu, solicită prin cererea nr. 21696 din 04.11.2020 cumpărarea terenului în suprafaţă de 4200 mp, situat în mun. Roman, Artera Vest nr.16, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr.58903, deţinut în baza Contractului de concesiune nr. 6435/01.04.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani, şi a Contractului de concesiune nr. 6436/01.04.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de construire a unui spaţiu depozitare, servicii, agrement. Edificarea construcţiei s-a efectuat conform Autorizaţiei de construire nr. 56 din 02.04.2020, existând încheiat proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr.185525 din 27.09.2020, şi sunt respectate şi celelalte dispoziţii legale în materie.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
117.600	28,00	4,02	FĂRĂ TVA

4. Domnul Dârlea Dumitru, solicită prin cererea nr. 33488 din 06.05.2021 cumpărarea terenului în suprafaţă de 124 mp, situat în mun. Roman, strada 13 Septembrie nr.19, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59922, deţinut în baza Contractului de concesiune nr. 10843/01.11.2019, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost de extindere a unei anexe gospodăreşti. Edificarea construcţiei a fost făcută în baza Autorizaţiei de construire nr. 176/10.08.2020, existând încheiat proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr. 4829 din 21.01.2021, şi sunt respectate şi celelalte dispoziţii legale în materie.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
4.000	32,00	16,16	FĂRĂ TVA

5. S.C. VIODO COM S.R.L., reprezentată de doamna Borcea Doina, solicită prin cererea nr. 1137 din 11.01.2021, cumpărarea terenului în suprafaţă de 44 mp, situat în mun. Roman, str. Miron Costin, nr.4, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 53218, deţinut în baza Contractului de concesiune nr. 11254/01.07.2010, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Scopul concesiunii a fost de extindere spaţiu comercial cu alimentaţie publică. Edificarea construcţiei s-a efectuat conform Autorizaţiei de construire nr. 9 din 28.01.2011, existând încheiat proces-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr.15099 din 22.08.2011, şi sunt respectate şi celelalte dispoziţii legale în materie.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
3.100	70,45	52,03	FĂRĂ TVA

6. Domnul Andrieș Mircea, solicită prin cererea nr. 3060 din 07.02.2020 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 cu actul adițional 4931/11.03.2019. Scopul concesiunii a fost de construire a unei hale de producție/depozitare. Edificarea construcției a fost făcută în baza Autorizației de construire nr. 200/15.12.2015, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 2756 din 16.02.2017, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
9.200	11,07	10,50	FĂRĂ TVA

7. S.C. MEDY FAM SERV S.R.L., reprezentată de domnul Ciocodan Petru, solicită prin cererea nr. 4153 din 20.02.2020 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, valabilitatea fiind valabilă până la obținerea certificatului de proprietate conform HG 834/1991, cu actul adițional 5411/25.03.1999.

Valoare totală Euro	Valoare unitară Euro/mp	Valoare inventar Euro/mp	Obs.
4.300	16,93	10,50	FĂRĂ TVA

2. OPORTUNITATEA:

Aceste vânzări generează următoarele beneficii:

1. S.C. DORTI IMPEX SRL reprezentată de domnul Grumăzescu Dorel:

- soluționarea cererii unor persoanei juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- în urma analize documentațiilor depuse și a vizitei în teren, consider oportuna vanzarea, se respecta cadrul urbanistic, volumetria zonei,
- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc.;

2. Domnul Chiriac Ovidiu Daniel;

- soluționarea cererii unei persoane fizice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;
- consider oportuna vanzarea acestui teren deoarece acesta are un amplasament fara acces dintr-un drum public, totodata fiind neconstruibil in alte circumstante.
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea

contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

3. S.C. BRILIANT S.R.L., reprezentată de domnul Cimpoeșu Lucian Liviu:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

4. Domnul Dârlea Dumitru:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- consider oportuna vanzarea acestui teren deoarece acesta are un amplasament fara acces dintr-un drum public, totodata fiind neconstruibil in alte circumstante.

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

5. S.C. VIODO COM S.R.L., reprezentată de doamna Borcea Doina:

- soluționarea cererilor unei persoane juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- **departamentul de urbanism si amenajarea teritoriului considera vanzarea a fi neoportuna**, constructia edificata avand un format cu caracter provizoriu, aceasta avand un sistem constructiv din stalpi si grinzi metalice, cu inchideri exterioare din tabla profila, dand zonei o nota inestetica pe termen lung, recomand cosmetizarea zonei prin eliminarea insertiilor de cladiri cu caracter provizoriu, iar noile edificari sau reabilitari sa fie facute cu materiale estetice durabile, conform noilor cerinte de calitate, pentru a creste calitatea vietii cetatenilor din zona.

6. Domnul Andrieș Mircea:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- in urma analize documentatiilor depuse si a vizitei in teren, consider oportuna vanzarea, se respecta cadrul urbanistic, volumetria zonei,

- constructia edificata si receptionata prezinta durabilitate in timp,

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

- se aproba vanzarea cu valoarea de inventar acesta fiind mai mare decat cel din raportul de evaluare

7. S.C. MEDY FAM SERV S.R.L., reprezentată de domnul Ciocodan Petru:

- soluționarea cererilor unor persoane fizice și juridice depuse la Registratura Primăriei municipiului Roman, prin care aceștia solicită cumpararea unui teren;

- in urma analize documentatiilor depuse si a vizitei in teren, consider oportuna vanzarea, se respecta cadrul urbanistic,

- 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

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**

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**