

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30875 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 58470**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30900 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31320 din 17.04.2024 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

Văzând avizul favorabil nr. ___ din __.04.2024 al Comisiei pentru buget finanțe, avizul favorabil nr. ___ din __.04.2024 al Comisiei urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. ___ din __.04.2024 al Comisiei juridice, precum și avizul de legalitate nr. _____ din __.04.2024 al Secretarului general al municipiului Roman;

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **S.C. HORIA SELECT S.R.L.** înregistrată cu nr. 35629 din 17.05.2023;

Văzând dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în conformitate cu prevederile art. 3, din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea componentei unor comisii, modificată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 290/27.11.2019;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată al Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 05/7 din 05.12.2023**, realizat de evaluatorul atestat ANEVAR, ing. Stejar Romică.

Art. 2. Se aprobă vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a proprietarilor construcțiilor, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Roman, cum este înscris în **anexa nr. 1** - parte integrantă din prezenta hotărâre.

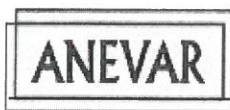
Art. 3. Comisia numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin H.C.L. nr. 60/31.03.2021 privind completarea H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, proprietarul construcțiilor care se află pe teren, pentru exercitarea dreptului de preemțiune.

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

**INIȚIATOR,
Primarul municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI**

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

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



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.05/7- 05.12.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Bd. Roman Musat, nr.17

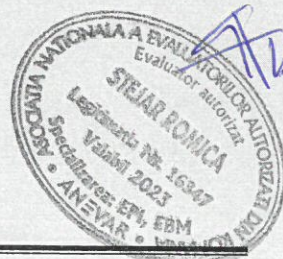
S teren - 314 mp (documente) ,316 mp(real masurat)

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC HORIA SELECT COM SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Decembrie 2023



Proprietate imobiliara – teren –bd. Roman Musat
SC HORIA SELECT COM SRL

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Roman ▪ Bd. Republicii , bl. 74 , parter ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

2. BENEFICIAR	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
DESTINATARUL	SC HORIA SELECT COM SRL

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren
	Steren - 314 mp (documente) , 316 mp(masurat)
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Bd. Roman Musat , nr. 17 ; mun. Roman <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	210 340 RON	42 340 EUR

Valori fara TVA



Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC HORIA SELECT COM SRL

Beneficiarul raportului de evaluare - MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC - aferent unui spatiu comercial

Scopul evaluarii - determinarea valorii de piata a proprietatii in vederea unei tranzactii

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC -

intravilan

Steren - 314 mp (documente) , 316 mp(masurat)

Data inspectiei - 01.12.2023

Data evaluarii - 05.12.2023

Curs valutar -05.12.2023- 1 EURO = 4,9678 RON

1 USD = 4,5710 RON

Evaluatorul a estimat **valoarea de piata** astfel:

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

42 340 EURO ; 210 340 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

**Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR**



Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute.
Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente ale evaluatorului.
Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile prezentate in raport.
Evaluarea a fost efectuata conform Codului Deontologic al evaluatorilor si standardelor internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentantului proprietarului, iar datele furnizate de colaboratori sunt adevarate si corecte.

Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes personal sau de perspective in legatura cu proprietatea de evaluat si niciun interes legat de beneficiarul lucrarii.

Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului de evaluare.

Evaluatorul STEJAR ROMICA este membru titular al ANEVAR, avand toate taxele si cotizatiile platite la zi, ceea ce-i ofera competenta de a certifica acest raport de evaluare.

Evaluarea a fost facuta considerind ca proprietatea este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul unui proces juridic.

Evaluatorul nu arealizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea terenului sau nivelul panzei freatice.

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

Nu s-au investigat acele parti ale proprietatii ascunse, acoperite, greu accesibile

Se considera ca nu exista defecte ascunse care ar influienta valoarea cladirilor

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii
Scopul si utilizarea evaluarii
Definirea valorii si data evaluarii
Modul de exprimare a valorii
Drepturile de proprietate. Documentele prezentate
Ipoteze si conditii limitative

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- a) Teren -316 mp(real masurat)
- Act aditional – la contract concesiune
 - Hotarare nr.16-14.02.2008
 - Contract de concesiune nr. 46471-22.09.2003
 - PV de predare –primire 01.04.2005
 - Incheiere 35974-26.07.2023
 - Plan amplasament
 - Plan de situatie
 - Extras de CF- nr. cerere 35974-26.07.2023



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial .

Steren - 314 mp (documente) , 316 mp(masurat)

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii

Destinatarul acestei lucrari este SC HORIA SELECT COM SRL

Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoarea de piata** –este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator decis si un vanzator hotarat intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv dupa o activitate de marketing corespunzatoare in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere .

Data inspectiei proprietatii – 01.12.2023

Data evaluarii proprietatii – 05.12.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 05.12.2023 - 1EURO = 4.9678(ROM)

1 USD = 4,5710 (ROM)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

SC HORIA SELECT COM SRL



Teren -316 mp(real masurat)

- Act aditional – la contract concesiune
- Hotarare nr.16-14.02.2008
- Contract de concesiune nr. 46471-22.09.2003
- PV de predare –primire 01.04.2005
- Incheiere 35974-26.07.2023
- Plan amplasament
- Plan de situatie
- Extras de CF- nr. cerere 35974-26.07.2023

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – spatiu comercial

- a) Teren –
- Steren - 314 mp (documente) , 316 mp(masurat)
 - Intravilan
 - construit – 316 mp (conf. Plan amplasament)
 - teren – situat intr-o piateta (comerciala) – acces periferic
 - Destinatia terenului - CC
 - *OBS*
 - - conform plan situatie :
 - - S teren CC – 342 mp
 - - SC desf – 369 mp + 26 mp (rampa acces)

Constructia - conform doc.

- spatiu comercial
- Tip P+1 – conf doc
- an PIF -2010
- a)SC -316 mp; (conf. plan situatie – Sc desf – 369 mp + 26 mp –scari acces)

Utilitati spatiu comercial -

- apa- canal
- gaz metan- la limita
- c. el

OBS

- terenul ce face obiectul acestui raport de evaluare este de de 316 mp – real masurat – conform extras CF – nr. cerere 35974-26.07.2023

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC HORIA SELECT COM SRL



2.2 Tipul proprietatii. Definirea pietii.

- **piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.**

Participantii pe piata pot fi cumparatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

Tipul proprietatii- in cazul de fata putem spune ca **proprietatea** in cauza face parte din cele **terenuri curti constructii**.

In cazul de fata vom analiza proprietatea prin prisma unei pieti urbane -la nivelul mun. Roman.

2.2.1. Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii de terenuri curti constructii - sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii - in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;
- veniturile populatiei - cele active - au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .
- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia
- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .
- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a



Handwritten signature in blue ink.

- acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .
- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)
 - ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.
 - in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invataman , armata,politie , sanitar)
 - conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti - luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.
 - rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Neamt - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
 - Consiliul Local - Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenajarea -reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
 - In urma reabilitarilor a retelor de apa -canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
 - Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
 - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
 - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
 - Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate -modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
 - Procentajul de chiriasi- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale - locuinte unifamiliare (casa + teren)
 - In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
 - Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare - foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au



scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

Putem spune ca cererea de terenuri curti constructii (pt. spatii comerciale , apartamente) exista

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

- In mun. Roman dupa cum am mai spus sunt necesare foarte multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri
- Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament de doua camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 25000 euro la 35000 ; 25000- 50000 euro- in zona ; trei camere – 30000 euro- 70000 euro
- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 150 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

In cazul de fata se poate spune fara a gresi deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate - , se poate spune ca **piata este** – instabila - datorita aspectului - finantarii.

2.3. Aspecte economice

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud. Neamt

Asezare geografică



Municipiul Roman este situat la marginea Podișului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.

Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.

Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.

Suprafață

Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție

Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajiști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.

2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - bd. Roman Musat (zona Favorit) - zona semicentrala - periferica , Complex Favorit (in vecinatatea podului peste raul Moldova)

Arhitectura -blocuri locuinte tip P+6,7, supermarket,PECO zona rezidentiala- comerciala.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1.Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare poate fi definit ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat ,fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .

In cazul de fata cea mai buna utilizare a terenului este cea determinata de conditiile de urbanism pentru zona utilizata - adica teren CC in vederea construirii - proprietate rezidentiala- comerciala .



Proprietate imobiliara – teren –bd. Roman Musat
SC HORIA SELECT COM SRL

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - INDUSTRIALA
Chirie de piata (EURO/luna sau / mpAu / luna)	0	2	2
Suprafata de inchiriat (mpAu)	316	316	316
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	632	632
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	7.580	7.580
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	7.580	7.580
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		5 050	5 050
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		42 100	42 100
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	60	130	130
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	42.100	42.100
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au		0	0
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro		0	0
TOTAL VALOARE PROPRIETATE		42.100	42.100
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala – sediu- spatii servicii

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – comerciala .

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.

- 1) permisa legal
- 2) posibila fizic
- 3) fezabila financiar
- 4) maximum productiva

Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial , rezidential , industrial(depozit)

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 -nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential



13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

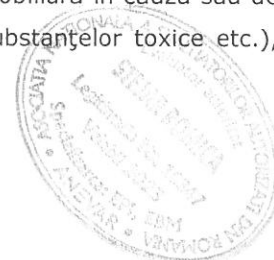
14.1. DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care



pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspecția doar la exterior, proprietarul declarând ca nu sunt modificări (structurale, finisari, utilități) ale proprietății față de anul trecut (inspecția în interiorul proprietății fiind realizată de același evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO, DOLAR și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii sunt prezentate sursele de informare:

- Nivelul chiriilor luat în considerare este cel pentru suprafața desfășurată. Rata de capitalizare a fost determinată în baza datelor de pe piața imobiliară rezidențială din zona



analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.

- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.



17. RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere. La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.

În urma aplicării abordărilor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, au fost obținute următoarele valori:

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	210 340 RON

Tinând cont de evoluția prețurilor de pe piața imobiliară din Roman, jud. Neamț și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată conform abordării prin capitalizarea rentei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- *Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în baza abordării prin venit, implică evaluatorul să analizeze capacitatea proprietății de a genera beneficii viitoare și să capitalizeze venitul pentru a determina valoarea actualizată. Nu s-au identificat date despre chirie - nu s-a utilizat această abordare*
 - *Estimarea valorii de piață a proprietății pe baza comparațiilor*
 - *vanzărilor (ofertelor) Datele despre acestea fiind pe piață, calitatea, cât și cantitatea nu sunt bune - având în vedere și suprafața mică a terenului, evaluatorul consideră că această abordare nu este cea în măsură să indice valoarea de piață.*
- *Estimarea valorii de piață a terenului pe baza - capitalizării rentei*
- *Datele despre acestea fiind pe piață, calitatea, cât și cantitatea fiind bune, evaluatorul consideră că această abordare este utilizată atunci când nu sunt suficiente date privind tranzacțiile, cât și suprafața mică a terenului.*
-
-

Sinteza rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare, valorile obținute au fost:



		Abordare prin capitalizarea rentei
Adecvare		+
Precizie		-
Cantitatea informatii	de	+

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizei valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 05.12.2023 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun. Roman, bd. Roman Musat, bl.17, este de:**

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - capitalizarea rentei FARA TVA	210 340	RON
	42 340	EUR

Nota: Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot apărea ulterior.

Data evaluării: 05.12.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4,9678 RON; 1 USD = 4,5710 RON.

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2017 ,2016 ,2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
 - Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
 - Ghiduri metodologice de evaluare
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
 - Act aditional – la contract concesiune
 - Hotarare nr.16-14.02.2008
 - Contract de concesiune nr. 46471-22.09.2003
 - PV de predare –primire 01.04.2005
 - Incheiere 35974-26.07.2023
 - Plan amplasament
 - Plan de situatie
 - Extras de CF- nr. cerere 35974-26.07.2023
-



ANEXA

Evaluarea terenului

Pretul terenului reflecta relatie dintre **cerere** si **oferta** care oscileaza in jurul echilibrului , desi pe termen scurt acest principiu ar putea sa nu se aplice in totalitate.

In orice caz , valoarea de piata este in general pretul cel mai probabil pe care il poate sustine piata si prin urmare se va restabili **echilibrul** intre chirie , pret si valoarea terenului

Valoarea terenului este influentata de jocul intre cerere si oferta daca utilizarea economica a unui amplasament determina valoarea terenului pe o anumita piata .

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizari , deci prin urmare se va urmari ipoteza terenului liber si disponibil .

In practica evaluarii , conform standardelor in vigoare , se utilizeaza urmatoarele metode de evaluare a terenurilor :

- **metoda comparatiilor directe** – informatiile referitoare la loturi similare , care sunt analizate , comparate , corectate , procesate
- **metoda proportiei** – se bazeaza pe principiul echilibrului , a contributiei terenului la valoarea proprietatii imobiliare
- **metoda parcelarii** - parcelarea ,in sine , este CMBU existind bineinteles si date de comparatie intre parcele .
- **metoda reziduala** - se bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibru dintre mina de lucru , teren , coordonare si capital
- **metoda capitalizarii rentei funciare** - renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere / arendare a terenului.

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana de lucru , teren , coordonare si capital
- **metoda capitalizarii rentei funciare** - renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere / arendare a terenului.

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
 - va estima - venitul brut din exploatare pe perioada ramasa
 - - - cheltuielile



- - venitul net din exploatare pe perioada ramasa
- - - rata de actualizare
- - - determinarea valorii terminale
- - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- $FVPA = (1 - (1 / (1+a)^n)) / a$
- a – rata de actualizare
- n- durata de viata economica(ramasa)
- Rata de actualizare se determina pe baza relatiei :
- $k = c + g$
- k- rata de actualizare
- c- rata de capitalizare
- g- rata anuala de crestere
- calculul ratei de capitalizare –
- - pornind de la informatii concrete de pe piata - oferte
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul – al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp – in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

COMPARABILE

COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html>

romimo.ro

Contul meu

+ Adauga anunt

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

225 000 EUR
Valabil din 03.02.2023 11:36:41

Salveaza anuntul pe mai tarziu



TEREN DE VANZARE

acasa

Savin Livia
agent imobiliar
0737 526 061
www.acasaimobiliareroman.ro
Agentia Acasa Roman
agentiaimobiliaracasa

Tu ce faci imobiliare?

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 78

Raporteaza



Proprietate imobiliara - teren -bd. Roman Musat
SC HORIA SELECT COM SRL



1 / 1

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuinte , pret 125 euro / mp , tel 07 arata numarul #agentiaacasa #acasaimobiliare

0737526061



Bogdan Savin

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunturile

👤 Urmareste

Distribuie anuntul pe



COMPARABILA str. BUCOVINEI - 74 euro/mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html>

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

Vând teren

📍 Neamt, Roman 📍 Vezi pe harta

37 000 EUR negociabil

Validat din 20.02.2023 15:31:35

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2 cu deschidere la strada de 15 ml, zona 1,toate utilitățile liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

👉 Fa oferta

COMPARABILA - Bd. Republicii - 89 euro/mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-561-mp-roman/9d7fh471271d7288e19i062fg7d62e5h.html>

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren 561 mp, Roman

📍 Neamt, Roman 📍 Vezi pe harta

50 000 EUR negociabil

Validat din 19.02.2023 21:11:48



0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

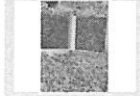
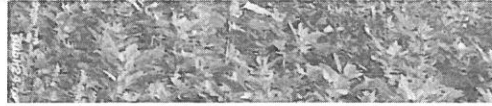
👉 Fa oferta

👁 Vizualizari: 215

🚩 Raporteaza



2 / 2



Descriere

Proprietar, vand teren de 561 mp, in apropierea Bd. Republicii, gard turnat in 2022, proiect si autorizatie de constructie valabile pana in 2025. Pret 50000 negociabil. Relatii la telefon, dupa ora 14.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740248577

Distribuie anuntul pe



COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE- VASILICA - 0735-436474

Lipoveni - 70 euro/mp - 500 mp, d- 16 m-vandut

Bd. Republicii - plan secund - (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut

5 Drumuri - 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta

5 Drumuri - 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)

Parc- Roman Voda - 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp -oferta (casa demolabila)

Sucedava - 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut

Bd. Republicii (langa biserica) - 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp - oferta

Bd Republicii - 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp - casa demolabila - vandut C



Proprietate imobiliara – teren –bd. Roman Musat
SC HORIA SELECT COM SRL

a) Teren – 316 mp

	Centru-Hotel	Parc-Roman Voda	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	225000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	125	200	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	22500	16000	8400
Valoare ramasa	202500	144000	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	4,90%	3,06%	5,10%
Rata cap medie	4,35%		
Rata cap aleasa	4,35%		

Suprafata teren (mp)	316	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	4,35%	0,044
Rata actualizare teren (%)	4,35%	0,044
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	20,1275	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	2088,76	
Venit net (euro/an)	2026,1	
FVPA*VNE(euro)	40780,37	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	6,35%	0,064
Factor actualizare	0,0489	
Valoare capitalizare an 49(euro)	31896	
Valoare actualizata an 49 (euro)	1560,06	
Valoare finala (euro)	42340,00	
Valoare 1 mp(euro/mp)	133,99	
Valoare finala (ron)	210340	5

COMPARABILE

COMPARABILA

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-roman/1579f2i5g3657h36d98fi550464fg887.html>

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vand teren in roman
Naamt, Roman Vezi pe harta

80 EUR negociabil
Valabil din 26.08.2022 20:11:14

Descriere
Vand teren 500 m2 cu deschidere la strada de 15m ideal pentru constructie casa zona 1, toate utilitatile liber pret 80 m2.

0786894929

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate



Proprietate imobiliara – teren –bd. Roman Musat
SC HORIA SELECT COM SRL

COMPARABILA

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html>

romimo.ro Contul meu Mesaje Notificari Favorite Agentii + Adauga anunt

Teren 650mp strada bucovinei roman **35 000 EUR**
Neamt, Roman Vezi pe harta Valabil din 26.08.2022 18:27:03

07:33 Puly 4G
19.02.2021 12:41

0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Itai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 309

Raporteaza

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Print

1/5

publi24.ro

Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel

0742182714

In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in Zona Bucovinei- vis-a vis de panificatie , deschidere 7 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate

COMPARABILA

<https://homezz.ro/teren-str-maramures-2313280.html>



Genere Descriere Detaliu vizionare Locantizare Contact

VĂNZARE Teren, 500 m²

Teren str .Maramures


80 EUR

ID 2313280

📍 Roman, Neamt / Central

▲ Terenuri | 500 m²

1 imagine




Clasificare teren **Intravilan**

Teren in Roman ,500 mp, str Maramures , pret 80 euro /mp . Casa batraneasca demolabila.
Avem si teren IN STR. Moldovei , 600 mp la pretul de 100 euro/mp
Teren in Balcescu 950 mp ,la 19.000 euro
Teren in Horia , 1100 mp la 24000 euro

Solicită vizionarea proprietății

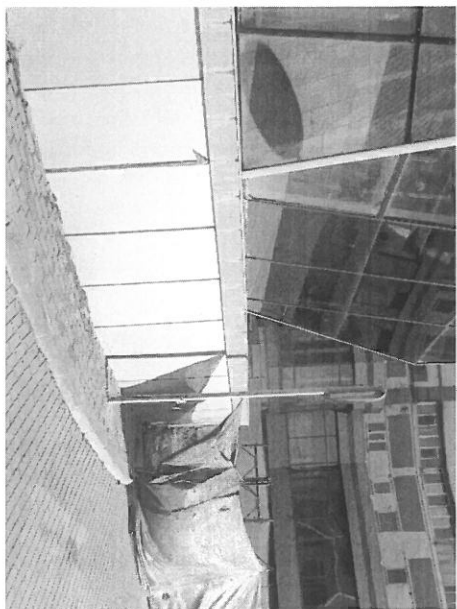
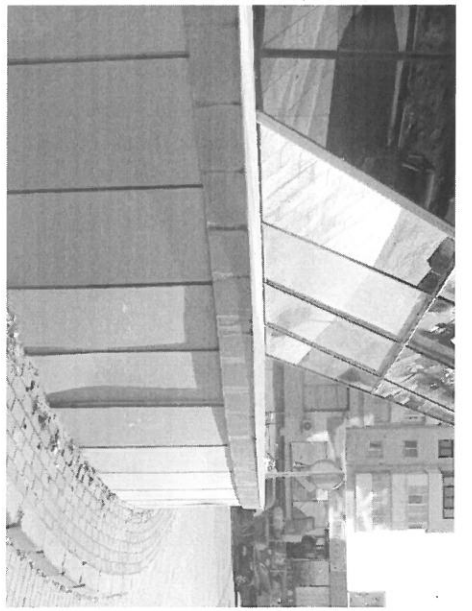
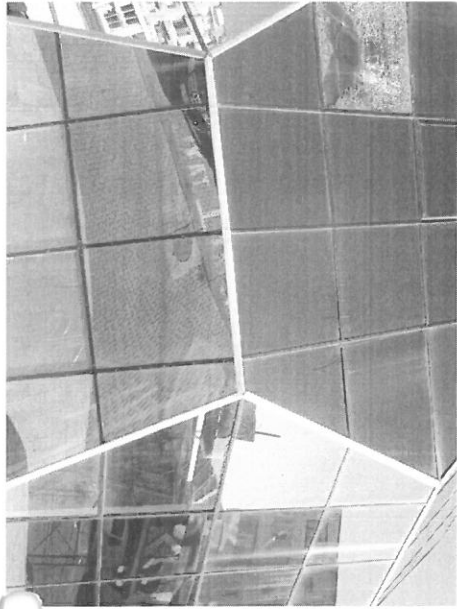
Alege o dată disponibilă:

Joi 01 Septembrie	Vineri 02 Septembrie	Sâmbătă 03 Septembrie	Duminică 04 Septembrie
-----------------------------	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------------



*In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate*





ROMANIA
POLIȚIA NAȚIONALĂ
SERVICIUL NAȚIONAL DE INVESTIGĂRI ȘI INTERVENȚII
Căminul 100
București

CIRBATIȘI

LEVIȘTIȘI

TRUȘIȘI

MUNICIPIUL ROMÂN

35629

Ziua 17 Luna 05 Anul 2023

Domnule Primar,

Subsemnatul Levîrdă Ștefan, administrator a SC HORIA SELECT com SRL cu sediul în com. Horia, strada Luncii, nr.18, jud. Neamț, înregistrată la ORC cu numărul J27/1982/1993, având CF: RO4880226, titular al contractului de concesiune nr. 46471 din 22.09.2003, vă rog prin prezenta să-mi aprobați cumpărarea terenului în suprafață de 314 mp situat în Municipiul Roman, str. Roman Mușat, nr. 17. Menționez că acest contract a fost prelungit prin Actul adițional nr.16 din 14.02.2008.

Precizez faptul că am mai depus o cerere de cumpărare pentru acest teren în anul 2017 și vă rog să-mi comunicați dacă documentele solicitate prin adresa nr. 22816 din 11.01.2017, ca răspuns către societatea noastră, mai sunt de actualitate.

Depun alăturat documentele solicitate, inclusiv acceptul privind plata contravalorii evaluării terenului. Vă mulțumesc !

Cu deosebita stimă,

Levîrdă Ștefan



J-NA iulien
18.05.2023

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTITIEI

ȘKXIBERDĂŃXOXRXXEYĂĐENESX



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI

DE PE LANGĂ TRIBUNALUL NEĂMI.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: HORIA SELECT.COM.S.R.L.

Sediu Social: CAT HORIA, COMUNA HORIA, Str. LUNGII, Nr. 18, Județul NEĂMI

Activitatea principală: Comerț cu ridicata al produselor din tutun - 4635

Cod Line de înregistrare: 4880226 din data de: 12.11.1993



DIRECTOR,

Doña POPESCU

Nr. de ordine în registrul comerțului: J27/1982/27.10.1993

Data eliberării: 22-06-2010

Seria B Nr. 2351168



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

ROMAN VODA MUSAT

Serviciul emitent: Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 22816 din 11.01.2014. E-mail: urbanism@primariaroman.ro

Către:

S.C. HORIA SELECT COM S.R.L.
d-nul LEVÎRDĂ ȘTEFAN
str. Luncii nr.18
com. HORIA, jud. Neamț

Urmare a cererii dumneavoastră, prin care solicitați cumpărarea terenului concesionat conform contractului de concesiune nr.46471 din 32.09.2003, vă comunicăm că trebuie să completați cererea cu următoarele documente:

- acceptul dumneavoastră privind plata contravalorii evaluării terenului
- contract de concesiune – copie
- documentația cadastrală pentru terenul ce se dorește a se cumpăra – copie
- extras de carte funciară pentru informare – copie
- buletin sau carte de identitate - copie
- certificat de înmatriculare a firmei - copie

Cu deosebită stimă,

PRIMAR,
LUCIAN OVIDIU MICU



SECRETAR,
Jr. GHEORGHE CARNARIU

ARHITECT ȘEF,
Arh. ANA-MARIA ALEXE

Întocmit,
Ing. Liliana Condurescu

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN

Nr. _____ din _____

MUNICIPIUL ROMAN
DIRECȚIA IMPOZITE
ȘI TAXE LOCALE
Serviciul I.T.P. Juridice

81473

din 01.10.2014

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesiune nr. 46471 din 22.09.2003
spațiu comercial S = 314,0 mp – b-dul Roman Mușat nr.4
(fost Roman Mușat nr.17)

încheiat între:

MUNICIPIUL ROMAN, reprezentat prin domnii:

LAURENȚIU DAN LOREANU - PRIMAR

GHEORGHE CARNARIU - SECRETAR

în calitate de concedent, pe de o parte,

și **S.C. HORIA SELECT S.R.L.** cu sediul în com. Horia, str. Luncii nr.18,
reprezentată prin **LEVĂRDĂ ȘTEFAN** în calitate de concesionar, pe de altă parte,
care au stabilit următoarele:

Art. 1. La cap. III se modifică art. 3, în sensul că durata contractului de
concesiune nr. 46471 din 22.09.2003 este de 35 ani începând din data de
15.02.2008, așa cum a fost aprobat prin HCL nr.16 din 14.02.2008.

Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de concesiune nr.
46471 din 22.09.2003.

**CONCEDENT,
PRIMAR**

Laurențiu Dan Loreanu

SECRETAR

Jr. Gheorghe Carnariu

DIRECTOR EXECUTIV D.I.T.L.

Ec. Gabriela Pișică

ARHITECT ȘEF,

Arh. Ana-Maria Alexe

BIROU JURIDIC - CONTENCIOS,

Jr. Ana Leonte

**CONCESIONAR,
S.C. HORIA SELECT S.R.L.
LEVĂRDĂ ȘTEFAN**



Întocmit,

Ing. Liliana Condurescu

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Nr. 16 din 14.02.2008

privind modificarea duratei unui contract de concesiune

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând expunerea de motive nr. 2498 din 08.02.2008 înaintată de Primarul Municipiului Roman și întocmită de Serviciul Urbanism ;

Văzând avizul nr. 8 din 14.02.2008 al Comisiei pentru urbanism și avizul de legalitate nr. 2867 din 14.02.2008 al Secretarului municipiului;

Având în vedere prevederile articolului 2, alineatul 2 și ale articolelor 13 și 15 din Legea nr. 50/1991 – republicată, modificată și completată , ale art. 39, art. 48, alin. 3, art. 56, alin. 1 și anexei 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul dispozițiilor articolului 36, alin. 2, lit. „c”, alin. 5, lit. „a” și „b”, ale art. 45 și 115, alin. 1, lit. „b” din Legea nr. 215/2001R privind administrația publică locală ;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Aprobă ca durata concesiunii pentru terenul situat în Roman., str. Roman Mușat, nr. 17, în suprafață de 314,00 m.p., adjudecat prin licitație publică de către S.C. HORIA SELECT COM S.R.L. Horia, jud. Neamț, să fie de 35 de ani.

Art. 2. Serviciul urbanism va duce la îndeplinire prevederile prezentei Hotărâri.

Art. 3. Secretarul municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,
Ec. Eusebiu LUPU



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,
Jurist Gheorghe CARNARIU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 46471 din 22.09.2003

1896

1. Părțile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar ing Dan Ioan Cărpuşor și secretar Carnariu Gheorghe, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâia, pe de o parte și S.C. HORIA SELECT S.R.L. cu sediul în com. Horia, str.Luncii, nr.18, reprezentată prin Levărdă Ștefan, având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr.70 din 28.08.2003 prin care s-a aprobat concesionarea și a procesului verbal de adjudecare a licitației din data de 20.09.2003, pentru terenul situat în Roman, str. Roman Mușat nr.17 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Roman, str. Roman Mușat nr.17 în suprafață de 314,0 m.p., așa cum rezultă din planul de situație anexat, în scopul construirii unui spațiu comercial tip „Fast food”.

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinația de spațiu comercial fast food. Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data semnării contractului iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

3. Termenul contractului

Art. 3. Durata concesiunii este de 10 ani, începând cu data predării-primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art. 4: Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul) cu două luni înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Prețul concesiunii

Art. 5. Prețul concesiunii este contravaloarea în lei la data plății a 5,51 \$/mp/an stabilit prin procesul verbal de licitație din 20.09.2003.

Art. 6. Prețul concesiunii prevăzut la art. 5 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

Vizat Biroul juridic,



5. Modalitatea de plată

Art. 7. Sumele prevăzute la art.5. se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părții întâi nr. 21220207261358 deschis la Trezoreria Roman.

Art. 8. Sumele prevăzute la art. 5 se plătesc în patru rate trimestriale, la cursul dolarului din ziua achitării taxei. Taxa se datorează de la data predării terenului.

Art. 9. Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi de 0,06 % pe zi din suma datorată, conform H.G. 1513 / 2002.

6. Încetarea concesiunii

Art. 10. Concesiunea poate înceta prin:

- 10 a . -expirarea duratei;
- 10 b . -răscumpărare;
- 10 c . -reziliere de drept;
- 10 d. -retragere;
- 10 e . -renunțare;

10 a . Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

10 a 1. La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el , gratuit și libere de orice sarcini;

10 a 2. Concesionarul va prezenta din partea Direcției finanțe buget local, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat , după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

10 a 3. Eventualele materiale aprovizionate , obiectele de mobilier , instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți , se vor prelua de către concedent , pe bază de contract , la data expirării concesiunii.

10 b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

10 b 1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

10 b 2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale.

10 c. Încetarea contractului prin reziliere de drept

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază unilateral, de drept și fără somație în situația în care concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10.d. Încetarea contractului prin retragere.

Vizat Biroul juridic,



10 d 1. Concesiunea se retrage și contractul se consideră reziliat prin acordul ambelor părți și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data concesionării.

10 d 2. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

10 e. Încetarea concesiunii prin renunțare

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării contractului.

7. Obligațiile părților

Art. 11. Partea întâi are obligația :

11.1. De a acorda sprijin părții a doua, în obținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției;

11.2. Partea întâi are dreptul ca împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3. Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau în cazul în care nu se respectă orice clauze contractuale conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Art. 12. Partea a doua are obligația:

12. 1. Să respecte întocmai prevederile planului urbanistic de detaliu .

12. 2. Să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu planul urbanistic și numai pe baza autorizației de construcție eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 - republicată.

12. 3. Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune. Elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate.

12.4. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, surse de încălzire, sistematizare verticală) se execută pe cheltuiala exclusivă a părții a doua.

12.5. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art. 9, 10 partea a doua (concesionarul) are următoarele obligații:

a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții (ce urma să se realizeze sau s-a realizat) pe terenul concesionat .

Vizat Biroul juridic,



b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți, sau dobândește drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute.

c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare, pentru care aceasta să își poată exercita opțiunea.

d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin partea întâi, în cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

8. Forța majoră

13.a Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește răspunderea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

13.b. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

13.c. In caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

13.d. In condițiile în care forța majoră conduce la o declarație a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul dispariției sau imposibilității de exploatarea bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

9. Litigii

Art. 14. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art. 15. Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

Vizat Biroul juridic,

[Signature]



10. Dispoziții finale

Art.16 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Roman str. Roman Mușat nr.17 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN

Primar

Ing. DAN IOAN CĂRPUȘOR

Secretar

Jr. GHEORGHE CARNARIU

Director D.F.B.L.

Ec. GABRIELA PISICĂ

Director tehnic

Ing. DAN FELICIAN IONIȚĂ

Șef Serviciu Urbanism

Ing. ELENA BLAGA

Vizat Biroul juridic

Jr. GABRIELA HULEA

CONCESIONAR,

S.C. HORIA SELECT S.R.L.
LEVĂRDĂ ȘTEFAN



Întocmit,
Ing. Condurescu Liliana

[Signature]

Vizat Biroul juridic,

Ben



Anexa 1
la contractul nr. 46471
din data de 22.09.2003

PROCES VERBAL de predare – primire a terenului concesionat

Încheiat astăzi 01.04.2005 între Primăria Municipiului Roman –
serviciul Urbanism, reprezentată de arhitect șef Ana –Maria Alexe , în calitate de
locator și S.C. HORIA SELECT S.R.L., reprezentată
prin LE VĂRDĂ ȘTEFAN în calitate de locatar,
s-a procedat la predarea, respectiv primirea terenului
din Roman masat nr 17
în suprafață de 3/4. m.p.

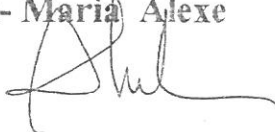
Caracteristici:

Teren liber de construcții.
Până la data predării amplasamentului, terenul
a fost închiriat pentru parcare auto.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 2 (două) exemplare.

Am predat,
Primăria municipiului Roman

ARHITECT ȘEF,
Ana-Maria Alexe





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

Dosarul nr. 35974 / 26-07-2023

INCHEIERE Nr. 35974

Inspector: Andreea DASCALESCU

Registrator: CONSTANTIN IVANESCU

Asistent registrator: LAURA SOLCANU

Asupra cererii introduse de SC HORIA SELECT COM SRL privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Certificat de atestarea edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr.51108/19-07-2023 emis de Primăria Municipiului Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 163 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.438/26-07-2023 in suma de 163 pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 58470, inscris in cartea funciara 58470 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 58470-C1
- Se notează edificarea construcției C1 în baza Autorizației De Construire Nr.75/ 06.04.2004 și 398/29.12.2008 eliberate de Primăria Municipiului Roman asupra A1.1 sub B.1 din cartea funciara 58470 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea SC HORIA SELECT COM SRL, sub B.2 din cartea funciara 58470 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

SC HORIA SELECT COM SRL

DRIMBOI CONSTANTIN

MUNICIPIUL ROMAN

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

Data soluționării,
08-08-2023

Registrator,
CONSTANTIN IVANESCU

Asistent Registrator,
LAURA SOLCANU

Inspector,
Andreea DASCALESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Nr. cerere	35974
Ziua	26
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100150804489



**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 58470-C1 Roman

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

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

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

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

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

Data soluționării,
03-08-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LAURA SOLCANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



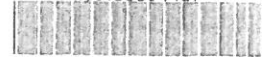
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58470 Roman

Nr. cerere	35974
Ziua	26
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100150804489



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

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13841 / 04/09/2007		
Contract Concesiune nr. 46471, din 22/09/2003 emis de Primăria Municipiului Roman;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 10 ani 1) S.C. HORIA SELECT COM S.R.L.	A1

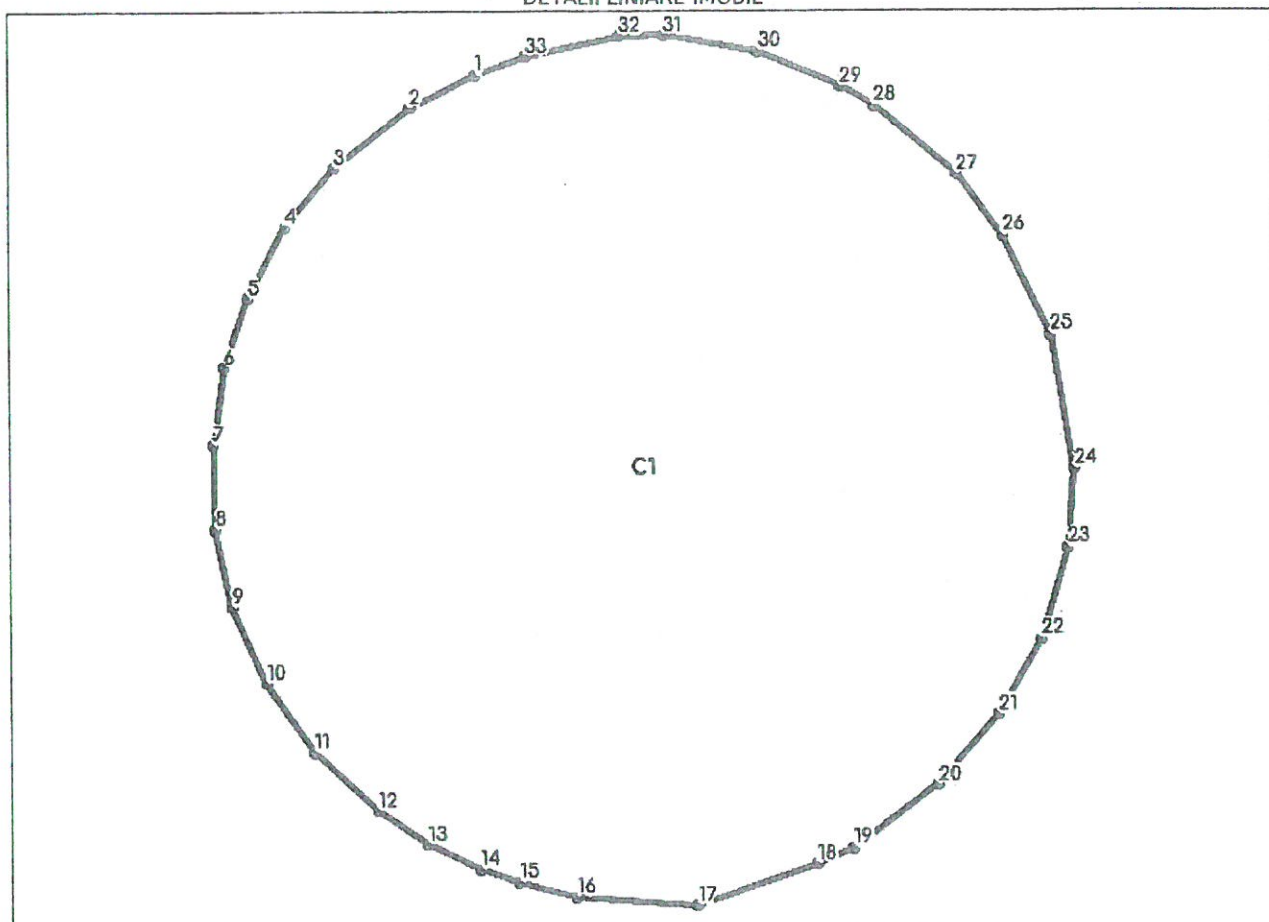
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	316	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.694
3	4	1.777
5	6	1.687
7	8	1.965
9	10	1.952
11	12	2.004

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	2.26
4	5	1.848
6	7	1.828
8	9	1.863
10	11	1.968
12	13	1.38

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	0.953
16	17	2.853
18	19	0.92
20	21	2.182
22	23	2.224
24	25	3.17
26	27	1.789
28	29	0.908
30	31	2.231
32	33	2.254

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

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

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

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

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

Data soluționării,
03-08-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LAURA SOLCANU

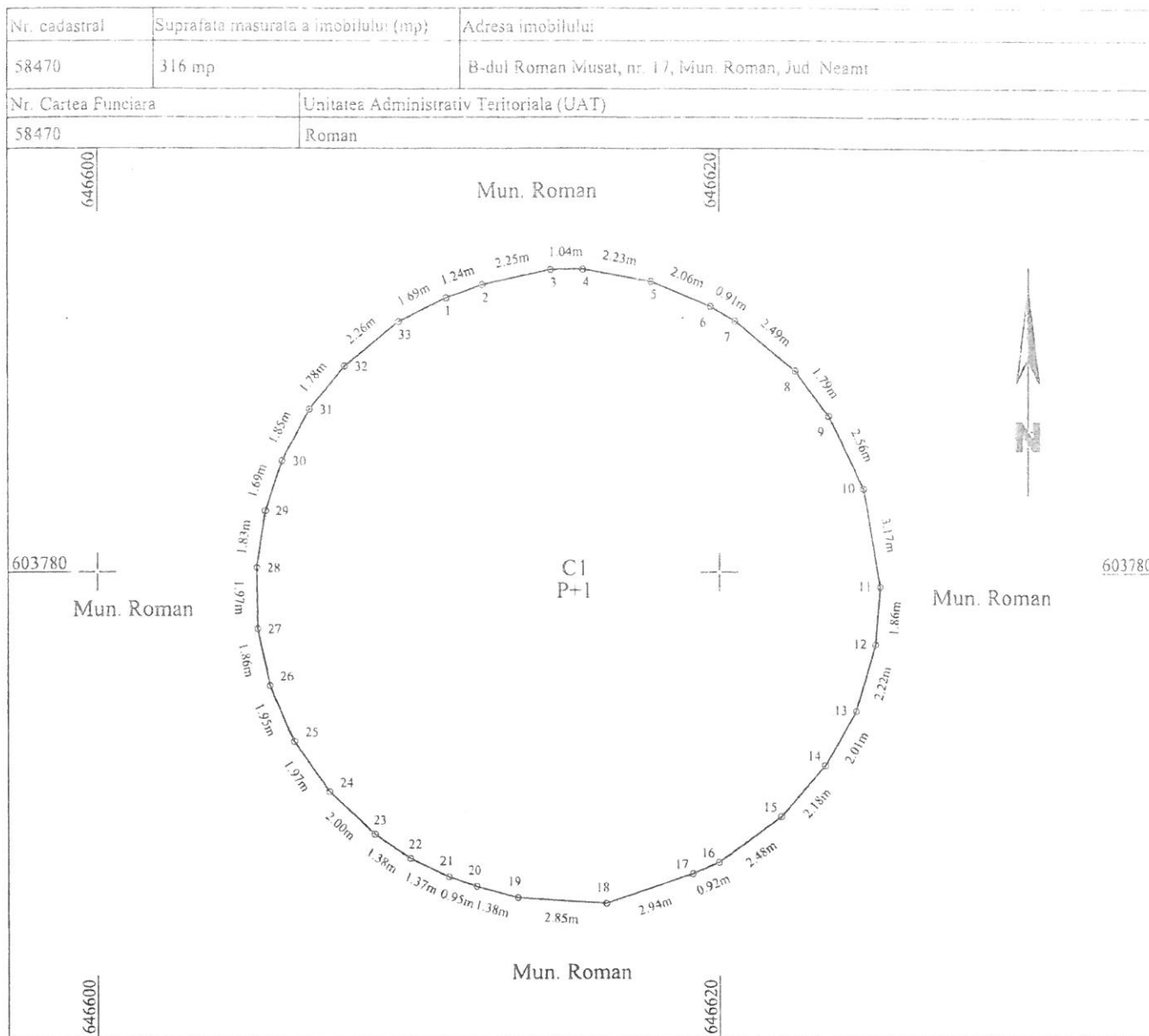
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

ARCEA NR.15



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

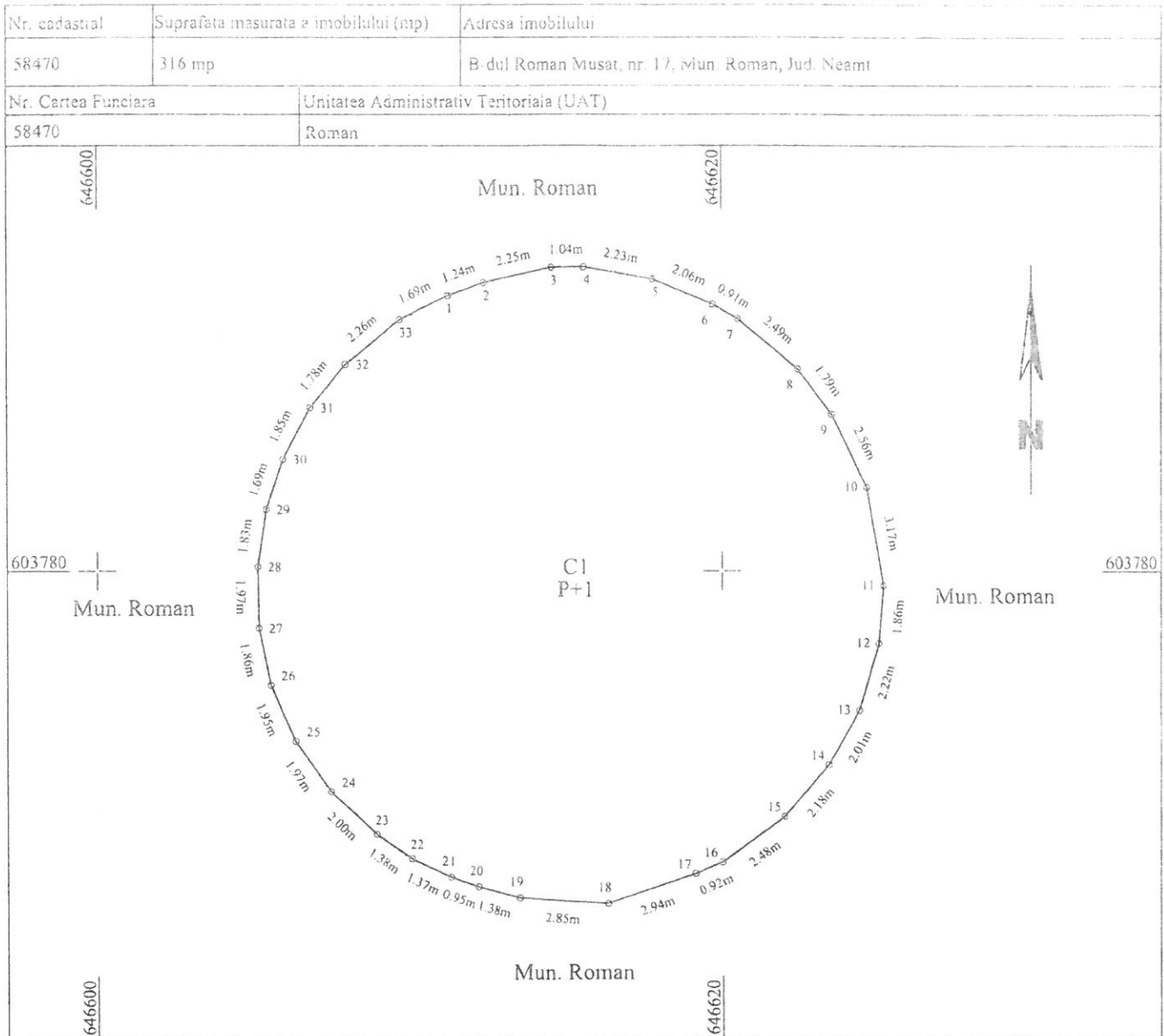
Suprafata totala masurata a imobilului = 316 mp
Suprafata din act = 314 mp, plus fata de acte 2 mp

Executant DRIMBOI C. Constantin Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Constantin Drimboi Digitally signed by Constantin Drimboi Date: 2023.07.26 13:24:06 +03:00 Reason: Seria RO-B-F, Nr. 0168, Categ. A Semnatura si stampila Data - 07.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnat digital de Andreea Dascalescu Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI
---	---

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

ANEXA NR. 6

Scara 1 : 200



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

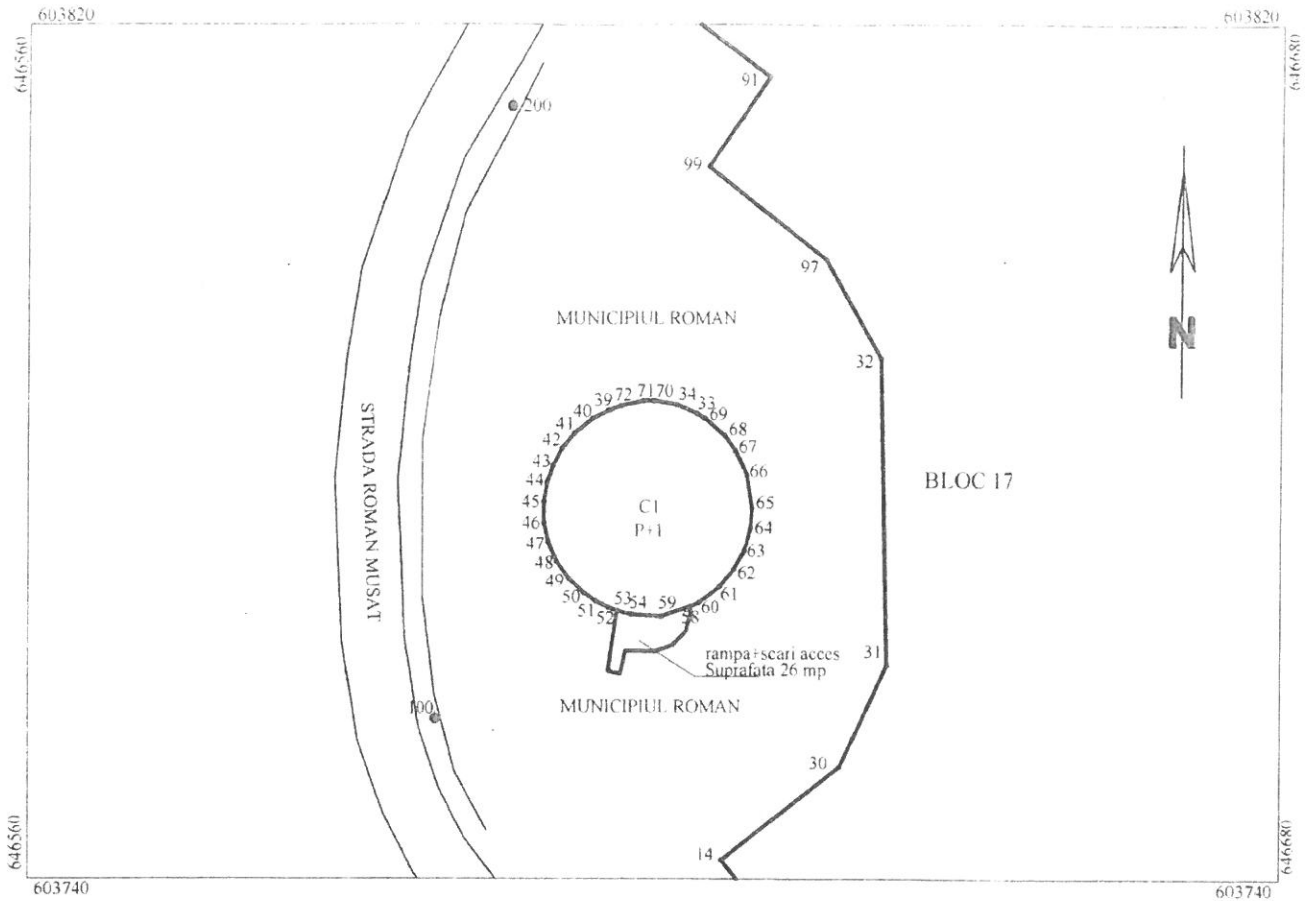
Suprafata totala masurata a imobilului = 316 mp
 Suprafata din act = 314 mp, plus fata de acte 2 mp

<p>Executant DRIMBOI C. Constantin Autorizatie seria RO-B-F, Nr. 0168 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: center;">Constantin Drimboi</p> <p>Digitally signed by Constantin Drimboi Date: 2023.07.26 13:24:06 +03:00 Reason: Seria RO-B-F, Nr. 0168, Categ. A</p> <p><small>Semnatura si stampila</small></p> <p>Data - 07.2023</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnat digital de Andreea Dascalescu</p> <p><small>Semnatura si parafa</small></p> <p>Data.....</p> <p>Stampila BCPI</p>
---	--

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
58470	342 mp	Str. Roman Musat, Nr. 17, Mun. Roman, Jud. Neamt
Cartea Funciara nr.	58470	UAT ROMAN




A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	CC	342	-	Imprejmuit total - limita constructie.
Total		342	-	-

B. Date referitoare la constructii

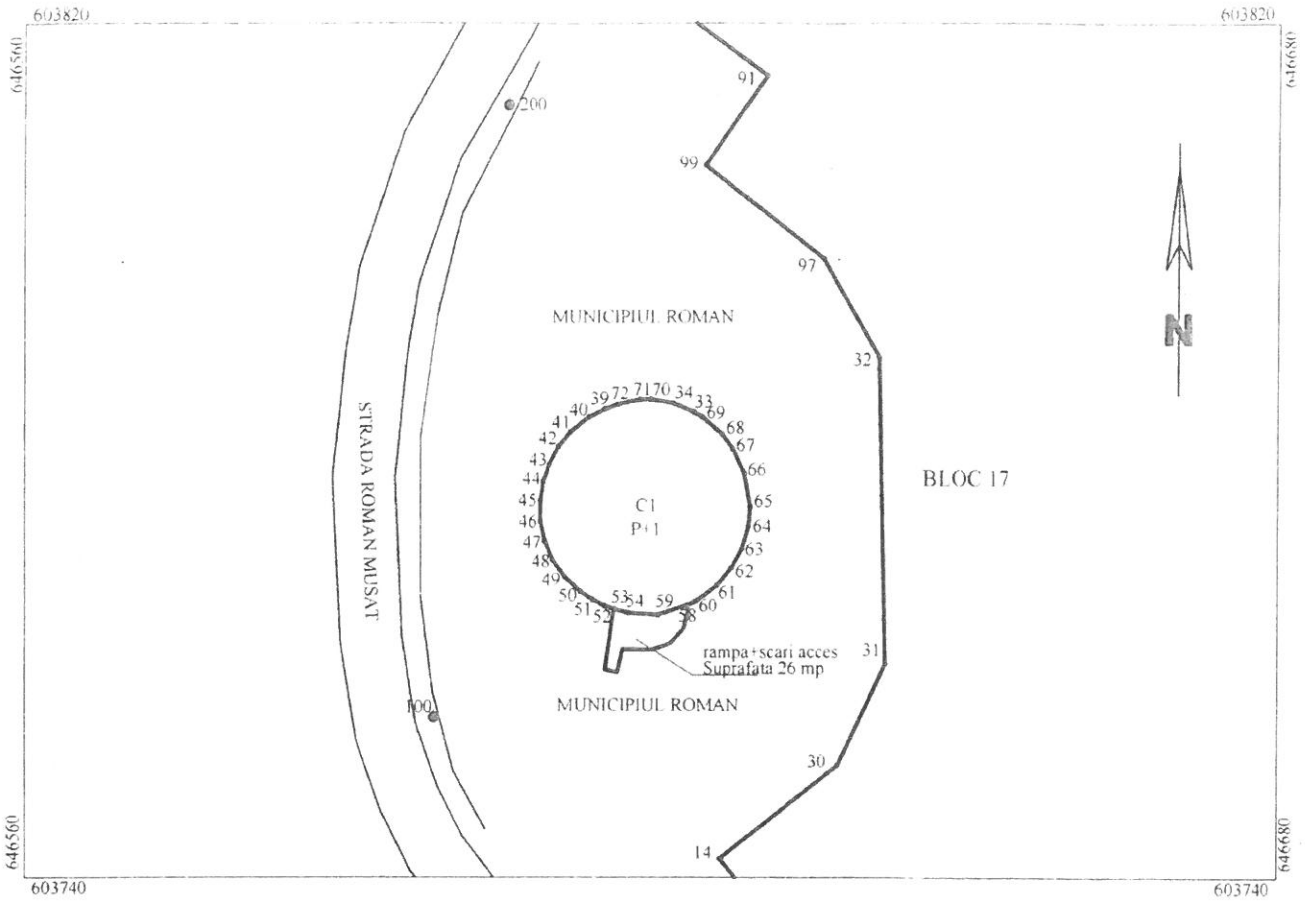
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	342	-	Spatiu Comercial - cu suprafata construita desfasurata = 369 mp + rampa si scari acces 26 mp.
Total	342	-	-

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970	Executant
 <p>Suprafata totală măsurată = 342 mp Suprafata din act = 314 mp Plus fata de act = 28 mp</p>	<p>Iulie 2023</p> <p>Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date</p>

PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
58470	342 mp	Str. Roman Muset, Nr. 17, Mun. Roman, Jud. Neamt
Cartea Funciara nr.	58470	UAT ROMAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	CC	342	-	Imprejmuit total - limita constructie.
Total		342	-	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
C1	342	-	Spatiu Comercial - cu suprafata construita desfasurata = 369 mp + rampa si scari acces 26 mp.
Total		342	-

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970	Executant
<p>Suprafata totală măsurată = 342 mp Suprafata din act = 314 mp Plus fata de act = 28 mp</p>	<p align="center">Iulie 2023</p> <p align="center">Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date</p>

TABEL

Cuprinzând terenul evaluat și valoarea de inventar

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	17.05.2023	SC HORIA SELECT SRL	Str. Roman Mușat, nr. 17 cad 58470	314,00 documente 316,00 masurat	133,98	42.340,00	210.340,00	56.345,86	Fara 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. 30900 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 58470

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ (art. 363 alin. 6, art. 364 alin 1,2), imobilele (terenuri și/sau construcții) proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, se pot vinde prin licitație publică sau prin negociere directă, după caz, la un preț de vânzare stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul local.

Conform dispozițiilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și a Contractului de prestări servicii nr. 50653/22.07.2022, raportul a fost elaborat de un evaluator atestat ANEVAR, ca urmare a ofertei celei mai avantajoase ca preț, în speță Evaluator ANEVAR ing. Stejar Romică.

Alăturat vă supun aprobării solicitarea de cumpărare a **SC HORIA SELECT SRL reprezentată de domnul Levărdă Ștefan**, înregistrată cu nr. 35629 din 17.05.2023 cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, teren ocupat de construcții, proprietatea solicitantului, și care se va vinde prin negociere directă, teren în suprafață de 314 mp din acte, respectiv 316 mp mășurați, situat în mun. Roman, strada Roman Mușat, nr. 17, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 58470, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 46471 din 22.09.2003, în scopul construirii unui spațiu comercial tip "Fast food"

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 și Direcția Economică
Nr. 31320 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 58470

Prin referatul de aprobare nr. _30900_ din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

Din punct de vedere al necesității și oportunității, SC HORIA SELECT SRL reprezentată de domnul LEVĂRDĂ ȘTEFAN, solicită prin cererea nr. 35629 din 17.05.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 314,00 mp din acte, respectiv 316,00 mp măsoarați, situat în mun. Roman, strada Roman Mușat, nr. 17, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 58470, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 46471 din 22.09.2003, în scopul construirii unui spațiu comercial tip ”Fast food”.

Din punct de vedere al legalității sunt incidente următoarele dispoziții legale:

- prevederile art. 3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 290/27.11.2019; în care sunt prevăzute următoarele:

Art. 3 „Aproba vânzarea unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman, care îndeplinesc următoarele condiții:

- utilizatorii sa le detina în baza unor contracte de concesiune si/sau inchiriere;

- terenurile sa nu fie revendicate de fostii proprietari;

- terenurile să fie situate în intravilan;

- să fie ocupate cu construcții proprietate concesionarului, mai puțin cele din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu din care fac parte: chioscuri, garaje, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole și altele asemenea;

- criteriile să fie îndeplinite cumulativ;

- prevederile art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României care precizează următoarele: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la

alin. (2), lit. c), consiliul local: 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;

- cu respectarea art. 363 din OUG nr. 57/2019 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.

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării Consiliului Local Roman.

**Arhitect șef,
Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei**

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**