

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Nr. 30856 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a  
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59748**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 30885 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31303 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 **domnul Chiriac Ovidiu**, înregistrată cu nr. 17300 din 07.09.2020;

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 componenței 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. 17/3 din 17.04.2023**, 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** care face 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,  
Primar,  
Leonard ACHIRILOAEI**

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

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



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

## RAPORT DE EVALUARE

Nr.17/03- 17.04.2023

### PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC  
Roman ;jud. Neamt  
Str. Matei Millo, nr. 11  
S teren – 54 mp

**Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN**

**Destinatar: - CHIRIAC OVIDIU DANIEL**

**Ing. STEJAR ROMICA**

**Aprilie 2023**

<b>1. EVALUATOR</b>	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347



Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo  
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

	Reprezentant	STEJAR ROMICA
	Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Orașul: Roman</li><li>▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17</li><li>▪ Telefon: 0745318219</li><li>▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com</li></ul>

<b>2. BENEFICIAR</b>	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
<b>DESTINATARUL</b>	CHIRIAC DANIEL OVIDIU

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 54 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Bd. Republicii, nr. 52 ; mun. Roman, jud. Neamt

**DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA**

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	<b>18 300 RON</b>

Valori fara TVA

**Domnule Primar al Municipiului Roman**

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

**Destinatarul raportului de evaluare**

CHIRIAC DANIEL OVIDIU

**Beneficiarul raportului de evaluare** – MUNICIPIUL ROMAN

**Proprietarul bunului evaluat** - MUNICIPIUL ROMAN

**Destinatie actuala** - teren CC – aferent unei anexe gospodaresti - garaj

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

**Proprietatea evaluata** este compusa din teren CC –  
intravilan S teren- 54 mp

**Data inspectiei** - 01.04.2023

**Data evaluarii** - 17.04.2023

**Curs valutar –17.04.2023-** 1 EURO = 4,9372 RON

1 USD = 4,4994 RON

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

***Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund***

***EURO ; 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 comparatii directe**

**Reconcilierea rezultatelor**

**Fotografiile proprietatii**

**Documente proprietate**

- **Aut de construire nr. 129-07.07.2020**
- **Contract de concesiune nr.16642-27.09.2019**
- **Extras de CF – nr. cerere 43203-31.10.2019**
- **Incheiere nr. 43203-31.10.2019**
- **Plan amplasament**
- **Plan amplasament (a intregii prop)**

## **CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII**

### **1.1.Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei anexe gospodaresti - garaj .

S teren – 54 mp

### **1.2.Scopul si utilizarea evaluarii**

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

**Destinatarul** acestei lucrari este CHIRIAC DANIEL LIVIU



**Beneficiarul** acestei lucrari este **MUNICIPIUL ROMAN**

### **1.3. Definirea valorii si data evaluarii**

In conformitate cu scopul si standardele de evaluare in vigoare- **valoare 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** – 01.04,2023

**Data evaluarii proprietatii** – 17.04.2023

### **1.4. Modul de exprimare a valorii**

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 17.04.2023 - 1EURO = 4.9372(ROM)

1 USD = 4,4992 (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

CHIRIAC OVIDIU DANIEL

- Aut de construire nr. 129-07.07.2020
- Contract de concesiune nr.16642-27.09.2019
- Extras de CF – nr. cerere 43203-31.10.2019
- Incheiere nr. 43203-31.10.2019
- Plan amplasament
- Plan amplasament (a intregii prop)

## **CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice**

**Teren CC- aferent unor constructii – anexa gospodaresti- garaj auto**

a) S teren 1 –54 mp;

- Intravilan
- construit –6 mp
- teren are forma aprox dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

**Constructia - conform doc.**

- spatiu – anexa gospodareasca
- an PIF -2020
- 1) SC – 6 mp,



Utilitati - in vecinatate

- apa- canal
- gaz metan
- c. el
- CT , internet , cablu TV

### **Istoric – Aspecte juridice**

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – anexa gospodareasca

## **2.2 Tipul proprietatii. Definitia 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 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(invatamant , 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 , amenjarea - 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 unifamilare – 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- 100 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;



### **Așezare 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 - str. Matei Millo – semicentrala -

Arhitectura -locuinte unifamilare tip P,P+1 ,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 rezidential-comerciala .

*Obs- pt. intreaga suprafata a terenului*

Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo  
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	54	54	54
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	270	270
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	3.240	3.240
<b>TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro</b>	<b>0</b>	<b>3.240</b>	<b>3.240</b>
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
<b>Venit Brut din Exploatare - VBE - euro</b>		<b>2.700</b>	<b>2.700</b>
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
<b>VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro</b>		<b>22.500</b>	<b>22.500</b>
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
<b>VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro</b>	<b>0</b>	<b>22.500</b>	<b>22.500</b>
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
<b>Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro</b>	<b>0</b>	<b>1.350</b>	<b>1.350</b>
<b>TOTAL VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>0</b>	<b>21.150</b>	<b>21.150</b>
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>		<b>DA</b>	<b>DA</b>

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 – sp comercial - 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-industriala .

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

- VALOAREA 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 verficator, 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 nemodificate 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 acurateții 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 inspectia doar la exterior, proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi 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 desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala 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 evaluarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.



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 comparație;



◇ orientarea spre piață.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	18 300 RON

***Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din Roman ,jud Neamt si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata conform abordarii prin comparatii directe.***

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

- *Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin venit, implica evaluatorul sa analizeze capacitatea proprietatii de a genera beneficii viitoare si capitalizeaza venitul pentru a determina valoarea actualizata. Nu s-au identificat date despre chirii - nu s-a utilizat aceasta abordare*
  - *Estimarea valorii de piata a proprietatii pe baza comparatiilor*
  - *vanzarilor(ofertelor) Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea sunt bune - avand in vedere si suprafata a terenului, evaluatorul considera ca aceasta abordare este cea in masura sa indice valoarea de piata .*
- *Estimarea valorii de piata a terenului pe baza - capitalizarii rentei*
- *Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea fiind bune, evaluatorul considera ca aceasta abordare este utilizata atunci cand nu sunt suficiente date privind tranzactiile , cat si suprafata mica a terenului.*
- 
- 

Sinteza rezultatelor:

In urma aplicarii metodelor de evaluare, valorile obtinute a fost:

		Abordare prin comparatii directe
Adecvare		+
Precizie		-
Cantitatea de informatii	de	+



### 18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării 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 17.04.2023 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun Roman**

**Str. Matei Millo, nr. 11 , este de:**

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
<b>VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA</b>	<b>18 300</b>	<b>RON</b>
	<b>3 700</b>	<b>EUR</b>

**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:** 17.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4,9372 RON; 1 USD = 4,4994 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 (IVȘ 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
- Aut de construire nr. 129-07.07.2020
- Contract de concesiune nr.16642-27.09.2019
- Extras de CF – nr. cerere 43203-31.10.2019
- Încheiere nr. 43203-31.10.2019
- Plan amplasament



- Plan amplasament (a intregii prop)

## 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 :

Proprietate imobiliara - teren - str. Matei Millo  
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	urau	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman, Bd. Republicii	Bd. Republicii	Bdf. Republicii	Bd. Republicii
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafața (mp):	50	520	531	561
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	8	16	16	22
d	Raport front / adancime:	1,28	0,49	0,48	0,86
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea ma buna utilizare:	comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		35.880	47.790	60.000
	Pret / mp (EUR)		69,0	90,0	106,95



Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo  
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman Matei Millo	Roman ,5 Drumuri	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
prezent	prezent	prezent	prezent
54,00	800,00	500,00	824,00
	69.600	35.000	49.440
	€ 87,00	€ 74,00	€ 60,00
	oferta	oferta	oferta
	-10%	-10%	-10%
	-8,70	-7,40	-6,00
	78,30	66,60	54,00
deplin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
prezent	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 54,00
Roman Matei Millo	Roman ,5 Drumuri	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
	0,0%	0,0%	20,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 10,80
	€ 78,30	€ 66,60	€ 64,80
54,00	800	500	824
	5%	5%	5%
	€ 3,92	€ 3,33	€ 3,24
regulata	regulata	regulata	regulata
Front: 3 ml; raport front/adancime: 0,17	Front: 20 ml; raport front/adancime: 0,5	Front: 15 ml; raport front/adancime: 0,45	Front: 37 ml; raport front/adancime: 1,66
	-5%	-5%	-5%
	-€ 3,92	-€ 3,33	-€ 3,24
plan	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,30	€ 66,60	€ 64,80
da / da / da / da / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,60	€ 1,00	€ 0,60
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
comercial-rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
comercial rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 78,90	€ 67,60	€ 65,40
	€ 78,9	€ 67,6	€ 65,4
(absolut)	€ 0,60	€ 1,00	€ 11,40
(procentual)	1%	2%	21%
(absolut)	€ 8,43	€ 7,66	€ 17,88
(procentual)	10,8%	11,5%	33,1%
54,00 mp		Curs Eur/Ron	4,9372
€ 67,6 eur/mp		Data	17.nr.23
3.700 eur			
338,9 ron / mp			
18.300 ron			

Obs

Terenuri cu suprafete asemanatoare in zona nu sunt ofertate sau tranzactionate , dar evaluatorul a luat in vedere marimea suprafetei - ca si corectie .

S-au luat in considerare urmatoarele corectii pentru calcularea valorii prin aceasta metoda :

- corectii drept de proprietate- 0%
- conditii de finantare-credit bancar-0%
- conditii de vanzare – un curs stabil al Euro fata de leu-0%; o scadere de pana la 5-10-30%- ofertare – conform piata agentii ;
- conditii de piata- licitatii-0%
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii- 0%
- conditii de localizare- zona mediana – plan secund - prin compararea chiriiilor - rezidentiale-comerciale- comp 1,2,3- 0%
- conditii de pozitionare - front -0%
- conditii – oferta – tranzactii 5-30% - marja negociere- terenurile libere – terenuri in

Evaluatorul considera corectiile pentru o singura constructie , in logica corectiilor pentru marimea suprafetei de teren

Corectiile fiind realizate pentru comparabilele ce sunt foarte putine pe piata -in zona - prin raritatea lor .

- conditii fizice- deschidere- buna - 0%
- utilitati – conform tabel

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Suprafata	800	500	824
Cost unitar utilitati	1,3	2,0	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	0,60	1,00	0,60

- marimea suprafetei - comp 1,2,3-5%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza – suprafetele mai mari se tranzactioneaza cu valori unitare mai mici- piata
- planeitate- 0 %

- Analizindu-se marimile corectiilor brute , cat si cele nete , se observa ca cele mai mici valori sunt in coloana 1, corectiile brute cele mai mici -implica si o marja de eroare mai mica , deci un numar de corectii mai mici aplicate , evaluatorul -prudent alege valoarea din coloana 1:

Valoarea terenului va fi de :

EURO/mp x 54 mp = 3 700 EURO

**Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)**

**3 700 EURO; 18 300 RON**

- COMPARABILE

- **COMPARABIL**ap. **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>



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

**225 000 EUR**  
Valori de la 02.02.2023 11:05:47

**TEREN DE VÂNZARE**

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

**Tu ca cine faci imobiliare?**

**VREI SĂ VINZI URGENT**

publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizan: 70

Raporteaza

**Bogdan Savin**  
Telefon validat  
Vezi toate anunțurile  
Urmareste

Distribuie anunțul pe

**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

**COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp**

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

**Vând teren**  
Nearmt, Roman [Vezi pe harta](#)

**37 000 EUR negociabil**  
Valori de la 20.02.2023 10:21:39

**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](http://www.romimo.ro)

0786894929

Anunțuri 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>



Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo  
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Teren 561 mp, Roman** **50 000 EUR negociabil**  
📍 Neamt, Roman 📍 Vezi pe harta



publi24.ro

Vizualizari: 246  
Raporteaza  
Contul meu

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Distribuie anuntul pe

Membre singure fermecătoare

Căsește-o pe cea care ti-a fost destinată, pe Top 5 Dating

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](http://www.romimo.ro)

0740248577

**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**

**COMPARABILE**

**COMPARABILA**

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



Proprietate imobiliara – teren – str. Matei Millo  
CHIRIAC OVIDIU DANIEL

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

**Vand teren in roman** **80 EUR negociabil**  
Vădată de 28.08.2022 20:11:14

Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

**Descriere**  
Vand teren 500 m2 cu deschidere la strada de 15ml ideal pentru construcție casa zona 1, toate utilitățile, 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*

**COMPARABILA**

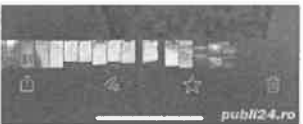

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8i71ig2i8703g31hd9dg55.html>

**romimo.ro** R Contul meu Mesaje Notificari Favorite Agentii [+ Adauga anunt](#)

---

**Teren 650mp strada bucovinei roman** **35 000 EUR**  
Vădată de 28.08.2022 19:22:03

Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)



publi24.ro

**0742182714**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizari: 309

Raportaza

**Distribuie anuntul pe**

**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>

**TEREN** Teren, 500 m<sup>2</sup>

### Teren str .Maramures

80 EUR

ID: 2313280

Roman, Neamt / Central

1 imagine

IMOBILIARE  
**ACORD**  
VINZI SAU CUMPERI?

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

#### Solicita vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

<b>Joi</b> 01 Septembrie	<b>Vineri</b> 02 Septembrie	<b>Sămbătă</b> 03 Septembrie	<b>Duminică</b> 04 Septembrie
-----------------------------	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

acord  
CONSULTANT IMOBILIAR

0701147929

TRIMITE MESAJ

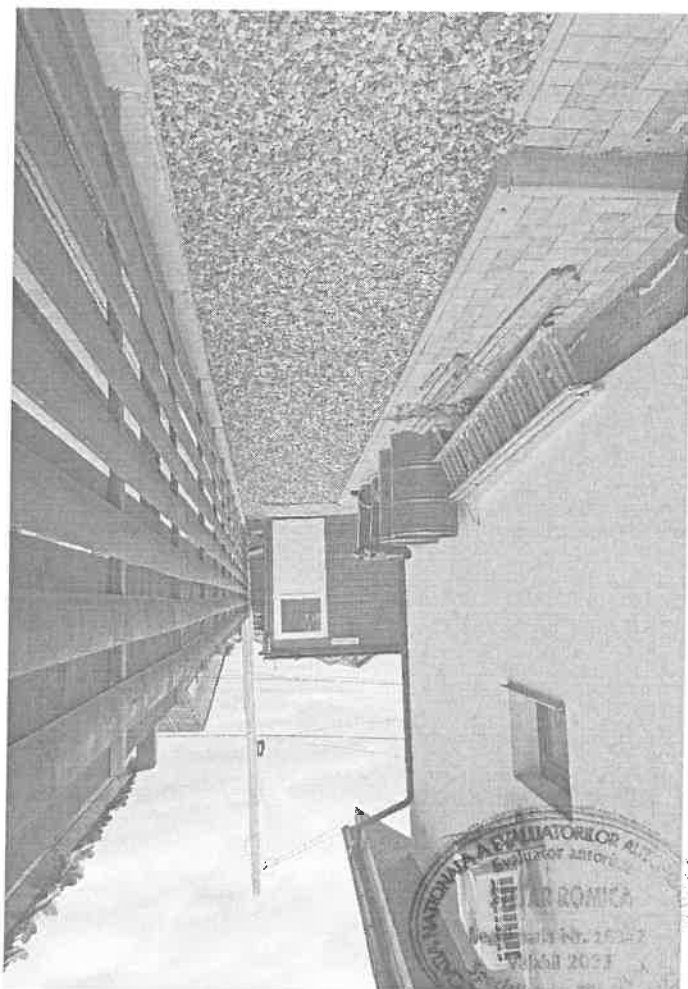
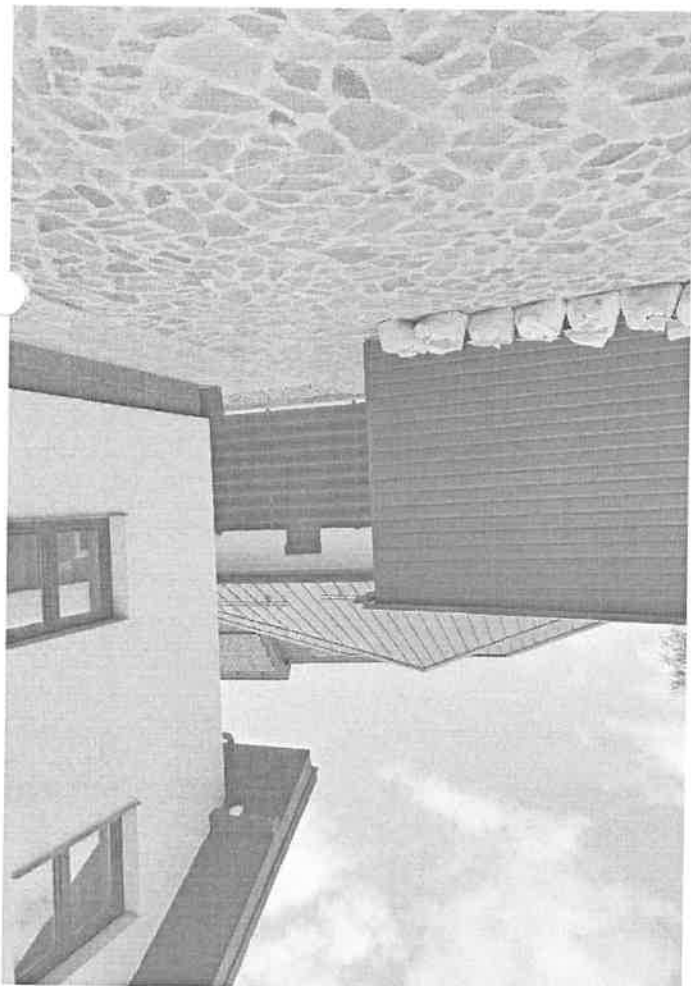
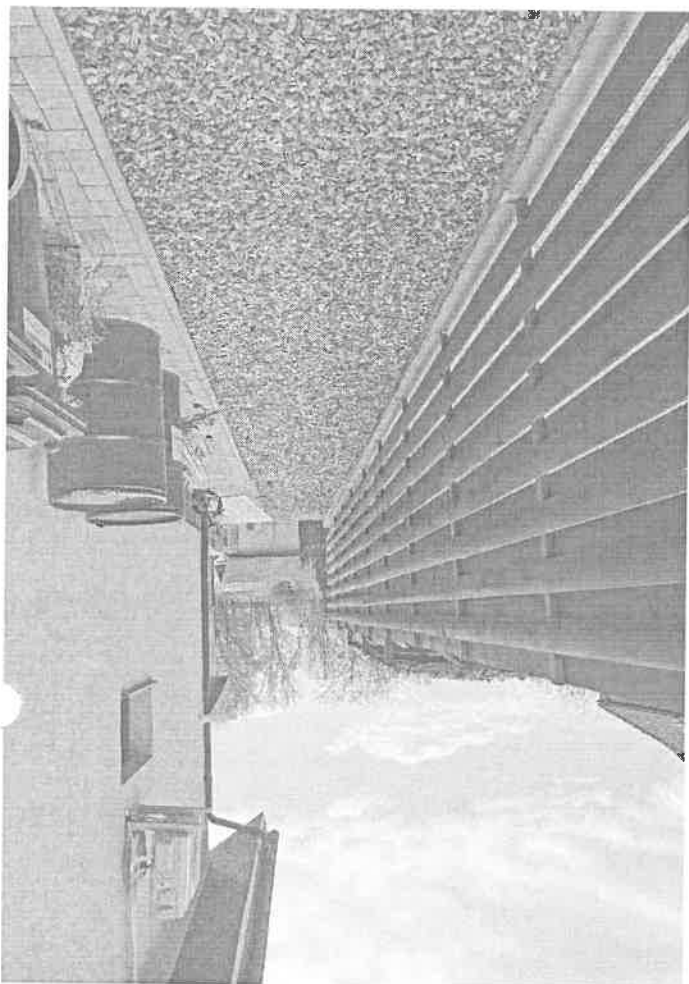
ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

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









ANEXA  
HARTA



Proprietatea  
evaluata







Chiriac Ovidiu  
str. Matei Millo

3

ROMÂNIA  
Județul Neamț  
Municipiul ROMAN  
Nr. 12276 din 2020

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 129 din 07.07.2020

Urmare cererii adresate de **CHIRIAC OVIDIU-DANIEL** și **CHIRIAC CARMEN**, cu domiciliul în județul Neamț municipiul Roman, cod poștal 611000, Bld. Roman Mușat, bl. 32, sc. C, et. 2, ap. 38, telefon/fax 0746200342, e-mail -, înregistrată la nr. 12276 din 26.06.2020,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE AUTORIZEAZĂ

**executarea lucrărilor de construire pentru: GARAJ (PARTER),**

în următoarele condiții :

- cele prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 59 din 04.02.2020 și în avizele favorabile care fac parte integrantă din prezenta;

- lucrările de construire se vor efectua în baza D.T.A.C. și verificată la cerința A1, de ing. Macovei H. Antoanela (certificat atestare MLPTL nr. 06041), conform referatului de verificare nr. 142 din 09.06.2020;

**Date tehnice:** regim de înălțime: Parter (P); suprafață construită = suprafață desfășurată = 13,90 mp, suprafață utilă = 13,28 mp; înălțimea la streșină + 2,40 m, înălțimea maximă +2,80 m;

- funcțional: spațiu garaj;

- sistem constructiv: fundații continue sub ziduri, structură metalic, acoperiș structură metalică, învelitoare și închideri perimetrice din panouri sandwich.

- finisaje interioare: pardoseală din beton amprentat;

- finisaje exterioare: tâmplărie din PVC cu geam termoizolat culoare gri antracit RAL 7016, ușă metalică gri antracit RAL 7016, învelitoare panouri sandwich de 4 cm grosime culoare gri antracit RAL 7016 și închideri perimetrice panouri sandwich culoare albă RAL 9002;

- construcția se va racorda la rețeaua electrică;

- categoria de importanță D; clasa de importanță IV;

Pe tot parcursul lucrărilor se va asigura verificarea execuției corecte a lucrărilor de construcții prin diriginți de specialitate sau operatori economici de consultanță specializați. Se vor respecta normele generale și cele specifice de T.S.M. și P.S.I.

---

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Neamț, municipiul Roman, cod poștal 611000, str. Matei Millo, nr. 11,

- lucrări în valoare de 13 900 lei

Cartea funciară ..53696, 59748.....

Fișa bunului imobil

sau nr. cadastral ....53696, 59748.....

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.), nr....58... din .....2020., a fost elaborată de ...S.C. S.R.G. HOE CONCEPT S.R.L...., cu sediul în județul ...Neamț., localitatea Sagna, str. Păcii, nr. 6, respectiv de Daniel-Laurențiu VASILIU – arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 8389, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

### **CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**

**A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.**

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respective ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15<sup>1</sup>) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

#### **B. Titularul autorizației este obligat:**

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;

2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;

3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;

4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;

5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;

6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;

7. să transporte la **locurile special amenajate pentru colectarea deșeurilor** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;

8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de ..2.. zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);

10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";

11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);

12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;

13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";

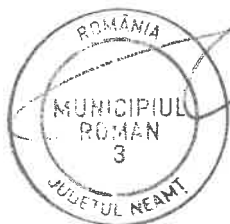
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;

15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 6 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

**PRIMAR,  
LUCIAN OVIDIU MICU**



**SECRETAR GENERAL,  
Jr. GHEORGHE CARNARIU**

**ARHITECT – ȘEF,  
Arh. IULIAN SEBASTIAN NEGRU**

Taxa de autorizare în valoare de 70 lei a fost achitată conform chitanței nr. 481780012 din 26.0.2020.  
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de .....2020, însoțită de ..1.... (..un....) exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

**Întocmit,  
Ing. Oana Irina MAZĂRE**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea  
Autorizației de construire  
de la data de ..... până la data de .....**

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT – ȘEF,**

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct.

**MUNICIPIUL ROMAN**  
**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
**Nr. 16642 din 27.09.2019**

## I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Roman reprezentat prin Primar – Lucian Ovidiu MICU și Secretar general - Gheorghe CARNARIU, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă, nr. 1, în calitate de *concedent*, pe de o parte

și

**CHIRIAC OVIDIU DANIEL**, cu domiciliul în mun. Roman, bld. Roman Mușat bl.32, sc.C, et.2, ap.38, jud. Neamț, identificat cu CI seria NT nr.582085/2011, CNP 1580217272646, căsătorit cu CHIRIAC CARMEN, CNP 2630908272621, în calitate de *concesionari*, pe de altă parte.

La sediul concedentului din municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr.1, în temeiul Legii nr.50/1991-republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și HCL nr. 214 din 26.09.2019 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. Matei Millo, nr.11, în vederea construirii unei anexe gospodărești, s-a încheiat prezentul *contract de concesiune*.

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

**Art. 1.(1)** Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției situat în mun. Roman, str. Matei Millo, nr.11, în suprafață de 54,0 mp așa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea construirii unei anexe gospodărești.

(2) Terenul precizat la alin.1 se predă de către concedent, către concesionar pe bază de proces verbal în scopul – construire anexă gospodărească.

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

a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de 54,0 mp  
b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

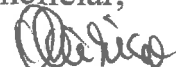
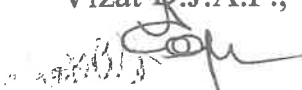
(4) Obiectivele concedentului sunt:

a) să încaseze redevența conform contractului de concesiune;  
b) să realizeze obiectivul de investiție prevăzut în planurile urbanistice zonale;  
c) să înceapă lucrările în termen de 12 luni de la data semnării contractului, iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

## III. TERMENUL CONTRACTULUI

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,



**Art. 2. (1)** Durata concesiunii este de 25 ani în condițiile stipulate în prezentul contract .

**(2)** Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

#### **IV. REDEVENȚA**

**Art. 3. (1)** Redevența este de 5,0 €/mp/an, stabilită prin HCL nr. 214 din 26.09.2019 care se plătește semestrial, conform codului fiscal, în tranșe egale. Pentru fiecare zi de întârziere se percep de către *concedent*, conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

**(2)** Redevența prevăzută la art. 3 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

#### **V. PLATA REDEVENȚEI**

**Art. 4. (1)** Plata redevenței se face prin ordin de plată în contul *concedentului* nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman sau direct la casie D.I.T.L. a Primăriei Roman.

**(2)** Pentru neplata taxei la termen se aplică dobânzi și penalități de întârziere la suma datorată conform legislației în vigoare.

#### **VI. DREPTURILE PĂRȚILOR**

##### **Drepturile *concesionarului*:**

**Art. 5. *Concesionarul*** are următoarele drepturi:

(a) de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

(b) să cumpere terenul concesionat, după finalizarea investiției, înscrierea acesteia în CF și numai prin HCL în baza unui raport de evaluare a terenului, întocmit de către o persoană autorizată.

##### **Drepturile *concedentului*:**

**Art. 6.** *Concedentul* are următoarele drepturi:

a) să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și respectarea obligațiilor asumate de *concesionar* prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia;

b) să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune cu notificare prealabilă a *concesionarului*, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

c) să retragă concesiunea fără nici o despăgubire dacă *concesionarul* nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat.

#### **VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **Obligațiile *concesionarului*:**

**Art. 7. *Concesionarul*** are următoarele obligații :

a) să respecte întocmai prevederile planului urbanisti de detaliu;

---

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,



- b) să realizeze lucrările de construcții în conformitate cu planul urbanistic și numai pe baza autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform Legii nr. 50-1991-republicată;
- c) să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției; elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate;
- d) să nu subconcesioneze sau să subînchirieze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;
- e) să plătească redevența conform prevederilor contractuale;
- f) să restituie **concedentului**, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- g) să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zona și să obțină acordul deținătorilor.
- h) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția vinderii terenului către **concesionar**, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului;
- i) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe teren, la Direcția de Impozite și Taxe Locale - Roman.**
- j) să preia, iar la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.
  - să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- k) să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală percepute pentru bunul concesionat conform legislației fiscale .**

#### **Obligațiile concedentului:**

**Art. 8. Concedentul** are următoarele obligații:

- a) să nu îl tulbure pe **concesionar** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- b) să notifice **concesionarului** apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor **concesionarului** și să depună în limitele competențelor sale legale, diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;
- c) să urmărească prin împuterniciții săi mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.
- d) să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat.
- e) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

### **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art.9. (1)** Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris,

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către *concesionar*, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri, reprezentând redevența pe 3 luni, în sarcina *concesionarului*;

c) în cazul neachitării redevenței în termen de 3 luni de la expirarea perioadei de plată, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata unei despăgubiri reprezentând redevența pe 12 luni;

d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;

e) renunțarea concesionarului la dreptul său, situație în care acesta este obligat să anunțe concedentului intenția sa cu cel puțin 30 de zile înainte.

f) în cazul vânzării terenului către *concesionar*, în condițiile legislației în vigoare la data vânzării.

g) retragerea concesiunii la inițiativa concedentului în cazul în care se constată nerespectarea destinației pentru care a fost concesionat bunul; constatarea nerespectării destinației concesiunii se face de către reprezentanții concedentului prin proces-verbal contrasemnat de martori neutri; în urma dresării procesului –verbal concedentul va soma în scris pe concesionar, în sensul respectării destinației concesiunii; dacă în termen de 15 zile de la primirea somației, concesionarul nu se conformează, contractul de concesiune va fi socotit reziliat de la data întocmirii procesului verbal de nerespectare a destinației;

h) în cazul în care concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat sau în cazul în care nu respectă oferta ce a stat la baza adjudecării licitației.

(2) La încetarea contractului de concesiune în condițiile alin.(1), cu excepția vânzării terenului către *concesionar*, bunurile ce au fost utilizate de *concesionar*, în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur : terenul revine de drept *concedentului*, liber de orice sarcini;

b) bunuri proprii: revin de drept *concesionarului*.

## **IX. CLAUZELE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU**

**Art. 10.** Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul de urbanism; aceasta nu exclude obligația permanentă a *concesionarului*, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

## **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 11.** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## **XI LITIGII**

**Art. 12.** Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, se vor soluționa potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,





## XII. ALTE CLAUZE

**Art. 13** Presentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini și prin Regulamentul de urbanism.

**Art.14.** Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin acte adiționale semnate de părți.

**Art. 15.** Presentul contract intră în vigoare de la data semnării de către ambele părți .

**Art. 16. (1)** Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai sus la datele de identificare a părților, sau la altă adresă comunicată din timp.

(2)În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3)Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4)Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

## XIII. DEFINIȚII

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

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## XIV. DISPOZIȚII FINALE

**Art.18.** Presentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

**Art.19.** Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**Art.20.** Presentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în Roman, str. Matei Millo, nr.11, a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 exemplar pentru *concedent* și 1 exemplar pentru *concesionar* și cuprinde 6 pagini.

**CONCEDENT,  
MUNICIPIUL ROMAN**

1 Primar

**LUCIAN OVIDIU MICU**



1 Secretar general

**JR. GHEORGHE CARNARIU**

1 Director Executiv D.I.T.L.  
**EC. GABRIELA FIȘICĂ**

1 Arhitect șef

**ARH. IULIAN SEBASTIAN NEGRU**

1 D.J.A.P.

**CONS. JR. CAMELIA RUSU**

**CONCESIONAR,**

**CHIRIAC OVIDIU DANIEL**

**CHIRIAC CARMEN**

Întocmit,  
Ing. Amărieuței Daniela Mioara



Nr. cerere	39221
Ziua	30
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare  
100089558523



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59748 Roman

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59748	54	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59748-C1	Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>43203 / 31/10/2019</b>		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 213, din 26/09/2019 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF:2613583, - domeniu privat -	A1
<b>39221 / 30/10/2020</b>		
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 20114, din 15/10/2020 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>CHIRIAC CARMEN</b> 2) <b>CHIRIAC OVIDIU DANIEL</b>	A1.1

### C. Partea III. SARCINI

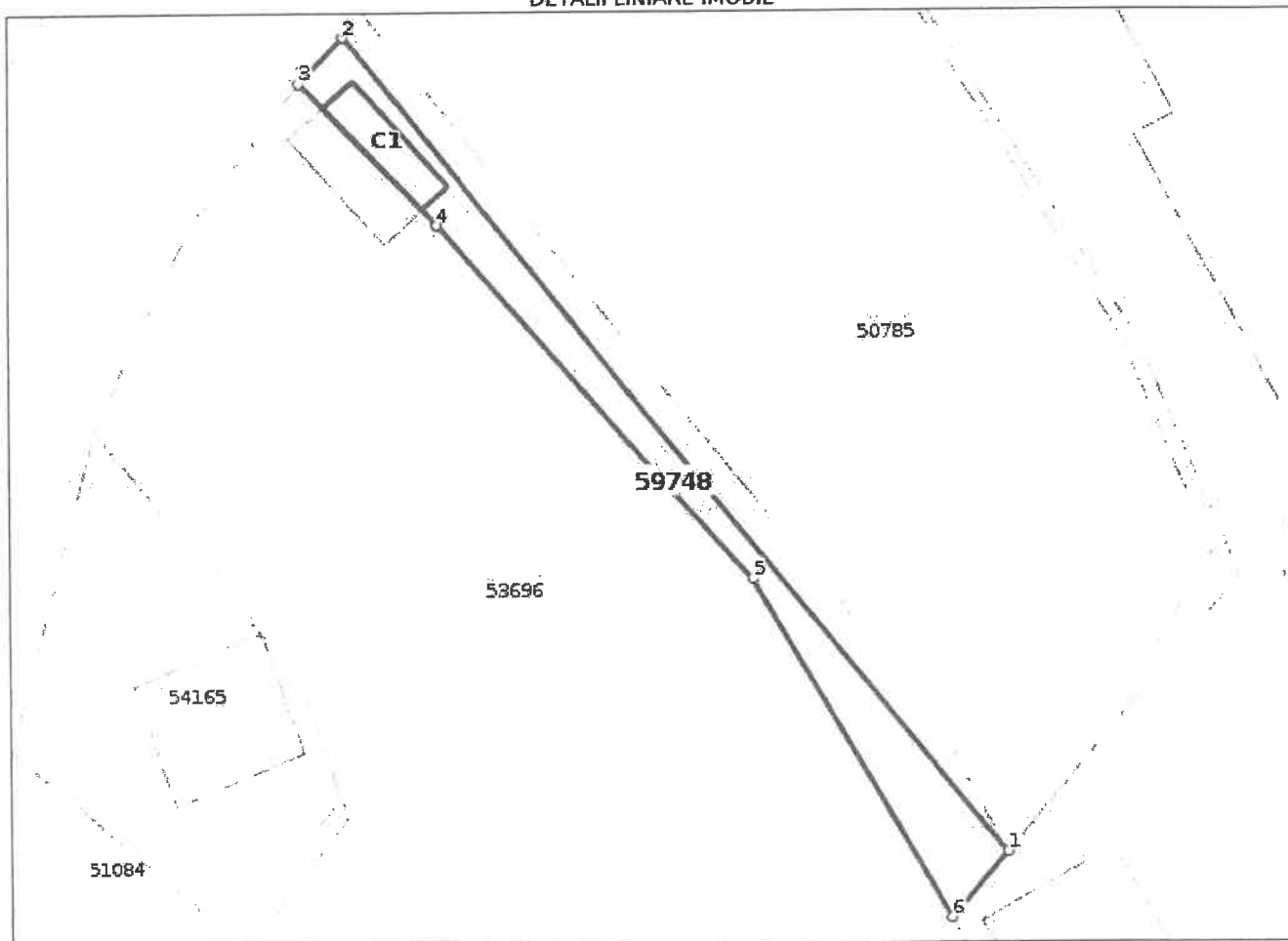
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>43203 / 31/10/2019</b>		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 16642, din 27/09/2019 emis de Municipiul Roman - Chiriac Ovidiu Daniel, Chiriac Carmen;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al ambelor părți pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială 1) <b>CHIRIAC OVIDIU DANIEL</b> 2) <b>CHIRIAC CARMEN</b> , - soți -	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59748	54	Teren neimprejmuit

\* 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	54	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59748-C1	construcții anexa	6	Cu acte	S. construită la sol:6 mp; S. construită desfășurată:6 mp; Anexa cu suprafața construită desfășurată de 6 mp, construită în anul 2020

**Lungime Segmente**

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

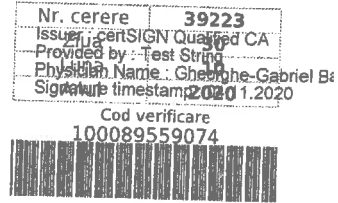
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.703
2	3	2.116
3	4	6.667



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53696 Roman



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53696	Din acte: 1.000 Masurata: 900	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	53696-C2	Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 8 mp, construita in anul 2020

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>30050 / 30/08/2017</b> Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 444, din 29/08/2017 emis de N.P. Burghelea Alina Elena;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>CHIRIAC OVIDIU DANIEL</b> 2) <b>CHIRIAC CARMEN</b> , soți	A1
<b>39223 / 30/10/2020</b> Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției Nr. 20144, din 15/10/2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Directia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului; se actualizează informațiile tehnice ale imobilului în sensul schimbării categoriei de folosință a terenului din curți construcții în curți construcții și arabil		
B9		A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>CHIRIAC OVIDIU DANIEL</b> 2) <b>CHIRIAC CARMEN</b> , - soți -	A1.2

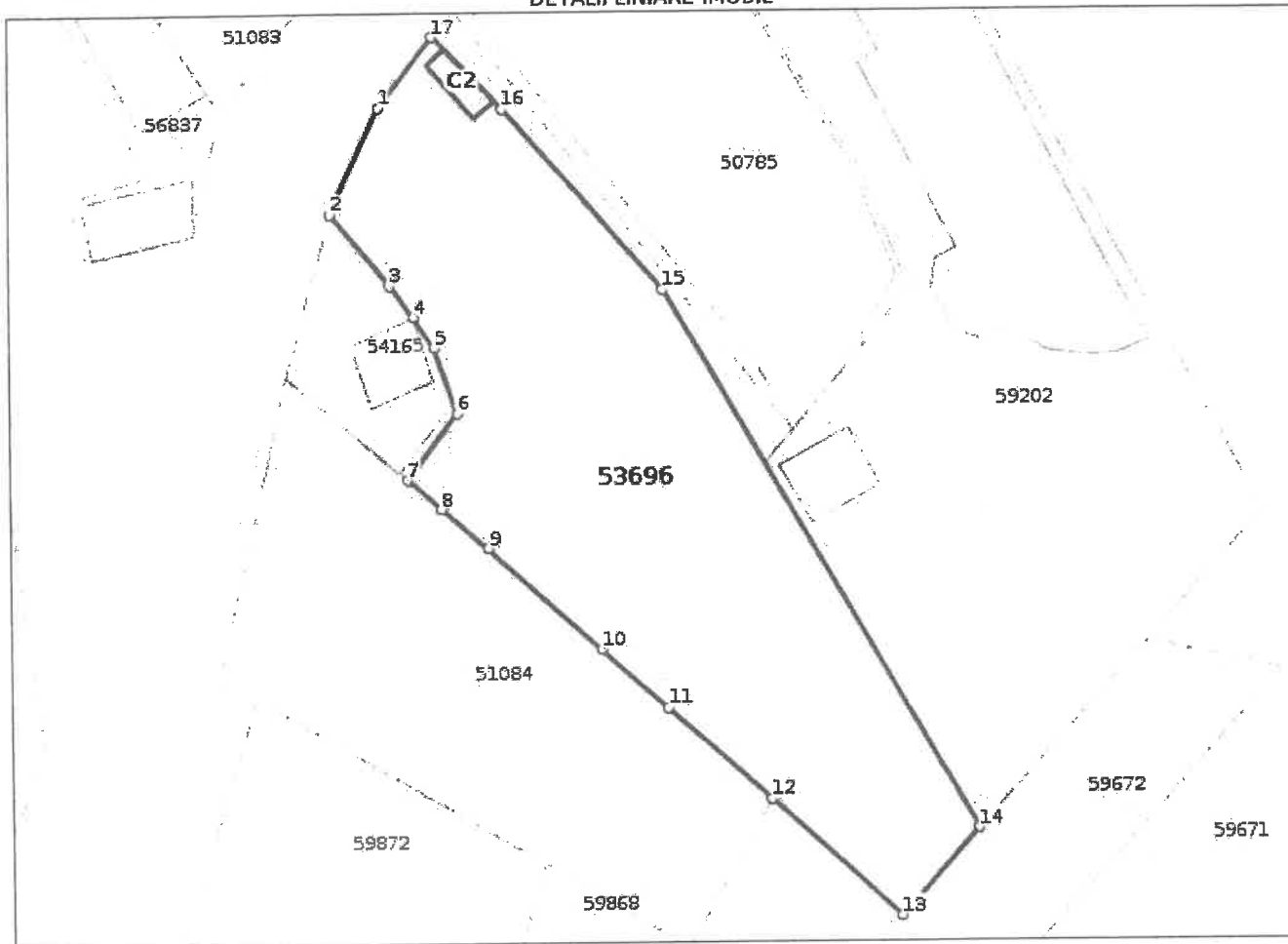
### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53696	Din acte: 1.000 Masurata: 900	Teren neimprejmuit

\* 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 construcții	DA	271	65	6/1	-	
2	arabil	DA	629	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53696-C1	construcții de locuințe	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; Casa din chirpici si caramida construita in 1970. Nu detine certificat de performanta energetica si lift. Casa de locuit din chirpici si caramida, fundatie de beton si acoperita cu tabla avand patru camere, hol.
A1.2	53696-C2	construcții anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Anexa cu suprafata construita desfasurata de 8 mp, construita in anul 2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59748 Roman

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Roman, Str Matei Millo, Nr. 11, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59748	54	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>43203 / 31/10/2019</b>		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 213, din 26/09/2019 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF:2613583, - domeniu privat -	A1

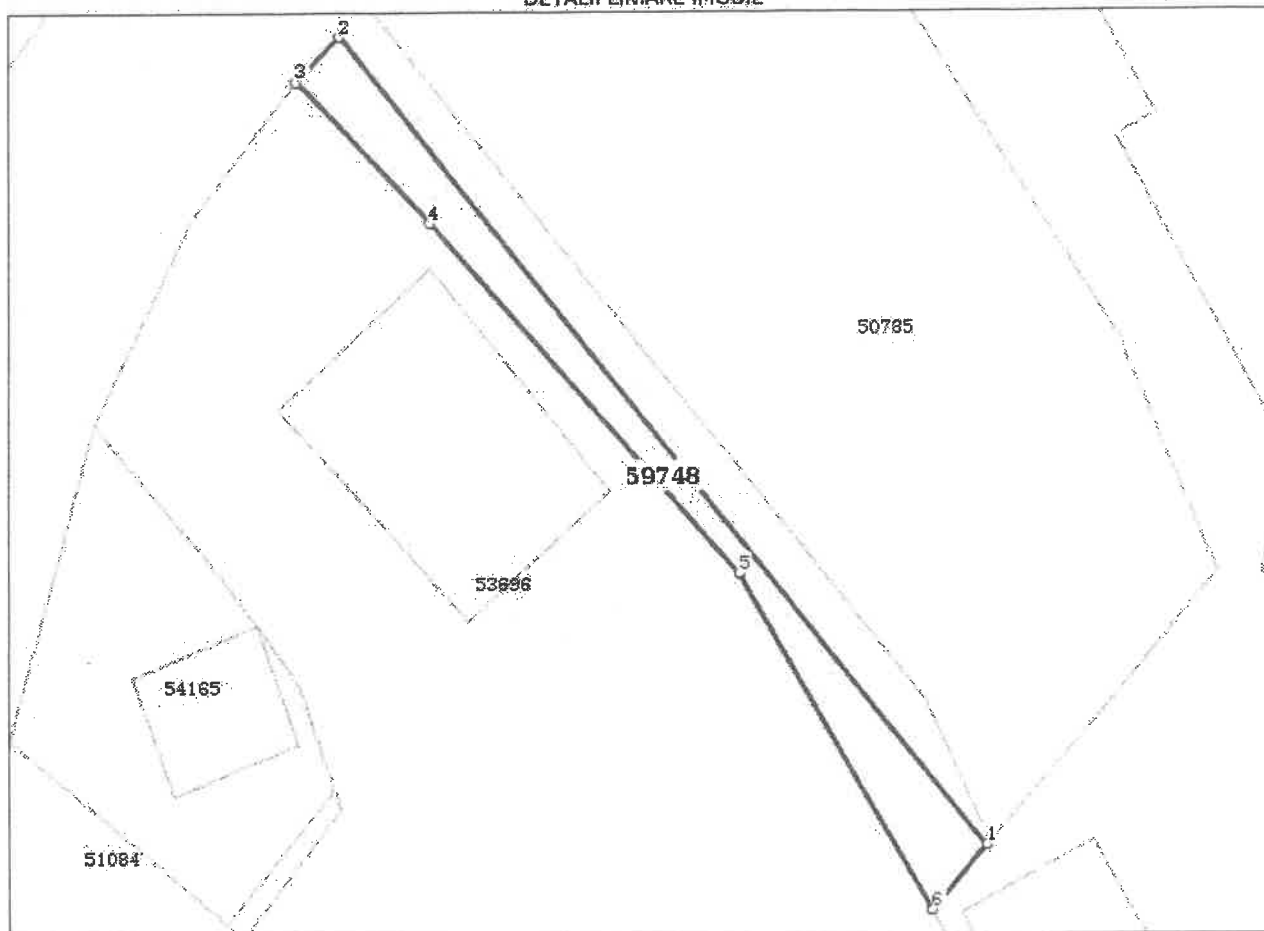
**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>43203 / 31/10/2019</b>		
Act Administrativ nr. Contract De Concesiune Nr. 16642, din 27/09/2019 emis de Municipiul Roman - Chiriac Ovidiu Daniel, Chiriac Carmen;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al ambelor părți pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială 1) <b>CHIRIAC OVIDIU DANIEL</b> 2) <b>CHIRIAC CARMEN</b> , - soți -	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59748	54	

\* 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	curti constructii	DA	54	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.703
2	3	2.116
3	4	6.667
4	5	16.124
5	6	13.429
6	1	2.936





100076054352

Incheiere Nr. 43203 / 31-10-2019



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

Dosarul nr. 43203 / 31-10-2019

**INCHEIERE Nr. 43203****Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Hotărâre Nr. 213/26-09-2019 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;  
 -Act Administrativ nr.Contract De Concesiune Nr. 16642/27-09-2019 emis de Municipiul Roman - Chiriac Ovidiu Daniel, Chiriac Carmen;

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 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.1269701/31-10-2019 in suma de 120

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59748

- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pe o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul scris al ambelor părți pe o perioada egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială asupra A.1 in favoarea CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN, - soți -, sub C.1 din cartea funciara 59748 UAT Roman;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat -, sub B.1 din cartea funciara 59748 UAT Roman;

**Prezenta se va comunica părților:**

REPREZENTANȚILOR LEGALI AI MUNICIPIULUI ROMAN PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ DRÎMBOI CONSTANTIN  
 CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ DRÎMBOI CONSTANTIN

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

Data soluționării,

07-11-2019

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

(parafa si semnătura)

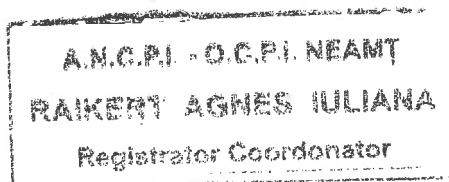
Asistent Registrator

GHEORGHE BATRANU, I. NEAMT

BATRĂNU GABRIEL

(parafa si semnătura)  
Asistent Registrator

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

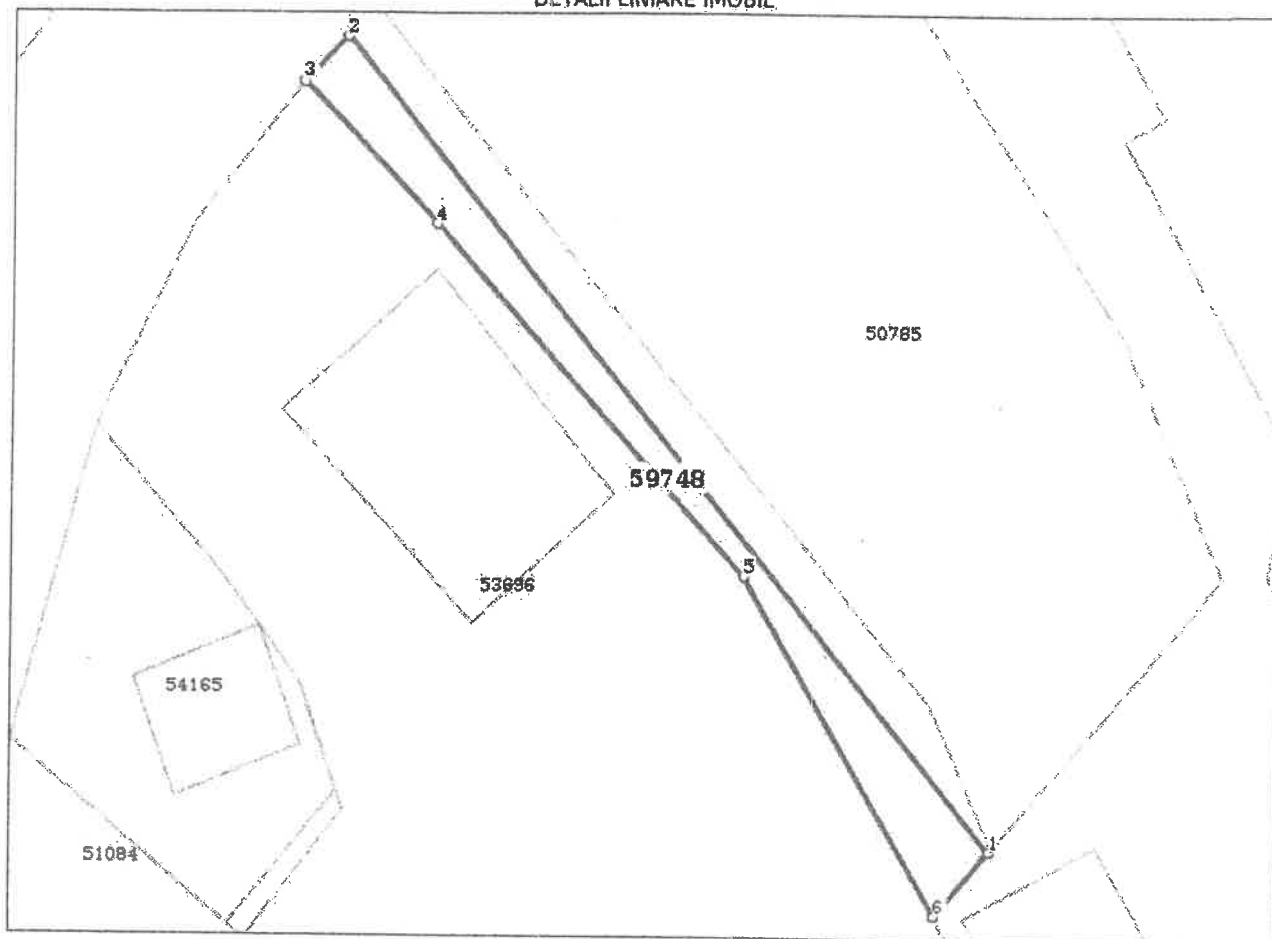




**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59748	54	

\* 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 construcții	DA	54	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.703
2	3	2.116
3	4	6.667
4	5	16.124
5	6	13.429
6	1	2.936



**\*\* 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.1268701/31.10-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

07-11-2019

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
GHEORGHE BĂTRANU

(parafa și semnătura)

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ  
BĂTRĂNU GABRIEL  
Asistent Registrator

Referent,

(parafa și semnătura)

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ  
MÎHĂILEA  
Referent de Carte Funciară

18. NOV. 2019



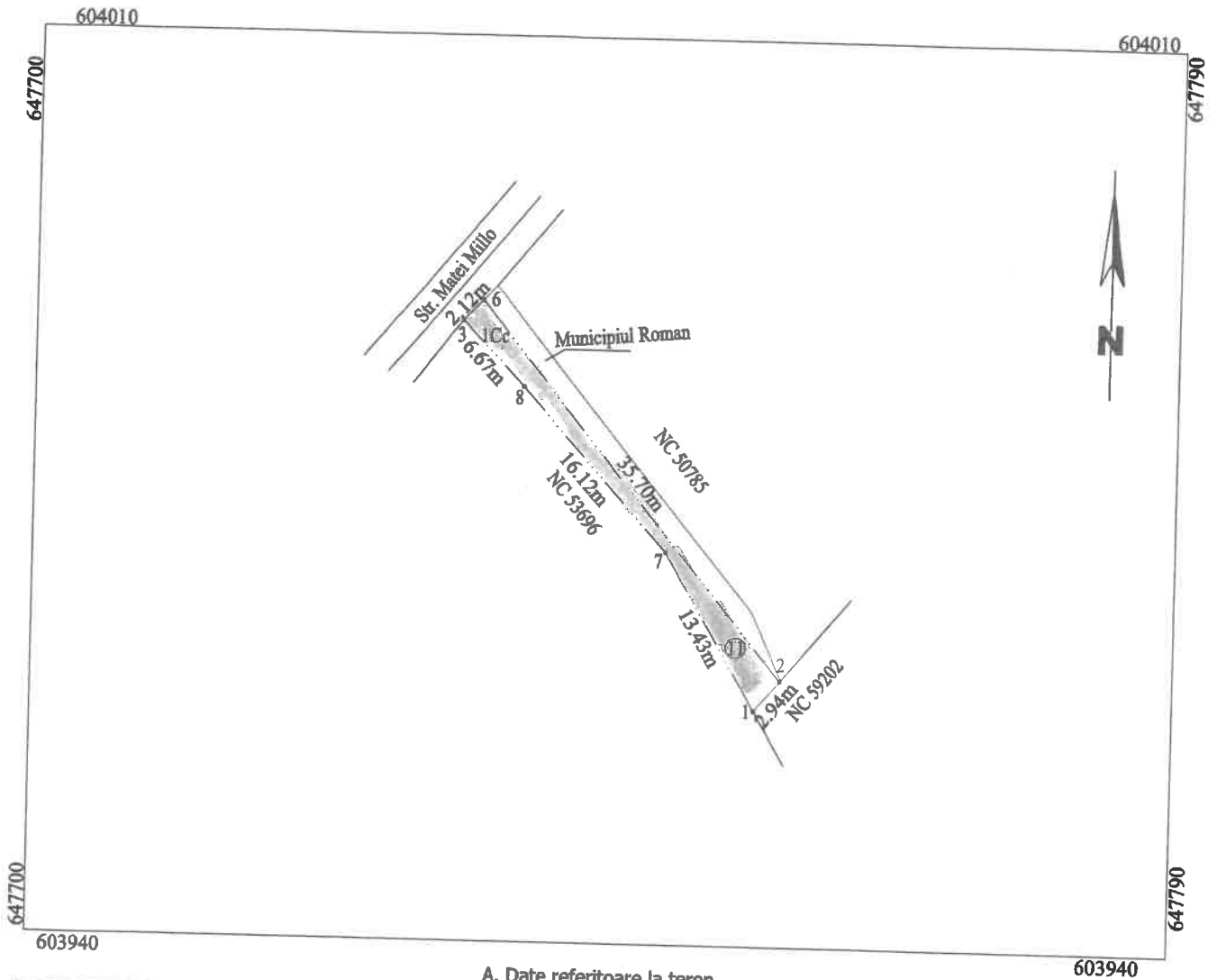
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35 la regulament

Scara 1 : 500

Nr. cadastral <b>59248</b>	Suprafata masurata a imobilului (mp) <b>54 mp</b>	Adresa imobilului <b>Str. Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud. Neamt'</b>
-------------------------------	--	---

Nr. Cartea Fundara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) <b>Roman</b>
--------------------	--



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	54	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa si lemn
<b>Total</b>		<b>54</b>	

Suprafata totala masurata a imobilului = 54 mp

Suprafata din act = 54 mp

<p><b>Executant DRIMBOI C. Constantin</b></p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectarea si intocmirea documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p><b>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</b> Seria RO-B-F Nr. 0168 <b>DRIMBOI CONSTANTIN</b> Categorie A</p> <p>Data - Octombrie 2019</p>	<p><b>Inspector</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date Integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p><b>Oficiul Cadastru si Publicitate Imobiliară Neamt'</b> Nume și prenume <b>BAEȘU CRISTIAN</b> Funcția <b>CONSILIER</b></p> <p>Data.....</p> <p>Stampila BCPI</p> <p><b>06. NOV. 2019</b></p>
--	--







100089559074

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

Dosarul nr. 39223 / 30-10-2020

**INCHEIERE Nr. 39223****Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de CHIRIAC OVIDIU DANIEL domiciliat in Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Bl. 32, Sc. C, Et. II, Ap. 38, Jud. Neamt privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Autorizație De Desființare Nr. 54/10-04-2018 emis de Municipiul Roman;
- Act Administrativ nr.Proces-Verbal De Recepție La Terminarea Lucrărilor Nr. 7727/25-04-2018 emis de Municipiul Roman;
- Act Administrativ nr.Certificat de Ateștare a Edificării Construcției Nr. 20144/15-10-2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

fiind indeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 243 lei, cu documentul de plată:

- Ordin de plată cont OCPI nr.412/30-10-2020 în suma de 243 pentru serviciul având codul 261, 263, 262

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53696, înscris în cartea funciara 53696 UAT Roman având proprietarii: CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN în cota de 1/1 de sub B.7, CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN în cota de 1/1 de sub B.8;
- se actualizează informațiile tehnice ale imobilului în sensul schimbării categoriei de folosință a terenului din curți construcții în curți construcții și arabil asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 53696 UAT Roman;
- se notează desființarea construcției C1 de sub A1.1 și se radiază dreptul de proprietate înscris asupra acesteia prin încheierea Nr. 30050 din 30.08.2017 asupra A.1, A1.2 sub B.11 din cartea funciara 53696 UAT Roman;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.2 în favoarea CHIRIAC OVIDIU DANIEL, CHIRIAC CARMEN, - soți -, sub B.10 din cartea funciara 53696 UAT Roman;

**Prezenta se va comunica părților:**

DRIMBOI CONSTANTIN

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

04-11-2020

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Agnes-

Iuliana

Raikert

Semnat digital de  
Agnes-Iuliana Raikert  
Data: 2020.11.04  
15:22:16 +02'00'

Asistent Registrator

Gheorghe  
GHEORGHE BATRANU

Gabriel

Batranu

Semnat digital de  
Gheorghe-  
Gabriel Batranu

Data:  
2020.11.05

09:58:29  
+02'00'

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de vizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

*Dr. Chiriac Ovidiu Daniel*



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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.703
2	3	6.214
3	4	2.628
4	5	2.486
5	6	4.605
6	7	5.533
7	8	3.0
8	9	4.102
9	10	10.19
10	11	5.969
11	12	9.271
12	13	11.74
13	14	7.815
14	15	41.828
15	16	16.124
16	17	6.667
17	1	5.894

\*\* 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 243 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.412/30-10-2020 în suma de 243, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263, 262.

Data soluționării,  
04-11-2020

Data eliberării,  
\_/\_/\_

Asistent Registrator,  
GHEORGHE BATRANU

(parafa și semnătura)

Referent,

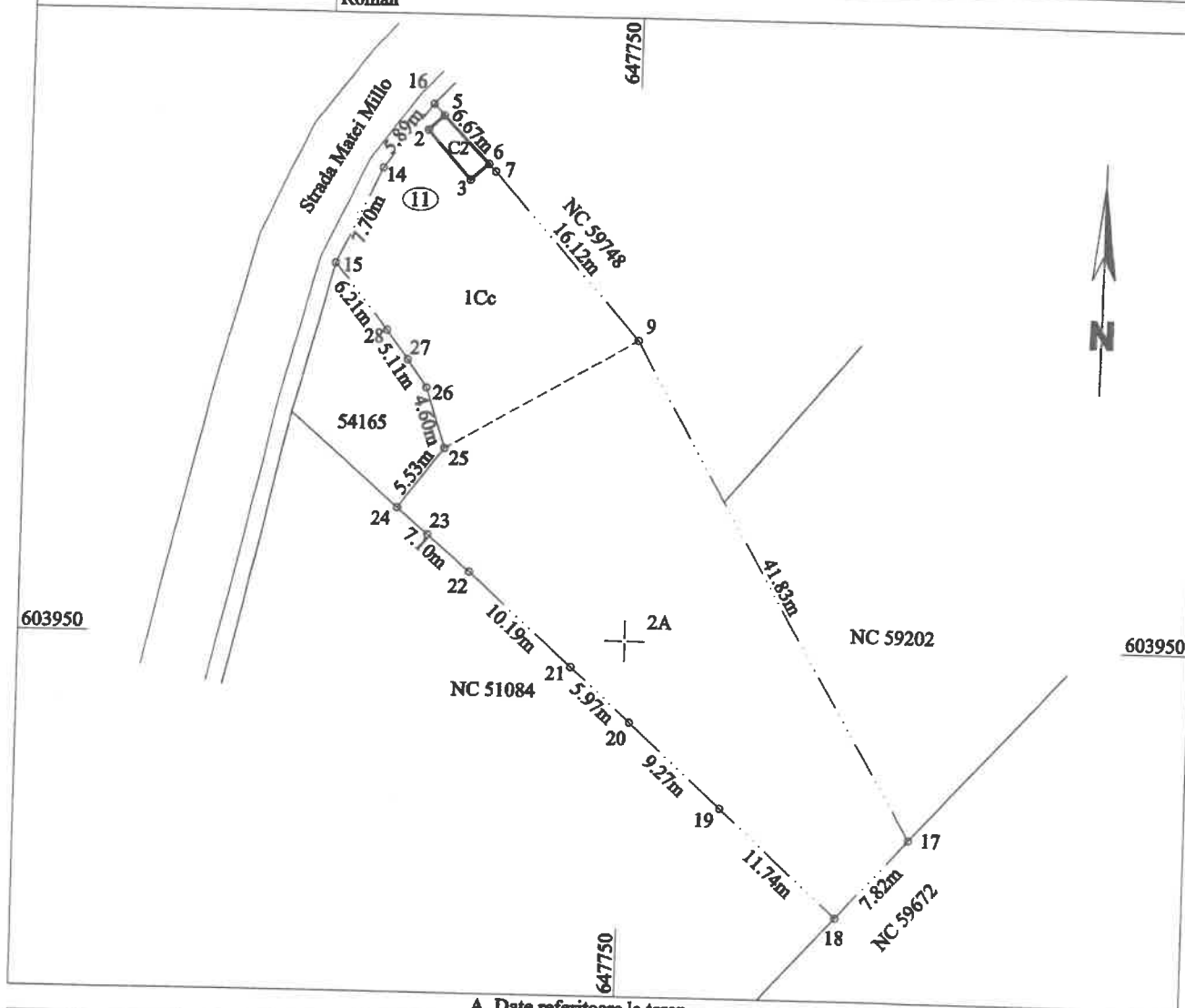
(parafa și semnătura)



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1 : 500

ANEXA NR.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53696	900 mp	Strada Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
53696	Roman	



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	271	Teren neimprejmuit
2	A	629	
Total		900	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C2	CA	8	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 8 mp, construita in anul 2020
Total		8	

Suprafata totala masurata a imobilului = 900 mp  
Suprafata din act = 900 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: 2020.10.30 08:54:48 +02:00

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

Inspector

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

**Dorel  
Dascalescu**

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

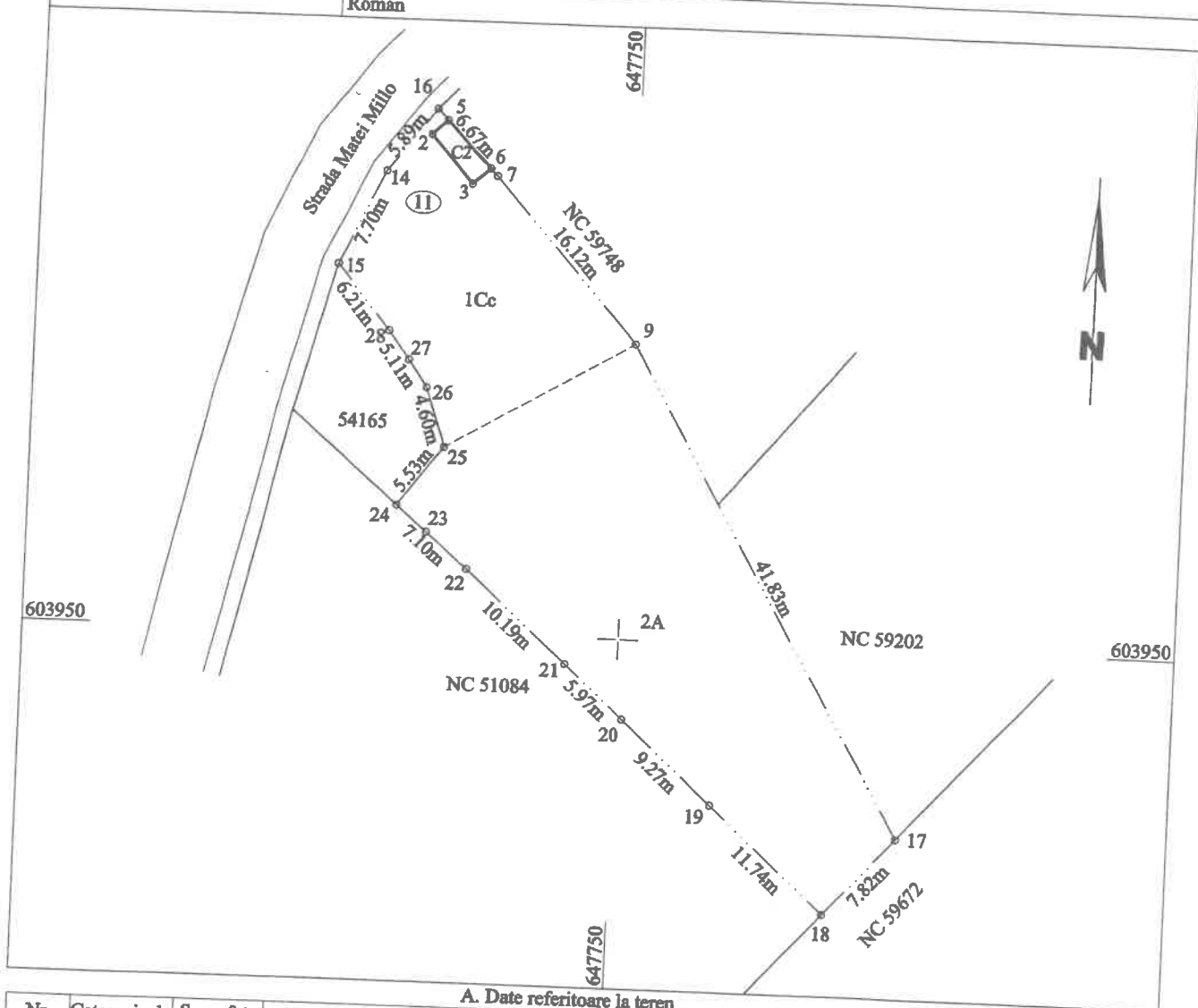
Semnat digital de Dorel  
Dascalescu  
Data: 2020.11.04 12:54:16  
+02'00'



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1 : 500

ANEXA NR.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53696	900 mp	Strada Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
53696	Roman	



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	271	Teren neimprejmuit
2	A	629	
Total		900	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C2	CA	8	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 8 mp, construita in anul 2020
Total		8	

Suprafata totala masurata a imobilului = 900 mp  
Suprafata din act = 900 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: 2020.10.30 08:54:48 +02:00

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

Inspector

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

Dorel  
Dascalescu

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

Semnat digital de Dorel  
Dascalescu  
Data: 2020.11.04 12:54:16  
+02'00'







100089558523

Incheiere Nr. 39221 / 30-10-2020

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

Dosarul nr. 39221 / 30-10-2020

**INCHEIERE Nr. 39221****Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** IOAN NICOLAE GRIGORAS

Asupra cererii introduse de CHIRIAC OVIDIU DANIEL domiciliat în Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Bl. 32, Sc. C, Et. II, Ap. 38, Jud. Neamt privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 20114/15-10-2020 emis de MUNICIPIUL 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 62 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.411/30-10-2020 in suma de 62 pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59748, inscris in cartea funciara 59748 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea CHIRIAC CARMEN, CHIRIAC OVIDIU DANIEL, sub B.2 din cartea funciara 59748 UAT Roman;

**Prezenta se va comunica părților:**

CHIRIAC OVIDIU DANIEL PRIN EXECUTANTDRÎMBOI CONSTANTIN

MUNICIPIUL ROMAN

DRIMBOI CONSTANTIN

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

Data soluționării,

06-11-2020

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Agnes-Iuliana Raikert

Raikert

Semnat digital de  
Agnes-Iuliana Raikert  
Data: 2020.11.06  
13:49:11 +02'00'

Asistent Registrator,

IOAN NICOLAE GRIGORAS

Ioan-Nicolae

Grigoras

Semnat digital de Ioan-  
Nicolae Grigoras  
Data: 2020.11.06 13:59:35  
+02'00'

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	16.124
5	6	13.429
6	1	2.936

\*\* 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 in 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 62 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.411/30-10-2020 în suma de 62, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

06-11-2020

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

IOAN NICOLAE GRIGORAS

Ioan- Semnat digital  
 (parafa și semnătura) de Ioan Nicolae  
 Grigoras

Nicolae

Grigoras

Data:

2020.11.06

13:46:00 +02'00'

Referent,

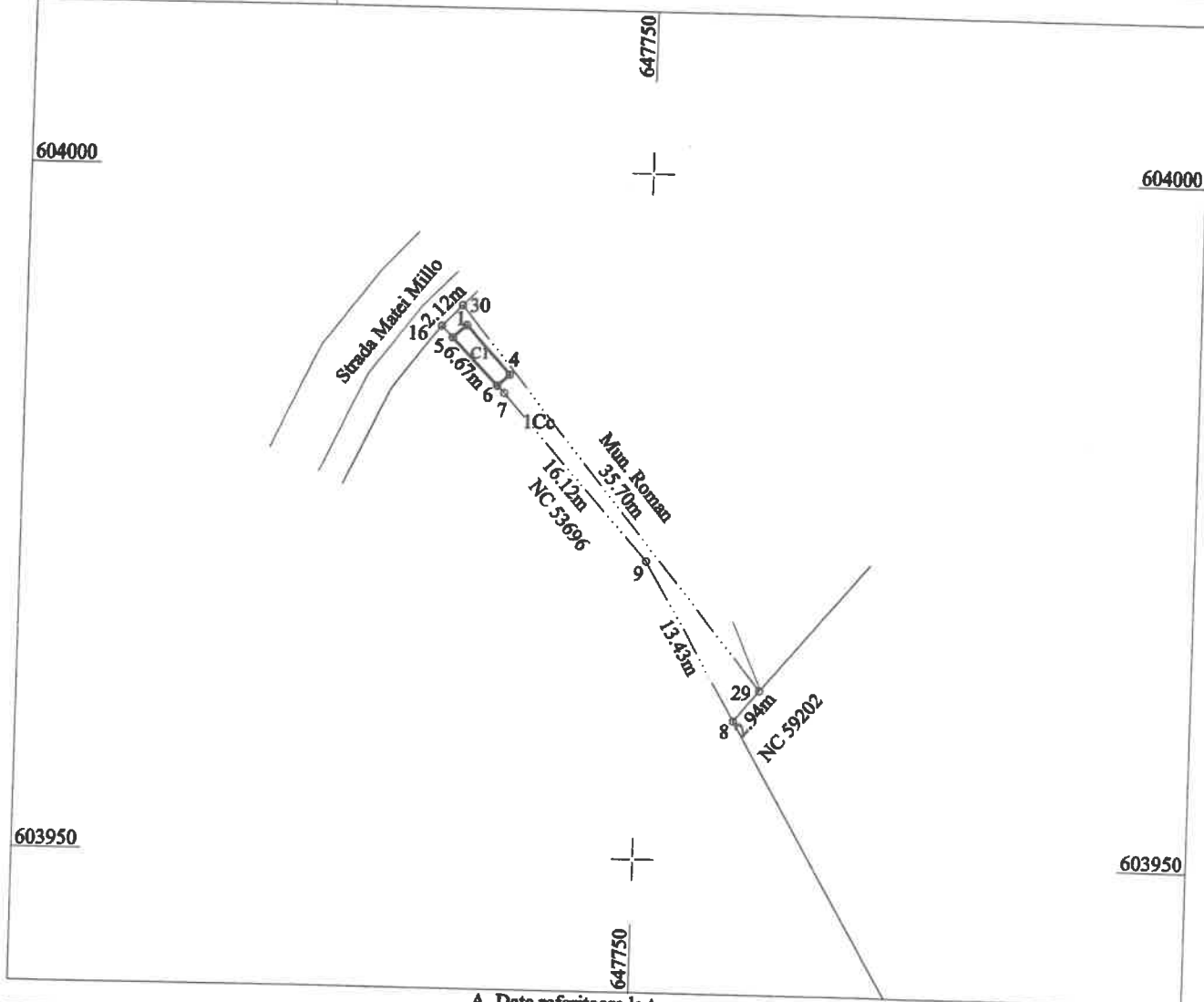
\_\_\_\_\_  
 (parafa și semnătura)



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1 : 500

ANEXA NR.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59748	54 mp	Strada Matei Millo, Nr. 11, Mun. Roman, Jud Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
59748	Roman	



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	54	Teren neimpregniuit
Total		54	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CA	6	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020
Total		6	

Suprafata totala masurata a imobilului = 54 mp  
Suprafata din act = 54 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: 2020.10.30 08:21:33 +02:00

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

Inspector

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

 Semnat digital de  
Andreea Dascalescu  
Data: 2020.11.04  
20:40:29 +02'00'

Semnatura si parafa

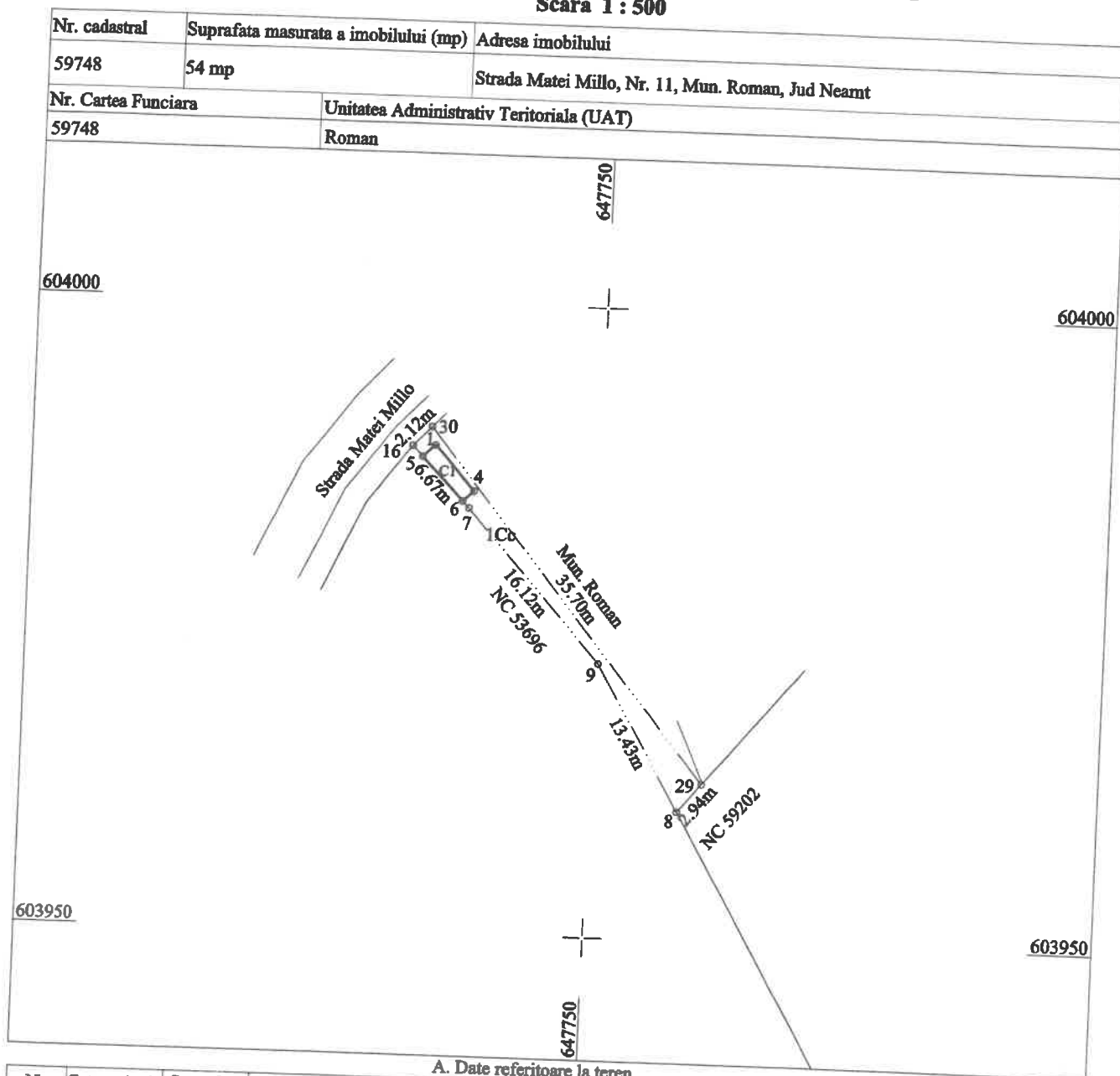
Data.....

Stampila BCPI



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1 : 500

ANEXA NR.1.35



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	54	Teren neimpregniuit
Total		54	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	6	Anexa cu suprafata construita desfasurata de 6 mp, construita in anul 2020
Total		6	

Suprafata totala masurata a imobilului = 54 mp  
Suprafata din act = 54 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: 2020.10.30 08:21:33 +02:00

Semnatura si stampila

Data - Octombrie 2020

Inspector

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

 Semnat digital de  
Andreea Dascalescu  
Data: 2020.11.04  
20:40:29 +02'00'

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI





**TABEL**

Cuprinzând terenurile evaluate și valorile de inventar

<b>Nr. Crt</b>	<b>Data Cerere</b>	<b>Solicitant/proprietar construcții</b>	<b>Adresa nr. cadastral</b>	<b>Suprafata (mp) Teren</b>	<b>Evaluare euro/mp</b>	<b>Valoare totală Euro</b>	<b>Valoare totală Lei</b>	<b>Valoare inventar Lei</b>	<b>Obs.</b>
1	07.09.2020	Chiriac Ovidiu	Str. Matei Milo, Nr. 11 cad 59748	54,00	68,50	3.700,00	18.300,00	16.591,00	Fara TVA



# MUNICIPIUL ROMAN

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



---

Emitent: CABINET PRIMAR  
Nr. 30885 din 16.04.2024\_

---

## REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59748**

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 de evaluare 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 **domnului Chiriac Ovidiu**, înregistrată cu nr. 17300 din 07.09.2020 cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, pentru terenul ocupat de construcții, proprietatea solicitantului, și care se va vinde prin negociere directă, teren în suprafață de 54,00 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 ani. Scopul concesiunii a fost în vederea construirii unei anexe gospodărești.

Față de cele prezentate rog domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

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



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604, E-mail: [primaria@primariaroman.ro](mailto:primaria@primariaroman.ro)



---

**Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică**  
**Nr. 31303 din 17.04.2024**

---

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui imobil proprietatea privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59748**

Prin referatul de aprobare nr. 30885 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, domnul Chiriac Ovidiu**, solicită prin cererea nr. 17300 din 07.09.2020 cumpărarea terenului în suprafață de 54,00 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 ani. Scopul concesiunii a fost în vederea construirii unei anexe gospodărești.

**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 Hotărârea 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 proprietatea 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 afisaj, 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**