

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Nr. 30859 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a  
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 52078**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 30888 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31307 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 **doamna Ioniță Ionica** înregistrată cu nr. 40572 din 28.05.2021;

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

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

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată al Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 17/9 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 dreptul 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.17/09- 17.04.2023

### PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Vasile Lupu , nr. 999

S teren – 1525 mp

**Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN**

**Destinatar: - IONITA IONICA**

**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>	IONITA IONICA

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	Proprietate imobiliara – teren Steren total - 1525 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str. Vasile Lupu , nr. 999; 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>509 000 RON</b>

Valori fara TVA

**Domnule Primar al Municipiului Roman**

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

**Destinatarul raportului de evaluare**

IONITA IONICA

**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- 51525 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***

***103 100 EURO ; 509 000 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**

- **Contract de concesiune nr. 13189-10.08.2007**
- **Doc. Cadastrala**
- **Extras de CF- nr. cerere 50503**

## **CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII**

### **1.1.Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unor constructii anexe – sp. industriale

S teren – 1525 mp

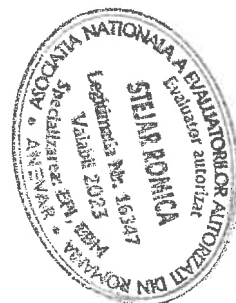
### **1.2.Scopul si utilizarea evaluarii**

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

**Destinatarul** acestei lucrari este IONITA IONICA

**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

IONITA IONICA

- Contract de concesiune nr. 13189-10.08.2007
- Doc. Cadastrala
- Extras de CF- nr. cerere 50503

## **CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR**

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

#### **Teren CC- aferent unor constructii – anexe – sp. industriale**

a) S teren 1 –1525 mp;

- Intravilan
- construit –870,07 mp ,deschidere- cca 35 m
- teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

#### **Constructia - conform doc.**

- Constructii- conform doc cadastrale
- C1 - anexa din boltari –
  - tip P-
  - SC -65.45 mp
  - doua vestiare
  - grup social
  - fundatii beton
  - pereti portanti- boltari
  - acoperis- sarpanta
  - invelitoare tabla
- C2 - magazine metalica



- tip P
- SC – 90.30 mp
- fundatii beton
- structura metalica
- invelitoare – eternita
- compartimentare – 1 incapere
- C3- spatiu comercial si de productie
- tip P
- SC – 421.11 mp
- fundatii beton
- pereti portanti- boltari
- sarpanta
- invelitoare – tabla
- compartimentare –  
2 magazii ; 3 holuri ; sala taieri; 4 camere frigorifice;sala transare;3 Sali  
de lucru; camera preparate; terasa; 3 sali de livrare; sala pragatire  
preparate.
- C4 - Anexa
- tip P
- SC- 220.99 mp
- fundatii beton
- pereti boltari
- fara acoperis
- nefinalizata
- C5 - cabina poarta
- tip P
- SC – 66.72 mp
- fundatii beton
- pereti portanti- boltari
- acoperis nefinalizat
- C6 – Centrala termica
- tip P
- SC- 5.50 mp
- fundatii beton
- pereti portanti- boltari
- acoperis tip terasa
- Total SC - 870.07 mp
- Obs
- - constructiile prezinta mari uzuri fizice
- - unele dintre ele nu mai exista – C2, partial C3; C4

### Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructii- conform descrierii

### 2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

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

Participantii pe piata pot fi cumparatorii, chirasii, proprietarii, creditorii,debitorii, antreprenorii, construtorii, 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 , amenajarea - reamenajarea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
  - In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
  - Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
  - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
  - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
  - Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate –modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
  - Procentajul de chiriasi- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamiliare (casa + teren)
  - In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
  - Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

### 2.2.2. Oferta competitiva

**Oferta** se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

- In mun. Roman dupa cum am mai spus sunt necesare foarte multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere,birouri
- Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament de doua camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 25000 euro la 35000 ; 25000- 50000 euro- in zona ; trei camere – 30000 euro- 70000 euro
- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.



- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 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; jud.Neamt

#### **Asezare geografică**

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

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

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

#### **Suprafață**

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

#### **Populație**

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

#### **Principala bogăție**

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

### **2.4. Informatii despre zona**

Zona in care se afla terenul - str. Matei Millo – semicentrala -

Arhitectura -locuinte unifamiliare 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*

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mp <sup>2</sup> Au / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mp <sup>2</sup> Au)	1.525	1.525	1.525
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	7.625	7.625
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	91.500	91.500
<b>TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro</b>	<b>0</b>	<b>91.500</b>	<b>91.500</b>
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		76.250	76.250
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
<b>VALOAREA PROPRIETĂȚII IN EXPLOATARE - euro</b>		<b>635.400</b>	<b>635.400</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>VALOAREA PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro</b>	<b>0</b>	<b>635.400</b>	<b>635.400</b>
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbinatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbinatatiri necesare - euro	0	38.125	38.125
<b>TOTAL VALOAREA PROPRIETATE</b>	<b>0</b>	<b>597.275</b>	<b>597.275</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 -da ;2- da; 3- da ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- ind- rezidential



### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 14.1. DEFINIȚII

##### ▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

#### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului 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 neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada

efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului 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 desfășurată. Rata de capitalizare a fost determinată în baza datelor de pe piața imobiliară rezidențială din zona analizată, făcându-se similitudine și cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile în cazul închirierii le suportă chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agențiile imobiliare ce activează pe piața imobiliară din jud. Neamț și presa locală.



### **15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

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

### **16. CERTIFICARE**

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

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

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

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

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

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

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

### **17. RECONCILIAREA VALORILOR**

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au



condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia și cantitatea de informații.***

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

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

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

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE	509 000 RON

***Tinând cont de evoluția prețurilor de pe piața imobiliară din Roman, județul Neamț și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată conform abordării prin comparații directe.***

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

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

Sinteza rezultatelor:

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

	Abordare prin comparații directe
--	-------------------------------------



Adecvare		+
Precizie		-
Cantitatea 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. Vasile Lupu , nr. 999 , este de:**

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
<b>VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA</b>	<b>509 000</b>	<b>RON</b>
	<b>103 100</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 aparea 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 (IVS 230)

- Aplicatii ale evaluarii

SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru  
garantarea imprumutului (IVS 310)

- Ghiduri metodologice de evaluare

GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor

- Legislatia in vigoare

- OG 24/2011; Legea 99/2013; Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

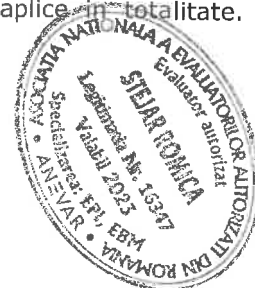
#### ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract de concesiune nr. 13189-10.08.2007
- Doc. Cadastrala
- Extras de CF- nr. cerere 50503

#### 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 :

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	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	urau	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman -Vasile Lupu	Roman ,5 Drumuri	Roman, Bucovinei	Spiru Haret
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	1.525	800	500	824
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	35	20	15	37
d	Raport front / adancime:	0,8	0,5	0,45	1,66
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)		69.600	35.000	49.440
	Pret / mp (EUR)		87,0	74,0	60,00

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	
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			
€ 67,6 eur/mp			
3.700 eur			
338,9 ron / mp			
18.300 ron			
		Curs Eur/Ron	4,9372
		Data	17.apr.23

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 chirilor - 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
<b>Cost total utilitati</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>
Suprafata	800	500	824
Cost unitar utilitati	1,3	2,0	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%
<b>corectie</b>	<b>0,60</b>	<b>1,00</b>	<b>0,60</b>

- marimea suprafetei - comp 1,2,3-0%- piata identifica 0 % pt. suprafetele in cauza – suprafatele 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 2, 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 2:

Valoarea terenului va fi de :

$$67,7 \text{ EURO/mp} \times 1525 \text{ mp} = 103\,100 \text{ EURO}$$

**Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)**

**103 100 EURO; 509 000 RON**

- COMPARABILE
- 
- **COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp**
- <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1800-mp-centru-roman/f6g45776910i7ge1e3h66959885i001h.html>

### Vand teren 1800 mp Centru Roman

Nearm, Roman 📍 [Vezi pe harta](#)

225 000 EUR

Publicat din 03.01.2022 11:16:41

**TEREN DE VANZARE**

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

**acasa**  
Tu ce faci imobiliare?

**VREI SĂ VINZI URGENT**

publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizan 78

Raporteaza



**Bogdan Savin**

☎ Telefon valida

👁 Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

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 locuințe. 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

Nearm, Roman 📍 [Vezi pe harta](#)

37 000 EUR negociabil

Publicat din 20.11.2022 15:01:39

#### 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](#) Notat de la 19.02.2024 21:11:48



**publi24.ro** 0740248577 Contul meu Reportaza Vizualizari: 245 Adauga fisier ? Contacteaza Vinzatorul Fa oferta Distribuie anuntul pe + Adauga anunt

**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**  
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

**80 EUR negociabil**  
Văfiat din 26.08.2022 20:11:14

**Descriere**  
Vand teren 500 m2 cu deschidere la strada de 15m ideal pentru constructie casa zona 1, toate 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**  
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

**35 000 EUR**  
Văfiat din 26.08.2022 18:27:03



[0742182714](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizați 30%](#)

[Raportează](#)



**Descriere**

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

[0742182714](#)

Distribuie anuntul pe

[f](#) [wa](#) [wh](#)

*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>

GALENE   DESCRIERE   CERERE IMBINATIONE   LOCALIZARE   CONTACT

IMBINATIONE Teren, 500 m<sup>2</sup>

### Teren str .Maramures

80 EUR

ID: 2313280

Roman, Romania / Central

1 imagine

acord IMOBILIARE

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 proprietatii

Alege o data disponibila:

Joi 01 Septembrie	Vineri 02 Septembrie	Sambata 03 Septembrie	Duminica 04 Septembrie
----------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------

acord IMOBILIARE

0701147929

TRIMITE MESAJ

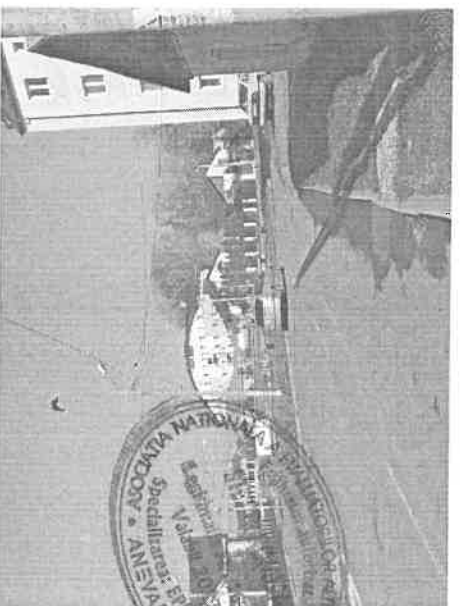
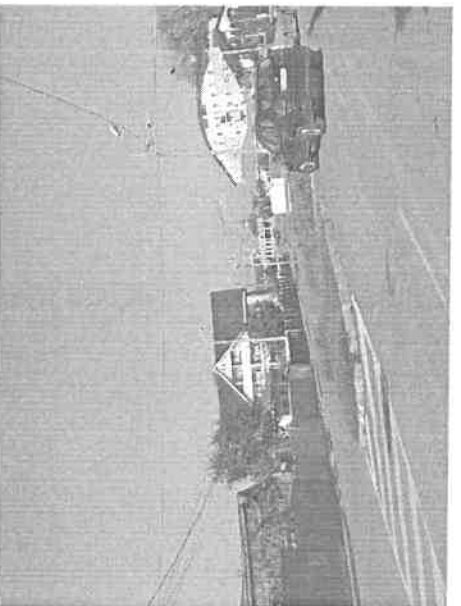
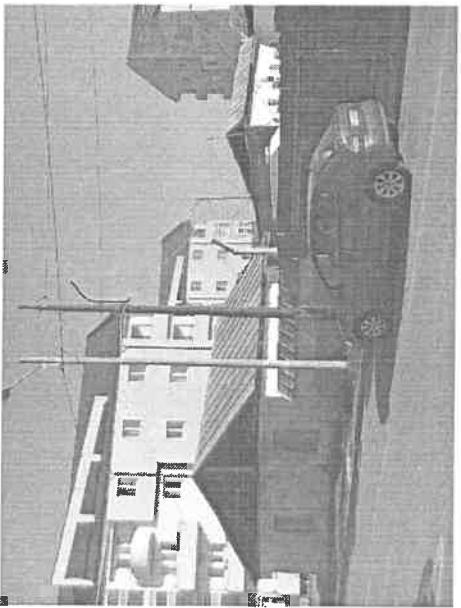
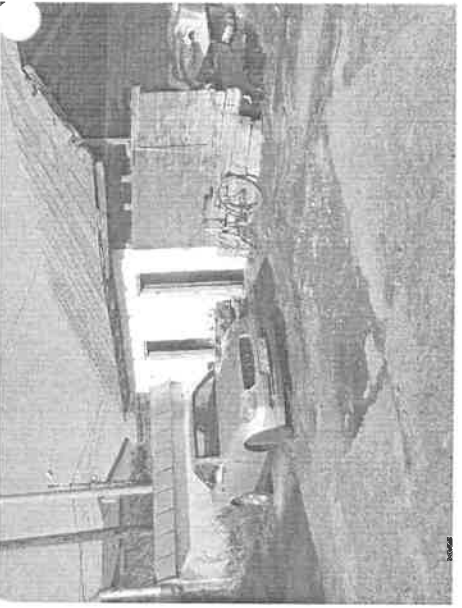
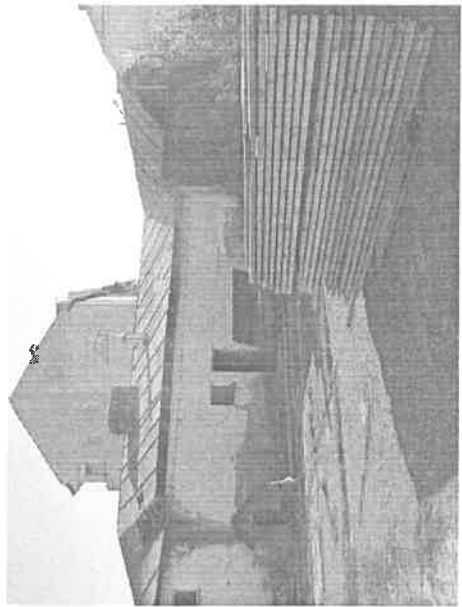
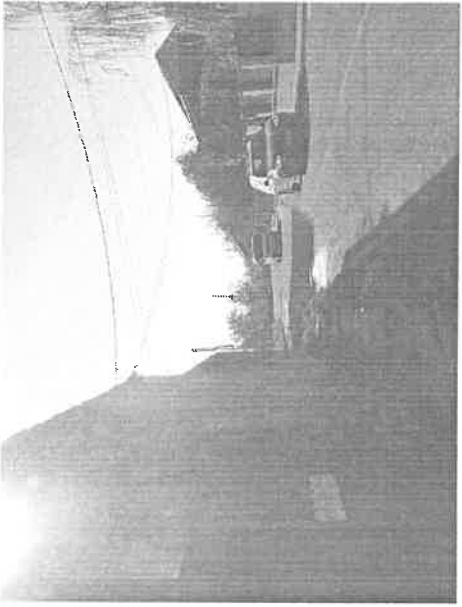
ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

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
















**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN**  
**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
**Nr. 13189 din 10.08.2007**

*aloh*  
**TONIȚĂ TOKICA**  
*Str. V. Lupu*  
*(Căpraru)*  


### 1. Părțile contractante

Între Primăria municipiului Roman reprezentată prin primar – ing. Dan Ioan Cărbușor și secretar jr. Gheorghe Carnariu, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâia, pe de o parte și CĂPRARU PETRICĂ cu domiciliul în municipiul Roman, str. Vasile Lupu nr.9 jud. Neamț, identificat cu C.I. seria NT nr.200969, eliberat de Poliția Roman, CNP 1691112045868 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată prin preluare cu actul de adjudecare nr.19 din 01.08.2007 emis de BCR Corpul Executorilor Bancari a construcției situată în Roman str. Vasile Lupu nr.999 realizată pe terenul concesionat de Munteanu Alexandru conform contractului de concesiune nr.33057 din 17.07.2001 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### 2. Obiectul contractului

**Art. 1.** Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcțiilor, situat în Roman, str. Vasile Lupu nr.999 în suprafață de 1525,0 mp așa cum rezultă din planul de situație anexat.

### 3. Termenul contractului

**Art. 2.** Durata concesiunii este de 19 ani în condițiile stipulate în prezentul contract.

**Art. 3.** Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul) cu 30 de zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

### 4. Pretul concesiunii

**Art. 4.** Prețul concesiunii este contravaloarea în lei a 0,86 \$/mp/an - stabilit prin contractul de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001.

**Art. 5.** Prețul concesiunii prevăzut la art. 4 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

Vizat Serviciul juridic,



Beneficiar,





## 5. Modalitatea de plată

**Art. 6.** Sumele prevăzute la art.4. se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părții întâi nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman.

**Art. 7.** Sumele prevăzute la art. 4 se plătesc în două rate respectiv până la data de 31 martie respectiv 30 septembrie a anului în curs, la cursul dolarului din ziua achitării taxei.

**Art. 8.** Pentru neplata taxelor la termen se percep dobânzi și penalități de întârziere pentru suma datorată conform legislației în vigoare, urmând ca după 30 de zile de întârziere să se procedeze la încasarea silită.

## 6. Încetarea concesiunii

**Art. 9.** Concesiunea poate înceta prin:

9 a . - renunțare ;

9 b . - răscumpărare;

9 c . - reziliere ;

9 d . - desființarea construcției;

**9 a .** Încetarea concesiunii prin renunțare;

9 a 1. Renunțarea la concesiune se poate face în cazul înstrăinării construcției - caz în care se va încheia un nou contract cu dobânditorul construcției.

**9 b .** Încetarea concesiunii prin răscumpărare

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

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

**9 c .** Încetarea concesiunii prin reziliere;

9 c 1 . Contractul de concesiune se **reziliază de drept și fără somație** în cazul în care concesionarul nu-și achită obligațiile contractuale, caz în care se va impune și desființarea construcției.

## 7. Litigii

**Art. 10.** Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Vizat Serviciul juridic,



Beneficiar,





**Art. 11.** Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

### 8. Dispoziții finale

**Art.12.** Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

**Art.13.** Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Roman, str. Vasile Lupu nr.999 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 3 pagini.

La data încheierii prezentului se anulează contractul de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001 încheiat cu MUNTEANU ALEXANDRU.

**CONCEDENT,  
PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN**

Primar  
**Ing. DAN IOAN CĂRPUȘOR**

Secretar  
**Jr. GHEORGHE GARNARIU**

Director executiv D.I.T.L.  
**Ec. GABRIELA PISICĂ**

Arhitect șef,  
**Arh. ANA-MARIA ALEXE**

Director executiv D.A.P.J.C.  
**Cons. Juridic URȘU GABRIEL**

**CONCESIONAR,**

**CĂPRARU PETRICĂ**

Întocmit,  
ing. Liliana Condurescu

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,



**MUNICIPIUL ROMAN**  
**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
**Nr. 35845 din 13.05.2021**

**CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 2.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

**I. Părțile contractante**

1. MUNICIPIUL ROMAN, cu sediul în Piața Roman-Vodă nr.1, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar- Leonard Achiriloaei, pe de o parte, și

2. IONIȚĂ IONICA, cu domiciliul în Mun. Roman, Aleea Vasile Lupu nr.9, jud. Neamț, identificată cu C.I. seria NZ, nr.025446/2018 eliberată de SPCLEP Roman, având CNP 2710320373471, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 13.05.2021, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

administrativ și a art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată, prin preluare conform actului de partaj voluntar nr. 458 din 22.04.2021 autentificat la BIN Tănase Adrian Alin, a construcțiilor având destinația de C1-anexă, C2-magazie metalică, C3-spațiu comercial și de producție, C4-anexă, C5-cabină poartă, C6-centrală termică, situate în Roman, str. Vasile Lupu nr.999, realizate pe terenul concesionat de către CĂPRARU PETRICĂ, conform contractului de concesiune nr. 13189 din 10.08.2007, s-a încheiat prezentul **contract de concesiune**.

## II. Obiectul contractului de concesiune

**Art. 1** Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcțiilor- C1-anexă, C2-magazie metalică, C3-spațiu comercial și de producție, C4-anexă, C5-cabina poartă și C6-centrală termică, situate în Roman, str.Vasile Lupu, nr.999, în suprafață de 1525,0 mp, înscris în CF nr. 52078 a mun. Roman, având nr. cadastral 52078-C1, 52078-C2, 52078-C3, 52078-C4, 52078-C5, 52078-C6, având valoarea impozabilă de 0,945 lei/mp, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiunează în vederea deservirii- construcțiilor existente.

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

**bunurile de retur:** terenul, în suprafață de 1525,0 mp

**bunurile proprii:** bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

**Art. 2** (1) Durata concesiunii este de 5 ani și 3 luni (10.08.2026), și intră în vigoare începând cu data de 13.05.2021, data semnării prezentului contract.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

## III. Redevența

**Art. 3** Redevența este de 0,86 \$/mp/an,- stabilită prin contractul de concesiune nr.13189 din 10.08.2007, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (p. indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derularii relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv - lei/mp/ an.

## IV. Plata redevenței

**Art.4**(1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO80TREZ49221A300530XXXX, deschis la trezoreria Roman, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,



(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) **Pact comisoriu:** Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

## **V DREPTURILE PARTILOR**

### **Art. 5 Drepturile concesionarului**

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

### **Art. 6 Drepturile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor/lucrărilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcția ce face obiectul concesiunii, anunțând în prealabil în scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 7 Obligațiile concesionarului**

(1) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar,

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1

(6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(11) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curatenie, dezapezire etc).

(12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta consideră a fi necesare.

(13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct responsabil pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(18) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO - (nu este cazul). În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

Vizat D.J.A.P.



Beneficiar,



(19) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

(20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(23) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract - (nu este cazul).

#### **Art. 8 Obligațiile concedentului**

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

#### **VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune**

**Art. 9** Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

(1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

(5) In cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin.18 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

(6) In cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

(8) **Pact comisoriu:** Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(10) In condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploataării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

### **VIII. Răspunderea contractuală**

**Art.10 (1)** Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării termenul stabilit a redevenței, conform art. 4(4) și despăgubiri, conform art 9 (7).

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

### **VIII. Decaderea din drepturi a concesionarului**

**Art.11 (1)** Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecata. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi.

Vizat D.J.A.P.,  


Beneficiar,  


Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

### **IX. Litigii**

**Art.12** În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

### **X. Renunțarea la concesiune**

**Art. 13** (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

### **XII. Alte clauze**

**Art. 14** În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

**Art. 15** Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.

**Art. 16** În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

### XIII. Definiții

**Art. 17 (1)** Prin forța 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) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesiunea terenului aferent construcțiilor, situat în Roman, str. Vasile Lupu, nr.999, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 8 pagini. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

**CONCEDENT,**

  
Leonard Achiriloaei

Secretar General,  
Jr. Gheorghe Carnariu

  
Director D.I.T.L.  
Ec. Lilieana Maftai

  
Director D.J.A.P.  
C.j. Camelia Rusu

Arhitect Șef,  


**CONCESIONAR,**

Ioniță Ionica



Întocmit,  
Ing. Amăriutei Daniela-Mioara



Vizat D.J.A.P.,

 Beneficiar,

21791

16 07

Refacuta 12.11.2001

# DOCUMENTATIE CADASTRALA

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

CONSILIUL LOCAL ROMAN  
MUNTEANU ALEXANDRU

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT  
SUB NR. 458/2001

Nr. cadastral provizoriu  
al bunului imobil :

1268



Denumire imobil :

CONSTRUCTII SI TEREN AFERENT

Adresa :

strada :

VASILE LUPU , NR. 999

localitatea :

ROMAN

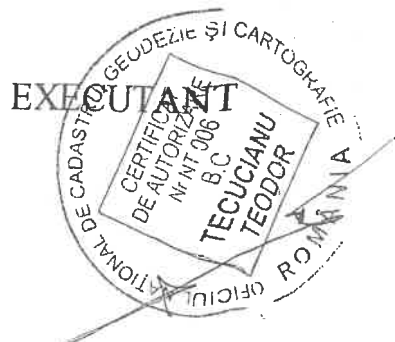
terit. adm. al :

municipiului ROMAN

judetul NEAMT

Data :

07.11.2001







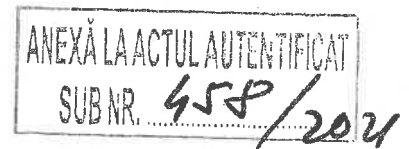
# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRARI SI SCOPUL ACESTEIA

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil pentru inscrierea in Cartea Funciara .  
Imobilul este situat in Roman , strada Vasile Lupu , nr. 999-Neamt .  
In registrul de evidenta personala a lucrarilor , prezenta lucrare are numarul de inregistrare  
385 / 2001 ( TECUCIANU TEODOR ) .

## 2. BENEFICIARUL LUCRARI

CONSILIUL LOCAL ROMAN-Piata Roma Voda , nr. 1  
MUNTEANU ALEXANDRU-Bacau , strada Garii , nr. 56 , ap. 65 .



## 3. EXECUTANT

S.C. GEOCAD SRL – ROMAN-strada Oituz , bloc 2 , scara D , etaj III , ap. 49-Roman

## 4. OBIECTUL LUCRARI

S-a intocmit documentatia necesara deschiderii fisei individuale pentru terenul si constructia  
din strada Vasile Lupu , nr. 999 .



## 5. SCOPUL LUCRARI

Prezenta lucrare se intocmeste in vederea intabularii Actului de proprietate , si a instrainarii  
imobilului .

## 6. AMPLASAMENTUL BUNULUI IMOBIL

Terenul si constructia se afla in strada Vasile Lupu , nr. 999 , in municipiul Roman , si are  
urmatoarele vecinatati:

- N-STRADA VASILE LUPU-constructie si gard din fier forjat
- E-DOMENIUL PUBLIC- constructie
- S- DOMENIUL PUBLIC - constructie
- V- DOMENIUL PUBLIC - constructie

## 7. SITUATIA JURIDICA IN CARTEA FUNCARA VECH

Imobilul nu este in scris in Cartea Funciara , beneficiarul fiind proprietarul terenului(Consiliul  
Local Roman ) si a constructiei (Munteanu Alexandru ) , conform actelor prezentate in  
capitolul C din fisa bunului imobil . In urma masuratorilor au rezultat suprafetele care sunt  
trecute in capitolul A si B din fisa bunului imobil .

## 8. DATE REFERITOARE LA LUCRARE

S-au efectuat masuratori in system de proiectie Stereo"70 , radiindu-se punctele de detaliu  
din RM 135 cu viza pe episcopia Roman , cat si din statiile 70 , 71 si 72 , cu vize pe biserica  
Armenesca si biserica Cotu Vames .

Pentru masuratori s-a folosit Statia Totala Rec Elta 4 iar prelucrarea datelor s-a facut automat

Data : 07.11.2001

Executant:

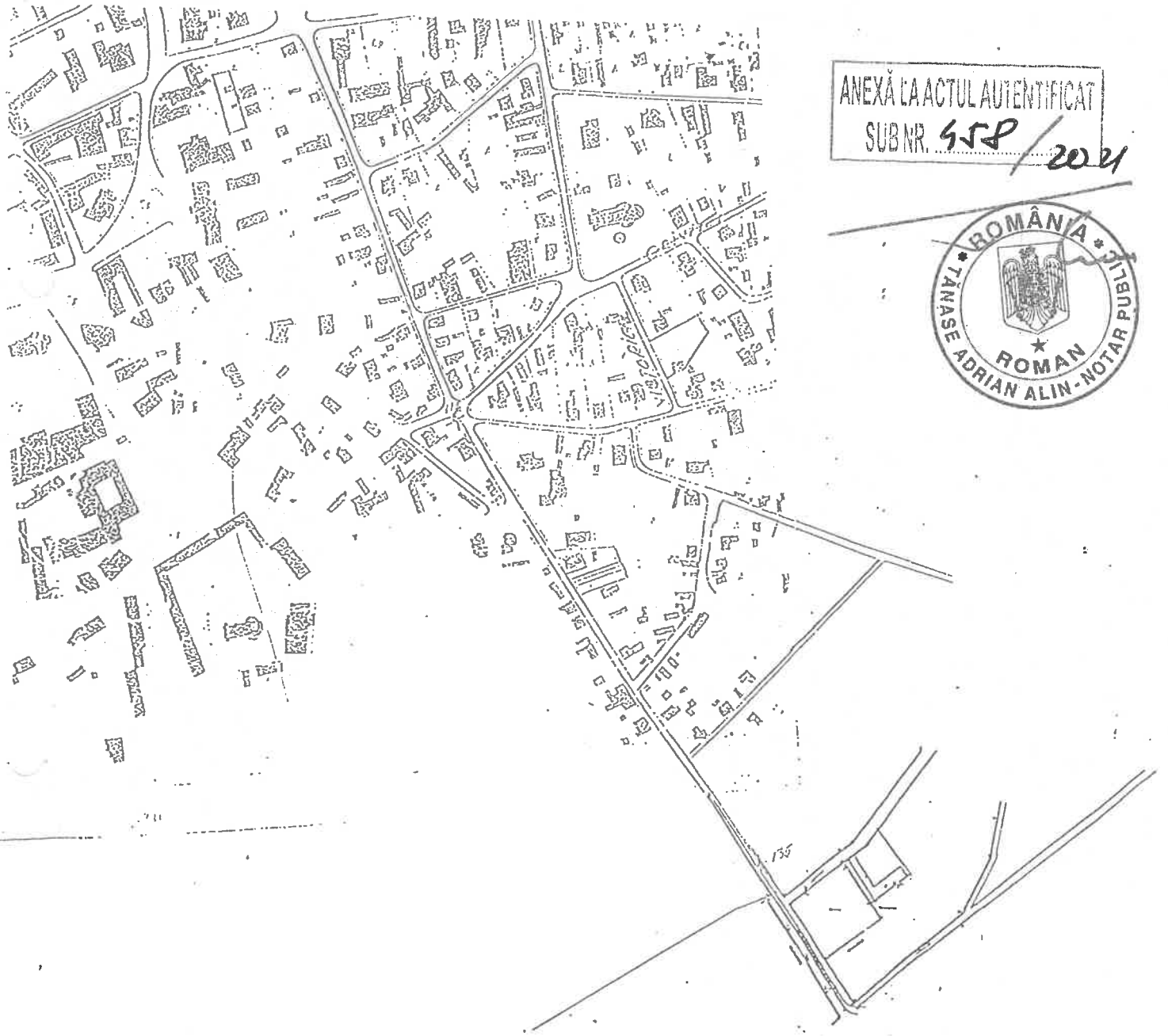




# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

LOCALITATEA : ROMAN  
STRADA VASILE LUPU, NR. 999  
CONSILIUL LOCAL ROMAN, MUNTEANU ALEXANDRU  
NR. CADASTRAL PROVIZORIU  
AL BUNULUI IMOBIL : 1268



ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT  
SUB NR. 458 / 2024



*Handwritten signature*



# FISA BUNULUI IMOBIL

DR. TRADA VASILE LUPU, NR. 999 - ROMAN - NEAMT

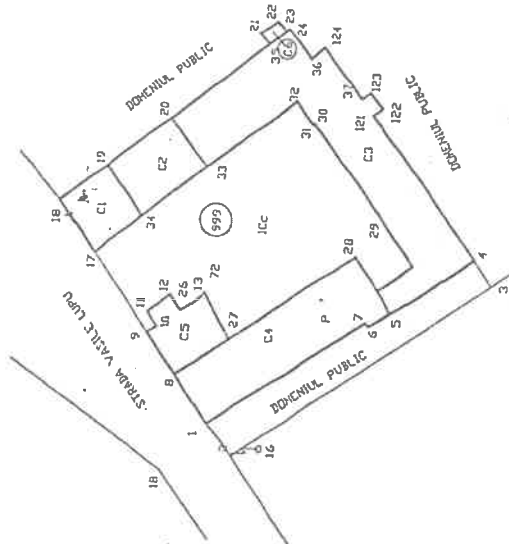
Judetul: NEAMT  
 Teritoriul adm.: ROMAN  
 Cod SIRUTA: 120860  
 Cod INTRAVILAN: 2

Sectione plan/nomenclatura: L-35-42-B-b-3-II  
 Nr. sector cadastral: 1268  
 Nr. cadastral provizoriu: 1268  
 Nr. carte funciara:

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT  
 SUB NR. 458 / 2014

## SCHITA BUNULUI IMOBIL

NR. CADASTRAL PROVIZORIU IMOBIL 1268



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Cat. de fol.	Cod grupa destinatie	Supr. din mas. (mp)	Clasa calitate	Zona din cadrul localitatii	Mentiiuni
Cc	Cc	TDI	1525	5	6	7
			1525		periferica	

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Denumire	Suprafata construita (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiiuni
2	3	4	5
C1 Anexa din boltari, fundatie din beton si acoperis din tabla	65.45	CANEX	- doua vestiare si grup social
C2 Magazie metalica cu fundatie din beton si acoperis din eternit.	90.30	CANEX	- o incapere.
C3 Spatiu comercial si de productie din boltari, fundatie din beton si acoperis din tabla.	421.11	CIND	- 2 magazii, 3 holuri, sala tineri, 4 camere frigorifice, sala transare, 3 sali de lucru, camera preparate, terasa, 3 sali de livrare, sala pregatire preparate.
C4 Anexa in constructie din boltari si fundatie din beton, fara acoperis	220.99	CANEX	- nefinalizata si necompartimentata.
C5 Cabina poarta din boltari, fundatie din beton si acoperis nefinalizat.	66.72	CANEX	- 4 incapere. 2191
C6 Centrala termica din boltari, fundatie din beton si acoperis tip terasa.	5.50	CANEX	- o incapere.
TOTAL	870.07		

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Proprietar	Domiciliul / domiciliu / sediul proprietarului	Cod numeric personal / Cod SIRUES	Act de proprietate	Cod grupa proprietate	Supraf. din act (mp)	Mod de detinere- (teren/constructie)	Mentiiuni	
1	2	CONSILIUL LOCAL ROMAN	4	5	6	7	8	10	
1.	CONSILIUL LOCAL ROMAN	Str. Gheorghe I. Popescu, nr. 1		-Contract de concesiune nr. 33057 din 17.07.2001-Primaria Roman	J	1525	Cons. 8	Exclusiva 9	Indiviza 10
1.	MUNTEANU ALEXANDRU	Str. Gheorghe I. Popescu, nr. 1	1580703040045	-Contract de Vanzare Comparare, din 10.07.2001-Lichidator PF Duduman. -Sentinta Civila, nr. 1327 din 05.10.2001-Tribunalul Bacau	J		Cons. 8	* / -	- / -
					J		Cons. 8	- / *	- / -

INTOCMIT:

DATA: 07.11.2001

VERIFICAT:



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
A BUNULUI IMOBIL**



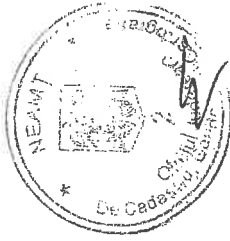
INTRAVILAN ROMAN  
Scara 1:500

Judetul: NEAMT  
Teritoriul adm.: ROMAN  
Cod Siruta: 120860  
Adresa imobil: Vasile Lupu, nr. 999  
Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil: 1268

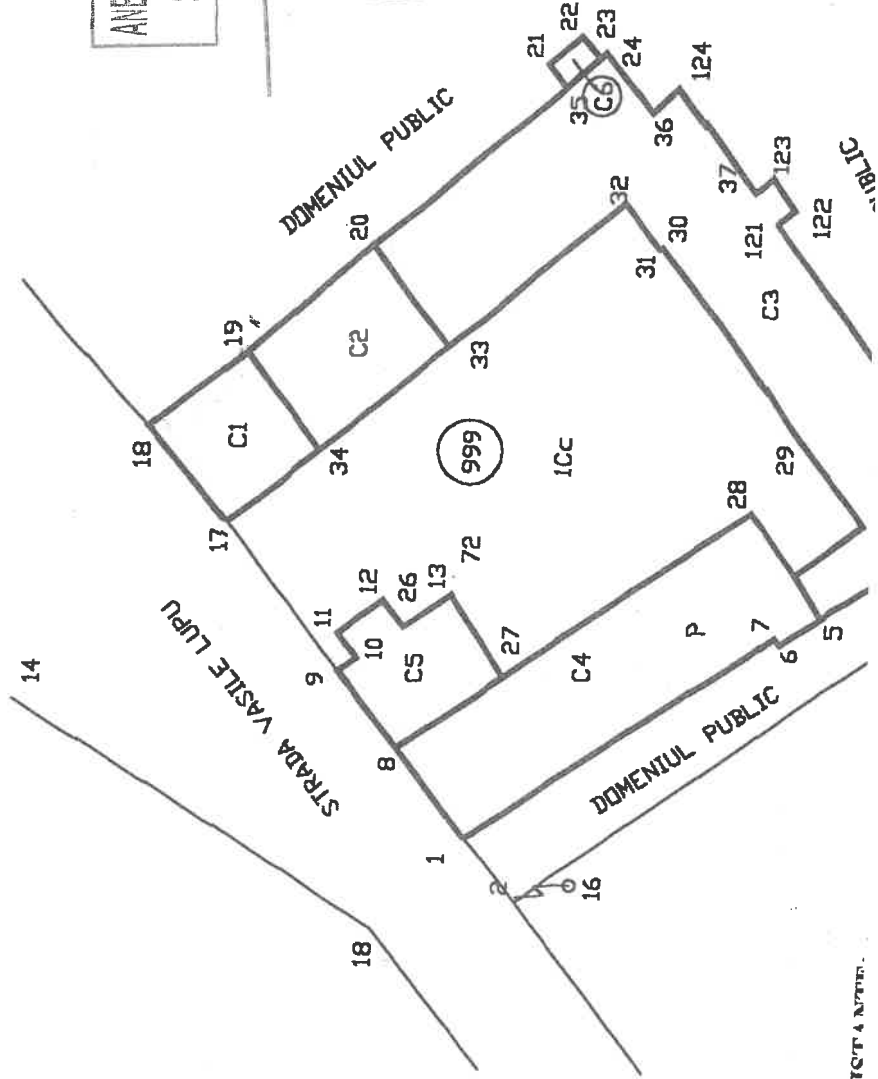
Numele si prenumele proprietarului :

CONSILIUL LOCAL ROMAN-Piata Roman Voda  
, nr. 1

MUNTEANU ALEXANDRU-Bacau , strada Garii ,  
nr. 56 , ap.65



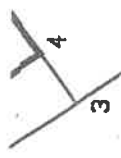
ANEXA LA ACTUL AUTENTIFICAT  
SUB NR. 458 / 2014



DICTA NOTAR





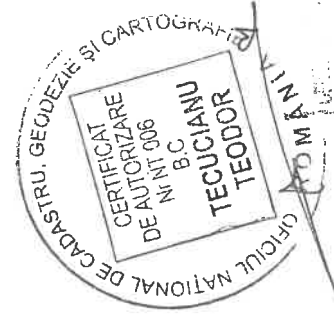


1	7.583
8	6.568
9	12.436
17	8.282
18	8.122
19	10.918
20	16.590
35	1.902
21	2.865
22	1.862
23	0.508
24	4.926
36	2.243
124	8.450
37	1.431
123	2.611
122	1.510
121	23.527
4	11.115
5	5.250
6	0.581
7	24.629
1	
SUPRAFATA = 1525 mp	

Data: 07.11.2001

Executant

*[Handwritten signature]*



2591 1608.001  
 REGISTRUL TERRESTRU  
 JUDEȚA BACĂU  
 COMUNA NITENI





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52078 Roman

Nr. cerere	50503
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100120901944



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3932/N  
Nr. cadastral vechi:1268

Adresa: Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52078	1.525	

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52078-C1	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:65 mp; anexă cu 2 vestiare și grup social cu suprafață construită măsurată 65,45 mp
A1.2	52078-C2	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:90 mp; magazie metalică cu o încăpere cu suprafață construită măsurată 90,30 mp
A1.3	52078-C3	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:421 mp; spațiu comercial cu 2 magazine, 3 holuri, sală tăieri, 4 camere frigorifice, sală tranșare, 3 săli de lucru, camera preparate, terasă, 3 săli livrare, sală pregătire preparate cu suprafață construită măsurată 421,11 mp
A1.4	52078-C4	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:221 mp; anexă nefinalizată și necompartimentată cu suprafață construită măsurată 220,99 mp
A1.5	52078-C5	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:67 mp; cabină poartă cu 4 încăperi cu suprafață construită măsurată 66,72 mp
A1.6	52078-C6	Loc. Roman, Str Vasile Lupu, Nr. 999, Jud. Neamt	S. construita la sol:6 mp; centrală termică cu o încăpere cu suprafață construită măsurată 5,50 mp

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>8126 / 15/11/2001</b>		
Înceiere nr. 3555/1998, din 11/07/2001 emis de TRIBUNALUL BACĂU (Sentința Civilă nr. 1327/2001 Contract de Vânzare-Cumpărare încheiat la data de 10.07.2001 cu S.C. DAMIS PROD S.R.L. Bacău);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) PRIMĂRIA ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3932/N)	A1 / B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.15
<b>12565 / 14/06/2011</b>		
Act Administrativ nr. 19/2004, din 16/07/2007 emis de CORPUL EX BANCARI AZOITEI NECULAI (Act de adjudecare nr. -ul 19/2004 din 01.08.2007 emis de Executor Bancar Azoitei Neculai în dosar de executare nr. 19/2004);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	A1.2
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	A1.3
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	A1.4
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.6
	3) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
<b>18713 / 26/04/2021</b>		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar autentificat sub nr. 458, din 22/04/2021 emis de N.P. Tanase Adrian Alin;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.2
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.3
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.4
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.5
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.6
	1) IONIȚĂ IONICA, bun propriu	

**C. Partea III. SARCINI .**

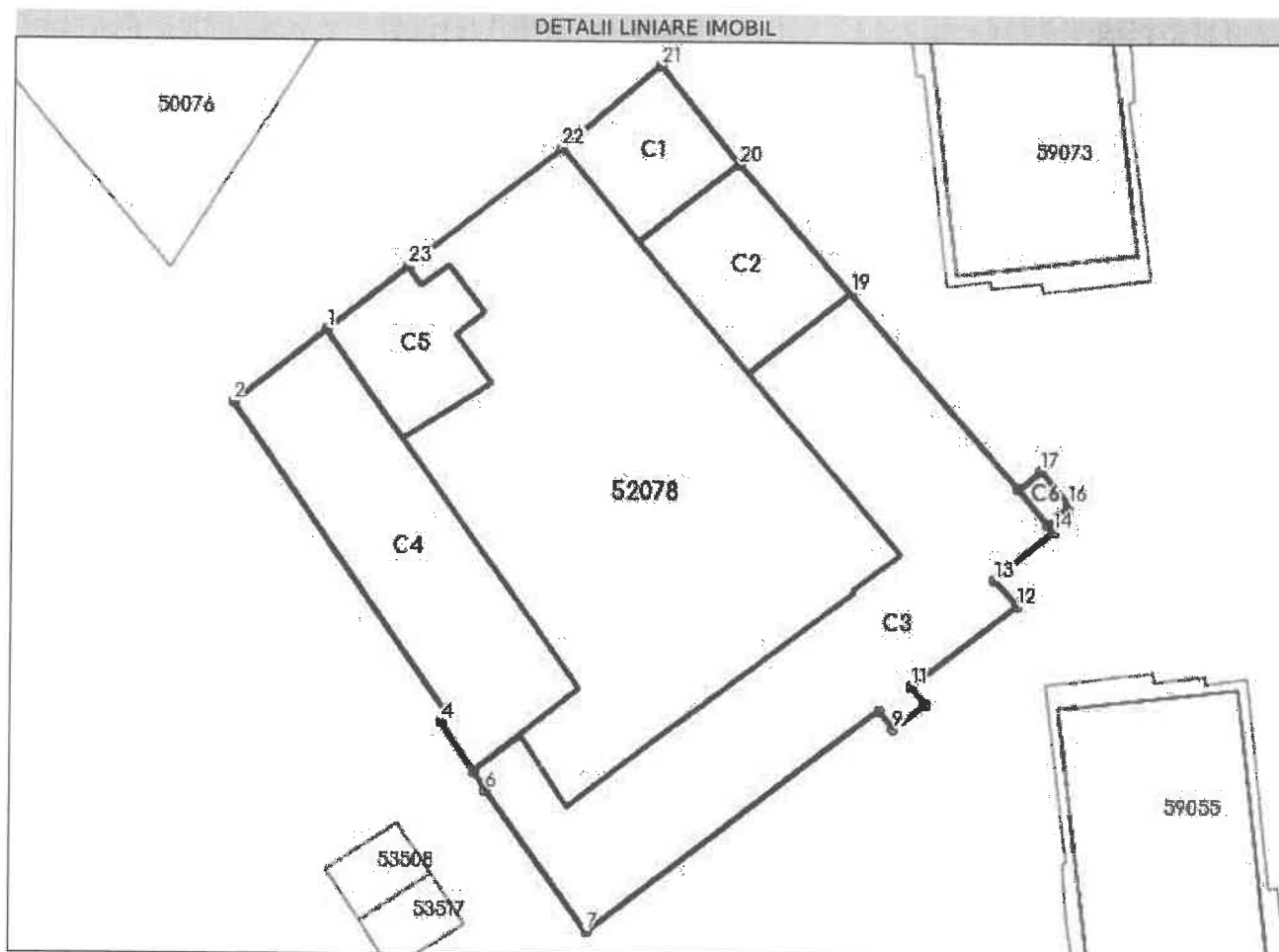
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52078	1.525	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.525	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52078-C1	construcții industriale și edilitare	65	Cu acte	S. construită la sol:65 mp; anexă cu 2 vestiare și grup social cu suprafață construită măsurată 65,45 mp
A1.2	52078-C2	construcții industriale și edilitare	90	Cu acte	S. construită la sol:90 mp; magazie metalică cu o încăpere cu suprafață construită măsurată 90,30 mp
A1.3	52078-C3	construcții industriale și edilitare	421	Cu acte	S. construită la sol:421 mp; spațiu comercial cu 2 magazine, 3 holuri, sală tăieri, 4 camere frigorifice, sală tranșare, 3 săli de lucru, camera preparate, terasă, 3 săli livrare, sală pregătire preparate cu suprafață construită măsurată 421,11 mp
A1.4	52078-C4	construcții anexa	221	Cu acte	S. construită la sol:221 mp; anexă nefinalizată și necompartimentată cu suprafață construită măsurată 220,99 mp
A1.5	52078-C5	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construită la sol:67 mp; cabină poartă cu 4 încăperi cu suprafață construită măsurată 66,72 mp

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	52078-C6	construcții industriale și edilitare	6	Cu acte	S. construită la sol:6 mp; centrală termică cu o încăpere cu suprafață construită măsurată 5,50 mp

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.583
3	4	0.582
5	6	1.501
7	8	23.527
9	10	2.611
11	12	8.45
13	14	4.926
15	16	1.869
17	18	1.903
19	20	10.917
21	22	8.282
23	1	6.568

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	24.629
4	5	3.75
6	7	11.115
8	9	1.51
10	11	1.431
12	13	2.242
14	15	0.508
16	17	2.867
18	19	16.591
20	21	8.122
22	23	12.436

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

10/11/2022, 12:02

ANCPİ - O.C.P.I. NEAMŢ  
 AMARIEI TEREZA  
 Referent

**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	28.05.2021	IONITA IONICA	Str. Vasile Lupu, nr. 999 cad 52078	1.525,00	67,60	103.100,00	509.000,00	49.221,00	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. 31307 din 16.04.2024

---

## REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 52078**

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, rapoartul 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 **doamnei Ionita Ionica**, înregistrată cu nr. 40572 din 28.05.2021 cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, teren ocupat de construcții, proprietatea solicitantului, și care se va vinde prin negociere directă, teren în suprafață de 1525 mp, situat în mun. Roman, strada Vasile Lupu, nr. 999, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52078, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 35845/13.05.2021, încheiat pentru o perioadă de 5 ani și 3 luni. Scopul concesiunii a fost preluarea terenului aferent construcțiilor proprietate.

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. 31307 din 17.04.2024**

---

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 52078**

Prin referatul de aprobare nr. 30888 din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotarare privind vanzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

**Din punct de vedere al necesității și oportunității, doamna Ionita Ionica**, solicită prin cererea nr. 40572 din 28.05.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 1525 mp, situat în mun. Roman, strada Vasile Lupu, nr. 999, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52078, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 35845/13.05.2021, încheiat pentru o perioadă de 5 ani și 3 luni. Scopul concesiunii a fost preluarea terenului aferent construcțiilor proprietate.

**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 Hotărârii Consiliului Local nr. 290/27.11.2019; în care sunt prevăzute următoarele:

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

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

- terenurile sa nu fie revendicate de fostii proprietari;

- terenurile să fie situate în intravilan;

- să fie ocupate cu construcții proprietate concesionarului, mai puțin cele din categoria constructiilor cu caracter provizoriu din care fac parte: chioscuri, garaje, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spatiile 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, concesionarea, 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**