

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30874 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 57839**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30899 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31319 din 17.04.2024 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

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

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **S.C. DURO INVEST S.R.L.** înregistrată cu nr. 80329 din 03.11.2022;

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată al Municipiului Roman, înregistrat cu nr. **05/4 din 05.12.2023**, realizat de evaluatorul atestat ANEVAR, ing. Stejar Romică.

Art. 2. Se aprobă vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a proprietarilor construcțiilor, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Roman, cum este înscris în **anexa nr. 1** 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, proprietarii construcțiilor care se află pe teren, pentru ca aceștia să-și exercite dreptul de preemțiune.

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

**INIȚIATOR,
Primar,
Leonard ACHIRILOAEI**

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

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

Proprietate imobiliara - teren ; Ocolitoare
SC DURO INVEST SRL



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.05/4- 05.12.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. ARTERA OCOLITOARE , FN

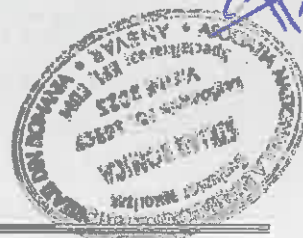
S teren - 14 508 mp (act) , 14 507 mp (real masurat)

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC DURO INVEST SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Decembrie 2023



Proprietate Imobiliara – teren – Ocolitoare
SC DURO INVEST SRL

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2022
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oraşul: Roman ▪ Bd. Republicii, bl.74,parter ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

2. BENEFICIAR	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
DESTINATARUL	SC DURO INVEST SRL

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren
	Steren total -14 507 mp(real mas.), 14508 mp (act)
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietăţii	Str. Artera Ocolitoare ; FN ,mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	COMPARATII DIRECTE	1 441 500 RON

Valori fara TVA



Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC DURO INVEST SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatia actuala - teren CC – aferent unor spatii comerciale- industriale

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren- 14 508 mp(act), 14507 mp(real mas)

Data inspectiei -01.12.2023

Data evaluarii - 05.12.2023

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

1 USD = 4,5710 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

290 160 EURO ; 1 441 500 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 imobillara 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 propritatii ascunse, acoperite, greu accesibile

Se considera ca nu exista defecte ascunse care ar influenta 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
Reconclierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- Extras de carte funciara – nr. cerere- 491-03.11.2022
- Plan amplasament



CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,Istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial

a) S teren 1 – 14 508 mp (act), 14 507 mp(real mas);

- Intravilan
- construit - 3165 mp
- deschidere – cale acces – cca 65 m- Ruta ocolitoare
- - cca- 126 m- alee acces
- fiecare teren are forma trapezoidala
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatii comerciale – spatii cazare, restaurant , terasa
- an PIF -2020
- SC 1- 634mp, SC desf -1987mp ,tip P+2
- SC2- 1613 mp,SC desf- 1613 mp ,tip P
- SC 3- 918 mp, SC desf- 918 mp

Utilitati spatii comerciale -

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

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC DURO INVEST SRL

2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

- **plata 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 piete 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



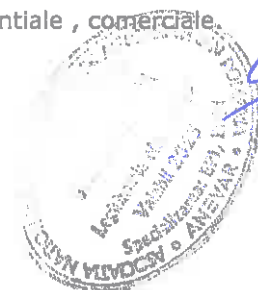
- de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
- Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru Infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenajarea -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 unifamilare (casa + teren)
- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamilare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului - proiecte demarate de catre investitori
 - Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
 - Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
 - Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 8- 50 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 stejar mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.



2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - str. Ocolitoare Vest - zona periferic , in vecinatatea - MARKET Kaufland – directia Bacau

Arhitectura - spatii Ind, depozite

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SERVICII	COMERCIAL - INDUSTRIALA
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	1	1
Suprafata de inchiriat (mpAu)	14.508	14.508	14.508
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	14.508	14.508
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	174.100	174.100
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	174.100	174.100
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		116.070	116.070
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATI IN EXPLOATARE - euro		967.300	967.300
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	30	30	30
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INANITE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	967.300	967.300
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/mbunatatiri necesare - euro / mp Au		0	0
Total costuri conversie/reparatie/mbunatatiri necesare - euro		500.000	500.000
TOTAL VALOARE PROPRIETATE		467.300	467.300
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	BA

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- servicii

- 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- înd

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

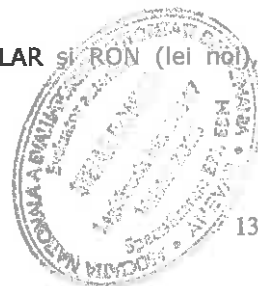
1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. 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 nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.



6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea Imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința 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 inspecția doar la exterior, proprietarul declarând ca nu sunt modificări (structurale, finisari, utilități) ale proprietății față de anul trecut (inspecția în interiorul proprietății fiind realizată de același evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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



14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chirilor luat în considerare este cel pentru suprafața defasurată. 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, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem



nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

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

17. RECONCILIEREA VALORILOR

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

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

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

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 PIATĂ ESTIMATE (fără T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE	1 441 500 RON	290 160 EUR

Tinând cont de evoluția preturilor de pe piața imobiliară din Roman, jud. 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 chirii - nu s-a utilizat această abordare*
 - *Estimarea valorii de piață a proprietății pe baza comparațiilor*
 - *vanzărilor (ofertelor) Datele despre acestea fiind pe piață, calitatea, cât și cantitatea sunt bune - având în vedere și suprafața terenului, evaluatorul considera ca această abordare este*



- cea in masura sa indice valoarea de piata .
- *Estimarea valorii de piata a terenului pe baza - capitalizarii rentei*
- Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea fiind bune,
- evaluatorul considera ca aceasta abordare este nu utilizata atunci cand nu sunt
- suficiente date privind tranzactiile , cat si suprafata mare a terenului.

Sinteza rezultatelor:

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

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

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 05.12.2023 **valoarea de piață a proprietatii imobiliare teren situata in mun Roman**

Str. Ruta Ocolitoare ,FN, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - Comparatii FARA TVA	1 441 150	RON
	290 160	EUR

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

Data evaluarii:05.12.2023

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

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

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

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 491-03.11.2022
- Plan amplasament



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 plata .

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :



Proprietate imobiliara - teren - Ocolitoare
SC DURO INVEST SRL

COMPARABILE

Nr. crt.	Căuți și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terazuri de comparație		
			Comparația A	Comparația B	Comparația C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	similar	similar	similar
2	Restricții legale	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
3	Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de piață:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman Ocolitoare	Roman -Bd N Balcescu	Roman Petru Rares	Roman, Petru Rares
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafața (mp):	14.500	1.000	2.400	2.650
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front strada - aprox:	65	12	16	30
d	Raport front / adancime:	0,29	0,14	0,11	0,34
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / telefonie / altele)	da / da / da / da / da / 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-serv	comercial-serv	com-serv	com-serv
10	Cea mai buna utilizare:	comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		30.000	60.000	50.350
	Pret / mp (EUR)		30,0	25,0	19,00



Proprietate imobiliara - teren - Ocolitoare
SC DURO INVEST SRL

Proprietatea subiecti	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman Ocolitoare	Roman -Bd. N Balcescu	Roman Petru Rareș	Roman, Petru Rareș
prezent	prezent	oferta	prezent
14.588,00	1.000,00	2.400,00	2.650,00
	33,000	68,000	50,350
	€ 38,08	€ 23,00	€ 18,90
	oferta	oferta	oferta
	-20%	-20%	-20%
	-6,00	-5,00	-3,80
	24,00	20,00	15,20
deplin	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,00	€ 20,00	€ 15,20
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,00	€ 20,00	€ 15,20
normale	similare	similare	similare
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,00	€ 20,00	€ 15,20
normale	normale	normale	normale
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,00	€ 20,00	€ 15,20
prezent	prezent	prezent	prezent
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,00	€ 20,00	€ 15,20
Roman Ocolitoare	Roman -Bd. N Balcescu	Roman Petru Rareș	Roman, Petru Rareș
	0,0%	20,0%	20,0%
	€ 0,00	€ 4,00	€ 3,04
	€ 24,00	€ 24,00	€ 18,24
14.508,00	1.000	2.400	2.650
	-20%	-20%	-20%
	-€ 4,80	-€ 4,80	-€ 3,85
regulata	regulata	regulata	regulata
Front: 65 ml; raport front/adancime: 0,29	Front: 12 ml; raport front/adancime: 0,14	Front: 16 ml; raport front/adancime: 0,11	Front: 30 ml; raport front/adancime: 0,34
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
plan	plan	plan	plan
	0,0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 19,20	€ 19,20	€ 14,58
da / da / da / da / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,50	€ 0,20	€ 0,20
	€ 19,70	€ 19,40	€ 14,79
comercial serv	comercial -serv	com -serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 19,70	€ 19,40	€ 14,79
comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 19,70	€ 19,40	€ 14,79
	€ 19,7	€ 19,4	€ 14,8
(absolut)	-€ 4,30	-€ 0,60	-€ 0,41
(procentual)	-18%	-3%	-3%
(absolut)	€ 5,30	€ 9,00	€ 6,69
(procentual)	22,1%	45,0%	45,3%
14.608,00 mp		Curs Eur/Ron	4,9678
€ 19,7 eur/mp		Data	05.dec.23
289.800 eur			
97,9 ron / mp			
1.419.890 ron			



Nota:

- evaluatorul s-a informat de veridicitatea datelor comparabile.

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

- Conditii tranzactie- comp 1,2, 3- oferta 5-30%- se alege 20% - mediu in functie de zona, date preluate de la ag. Imobiliare, date piata ,
- corectii drept de proprietate- deplin - 0%
- conditii de finantare-credit bancar + resurse proprii- 0%
- conditii de piata-- libera- comp 1,2,3-0%
- conditii de piata - data -comp 1, 2,3- 0% - piata identice 2020-2023
- conditii de tip teren - intravilan ; curti- constructii -comp 1,2,3-0%
- conditii de localizare- comp 2,3- 20% - date piata - luind in considerare analiza grupelor de date (gruparea comparabilelor) - in identificarea variabilei- "costul unui mp al terenului"
- data de pozitionarea comparabilelor -comp 1-0%
- conditii utilitati - apa ; c.el;gaz

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
en el	250,00	250,00	250,00
apa	250,00	250,00	250,00
canal	250,00	250,00	250,00
gaz	250,00	250,00	250,00
Cost total utilitati	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Suprafata	1.000	2.400	2.650
Cost unitar utilitati	1,0	0,4	0,4
recunoastere piata	50%	50%	50%
corectie	0,50	0,20	0,20

- conditii- suprafata terenului - comp 1,2,3- 20%,%- terenurile cu suprafete mai mari - au valori unitare mai mici 5-20%- recunoastere a pietii (date agentii imobiliare Roman) - se alege max , avand in vedere suprafata mare a terenului fata de comparabile
- conditii raport front/adancime- comp 1,2,3-0%
- planeitate- 0 %

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

Valoarea unitatii mp a intregii suprafete de teren va fi de 24,1euro/mp- rotund :
20 euro/mp- rotund
20 EURO/mp x 14 508 mp = 290 160 EURO



COMPARABILE

COMPARABILap. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp

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

romimo.ro

Contul meu

Adauga anunt

Revenire la / Imobiliare / Descriere / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neară, Roman · Vezi pe harta

225 000 EUR

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto?

Contactează vânzător

Fa oferta

Vizualizat: 78

Reportaza

Bogdan Savin
Trăiește viața!
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f w t

Descriere

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

0737526061

COMPARABILA str. BUCOVINEI – 74 euro/mp

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

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

Vând teren

Neară, Roman · Vezi pe harta

37 000 EUR negociabil

Descriere

Vând teren în Roman ,strada Bucovinei ,500m2, cu deschidere la strada de 15 m1, zona 1, toate utilitățile liber ,cadastru făcut.Pret 37000 negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunțuri recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto?

Contactează vânzător

Fa oferta



COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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

publi24.ro / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / De vanzare / Teren intravilan

Teren 561 mp, Roman **50 000 EUR negociabil**

📍 Neamt, Roman 📍 Vezi pe harta

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto?

Contul meu

Reporteaza

Distribuie anunțul pe

Membre singure fermecătoare

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.publi24.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/1579f215g3657h36d98fi550464fg887.html>

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

Vand teren in roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

80 EUR negociabil
Valoare medie pe baza de terenuri similare

0786894929

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

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga ficier ?](#)

Confirmați vânzarea

[Fa oferta](#)

Vizualizări 11

*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 Contul meu Mesaje Notificari Favorizate Agentii [+ Adauga anunt](#)

Teren 650mp strada bucovinei roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#)

35 000 EUR
Valoare medie pe baza de terenuri similare

0742182714

Descriere
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?


[Adauga ficier ?](#)

Confirmați vânzarea

[Fa oferta](#)

Vizualizări 389

[Raporteaza](#)





Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC DURO INVEST SRL

Distribuie anuntul pe

0742182714

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

COMPARABILA

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

Teren str. Maramures 80 EUR

2313280

ACORD
VINZI SAU CUMPERI?

Clasificare teren **Intravilan**

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

Solicita vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

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

0701147929

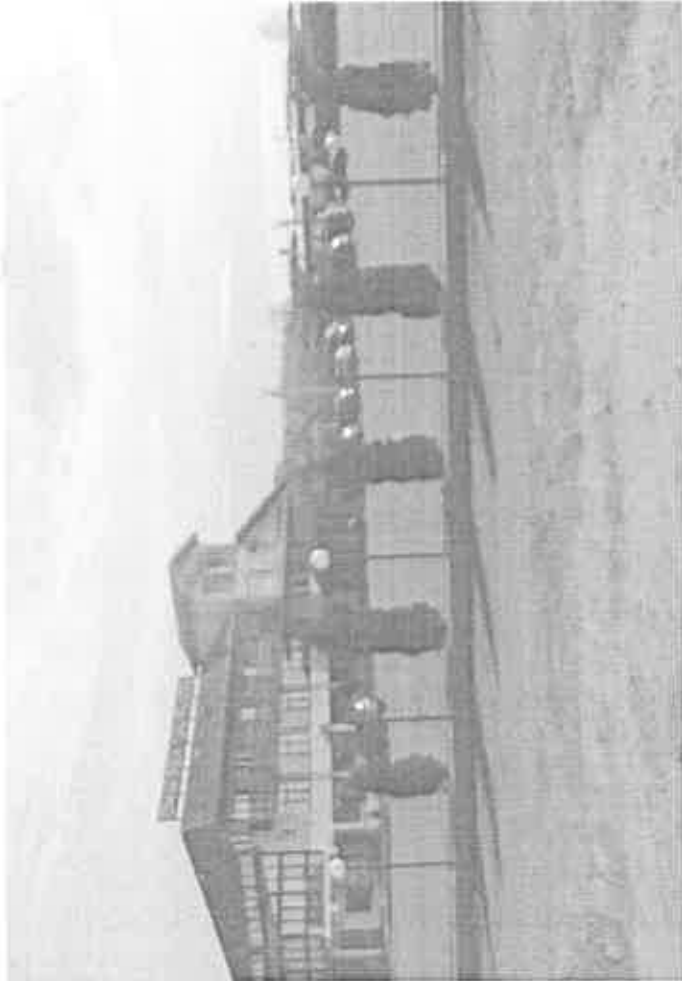
TRIMITE MESAJ

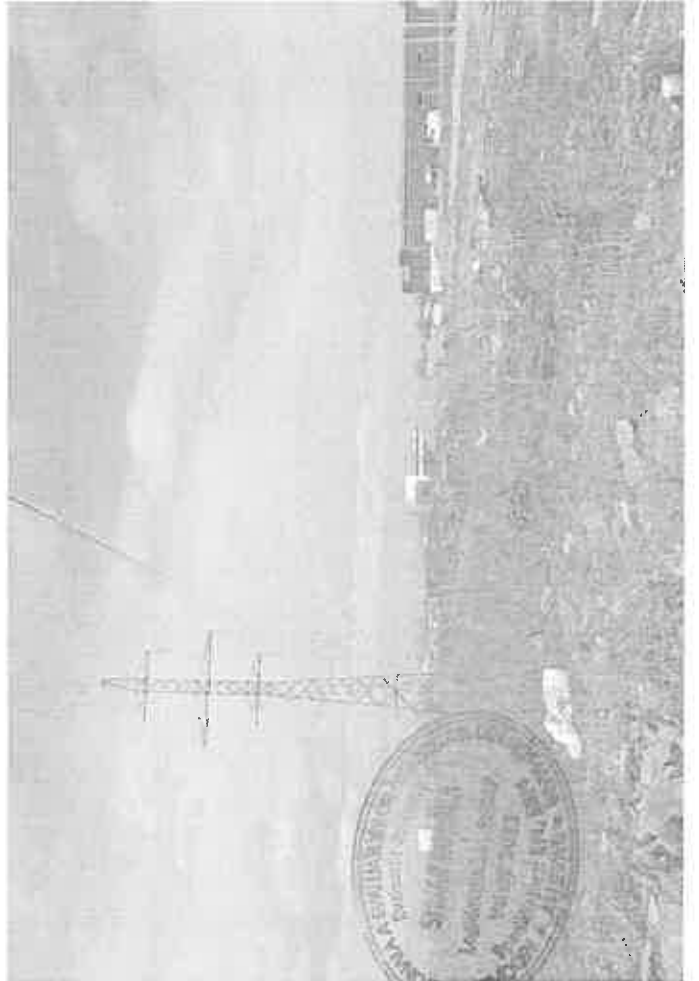
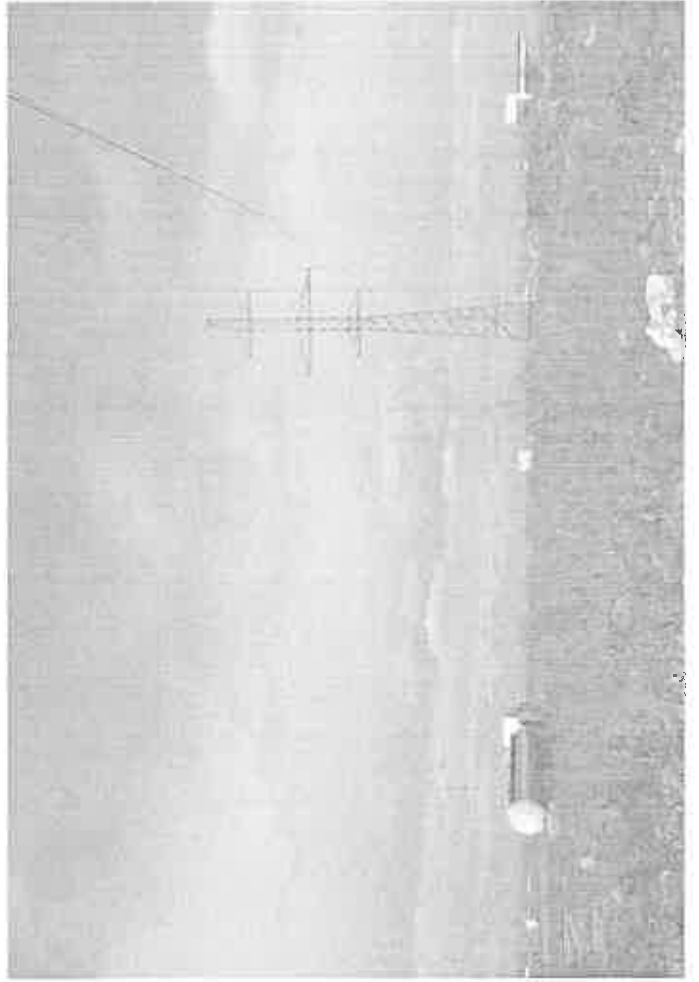
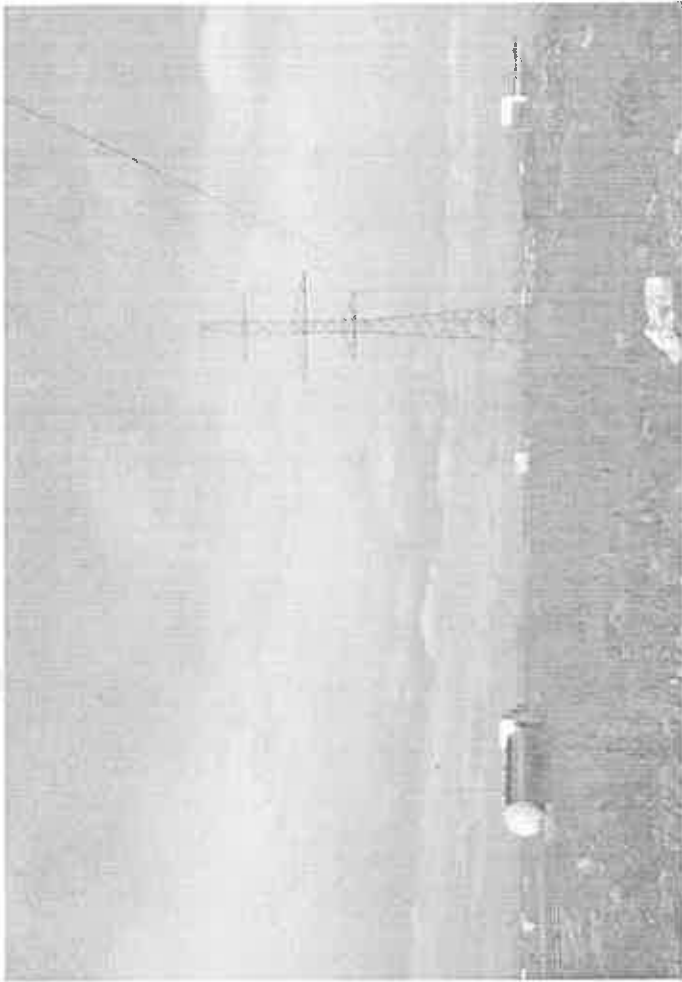
ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

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









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

Duro



Nr. cerere	49192
Ziua	03
Luna	11
Anul	2022



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57839 Roman

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Artera Ocolitoare, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57839	Din acte: 14.508 Masurata: 14.507	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57839-C1	Loc. Roman, Str Artera Ocolitoare, Jud. Neamt	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:634 mp; S. construita desfasurata:1987 mp; CORP CAZARE (P+2+M), construit in 2020 in proportie de 85%, cu suprafata construita la sol de 634 mp si suprafata construita desfasurata de 1987 mp
A1.2	57839-C2	Loc. Roman, Str Artera Ocolitoare, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1613 mp; S. construita desfasurata:1613 mp; RESTAURANT, construit in 2020 in proportie de 85%, cu suprafata construita la sol de 1613 mp si suprafata construita desfasurata de 1613 mp
A1.3	57839-C3	Loc. Roman, Str Artera Ocolitoare, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:918 mp; S. construita desfasurata:918 mp; TERASA INCHISA, construit in 2020 in proportie de 85%, cu suprafata construita la sol de 918 mp si suprafata construita desfasurata de 918 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9181 / 17/03/2017 Act Notarial nr. Act de alipire autentificat sub nr. 478, din 16/03/2017 emis de Notar Public BUTUREANU CARPUȘOR Andreea Luminita; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 22168, din 20/12/2016 emis de Primăria Municipiului ROMAN, S.C. DURO INVEST S.R.L.; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 22169, din 20/12/2016 emis de Primăria Municipiului ROMAN, S.C. DURO INVEST S.R.L.; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 10117, din 08/07/2013 emis de Primăria Municipiului ROMAN, S.C. DURO INVEST S.R.L.; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 10116, din 08/07/2013 emis de Primăria Municipiului ROMAN, S.C. DURO INVEST S.R.L.	
B1 Se infliinteaza cf. 57839 a imobilului cu nr. cad. 57839/Roman ca urmare a alpirii urmatoarelor 5 imobile: --- nr.cad.52518\cf.52518; --- nr.cad.57309\cf.57309; --- nr.cad.57308\cf.57308; --- nr.cad.57307\cf.57307; --- nr.cad.57622\cf.57622;	A1
Act Administrativ nr. 158, din 30/10/2008 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1680/14507 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:Statul roman OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52518/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 13623 din 09/09/2010;	A1
Act Administrativ nr. HOTARAREA nr. 158, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. ADEVERINȚA nr. 18392, din 05/10/2016 emis de PRIMARIA Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală ptr. persoane fizice nr. 82160, din 05/10/2016 emis de Primăria Mun. ROMAN;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1750/14507 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583, domeniul privat	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Pagina 1 din 5

Formular vers. Inet 1.1

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 57309/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 38837 din 31/10/2016;</i>		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 158, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 18393, din 05/10/2016 emis de Municipiul Roman;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1500/14507 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 57308/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 38841 din 31/10/2016;</i>		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA nr. 158, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 82163, din 05/10/2016 emis de Primăria MUNICIPIULUI ROMAN; Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 18395, din 05/10/2016 emis de Municipiul Roman;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 2100/14507 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583, domeniul privat	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 57307/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 38846 din 31/10/2016;</i>		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 231, din 17/11/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală ptr. persoane fizice nr. 74446, din 16/01/2017 emis de Primăria Municipiului ROMAN; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 594, din 13/01/2017 emis de Primăria Municipiului Roman;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 7477/14507 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583, domeniul privat	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 57622/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 1545 din 19/01/2017;</i>		
31535 / 14/09/2020		
Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE Construire nr. 22, din 23/02/2011 emis de PRIMARIA Municipiul Roman; Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR. 94, din 12/06/2014 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificarii constructiei nr. 17628, din 11/09/2020 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE construire nr. 188, din 20/08/2020 emis de Municipiul Roman;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 85/100 1) S.C. DURO INVEST S.R.L., CIF:26604272	A1.1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 85/100 1) S.C. DURO INVEST S.R.L., CIF:26604272	A1.2
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 85/100 1) S.C. DURO INVEST S.R.L., CIF:26604272	A1.3
21852 / 13/05/2022		
Act Notarial nr. Contract de ipotecă 1384, din 13/05/2022 emis de N.P. Havrici-Tomsa Daniela;		
B16	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:5022670, prin Sucursala Piatra Neamț;	A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

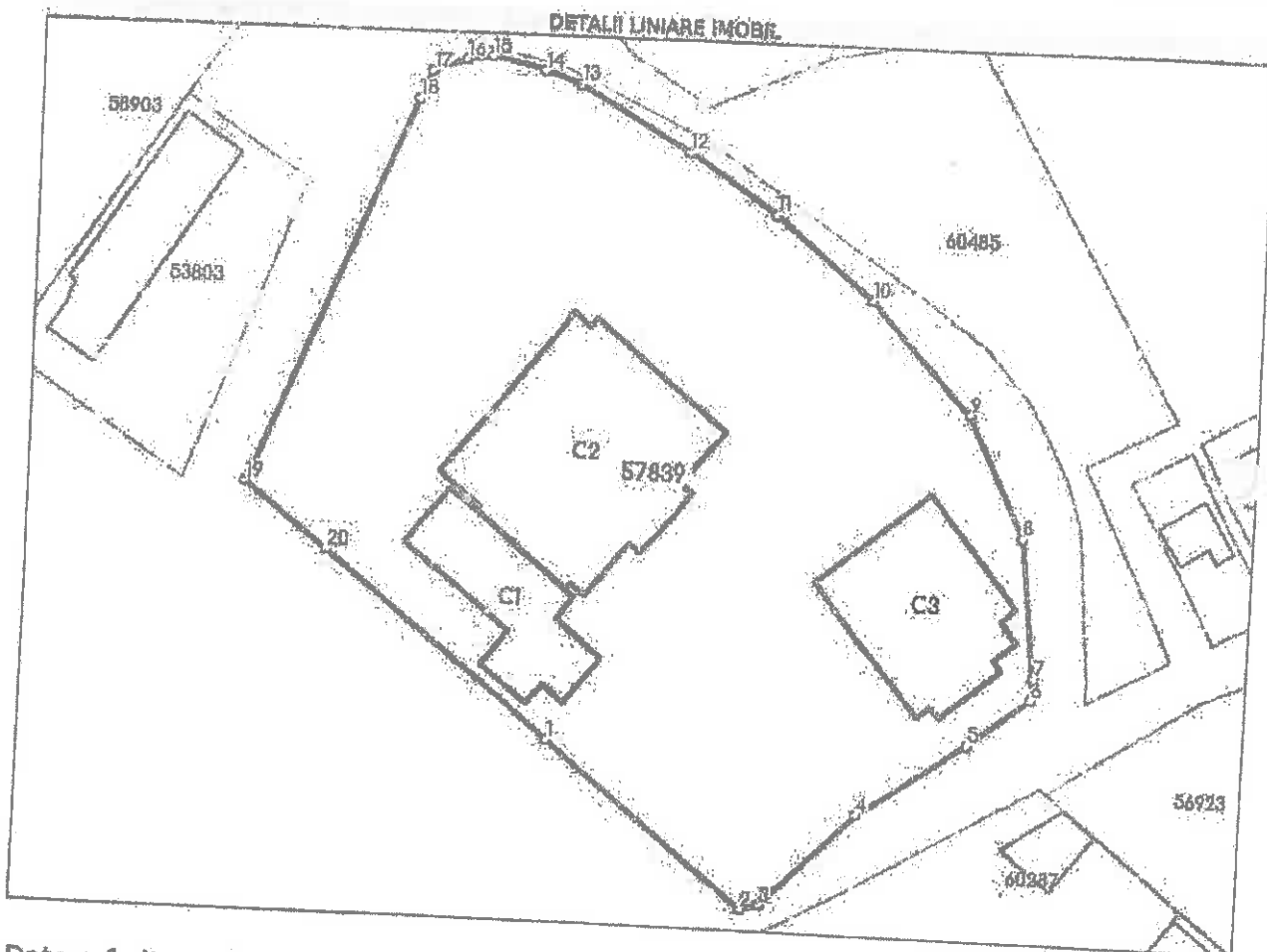
Înscriri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9181 / 17/03/2017		
Act Administrativ nr. 6089, din 01/04/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1680/14507 1) S.C. DURO INVEST S.R.L., CIF:26604272	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 52518/Roman, inscrisa prin incheierea nr. 13623 din 09/09/2010;</i>		
Act Notarial nr. Act de alipire autentificat sub nr. 478, din 16/03/2017 emis de Notar Public BUTUREANU CARPUȘOR Andreea Luminita; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 10116, din 08/07/2013 emis de Primăria Municipiului ROMAN, S.C. DURO INVEST S.R.L.; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 10117, din 08/07/2013 emis de Primăria Municipiului ROMAN, S.C. DURO INVEST S.R.L.; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 22169, din 20/12/2016 emis de Primăria Municipiului ROMAN, S.C. DURO INVEST S.R.L.; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 22168, din 20/12/2016 emis de Primăria Municipiului ROMAN, S.C. DURO INVEST S.R.L.;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 25 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1750/14507 1) S.C. DURO INVEST S.R.L., CIF:26604272	A1
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 25 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1500/14507 1) S.C. DURO INVEST S.R.L., CIF:26604272	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 25 ani, dobândit prin Convenție, cota actuală 2100/14507 1) S.C. DURO INVEST S.R.L., CIF:26604272	A1
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 25 ani, dobândit prin Convenție, cota actuală 7477/14507 1) S.C. DURO INVEST S.R.L., CIF:26604272	A1
21852 / 13/05/2022		
Act Notarial nr. Contract de Ipotecă 1384, din 13/05/2022 emis de N.P. Havrici-Tomsa Daniela;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1408349 LEI, și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:5022670, prin Sucursala Piatra Neamț	A1.1, A1.2, A1.3

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57839	Din acte: 14.508 Masurata: 14.507	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.425	-	-	-	
2	ape statatoare	DA	4.082	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	57839-C1	construcții industriale și edilitare	634	Cu acte	S. construită la sol: 634 mp; S. construită desfășurată: 1987 mp; CORP CAZARE (P+2+M), construit în 2020 în proporție de 85%, cu suprafața construită la sol de 634 mp și suprafața construită desfășurată de 1987 mp
A1.2	57839-C2	construcții industriale și edilitare	1.613	Cu acte	S. construită la sol: 1613 mp; S. construită desfășurată: 1613 mp; RESTAURANT, construit în 2020 în proporție de 85%, cu suprafața construită la sol de 1613 mp și suprafața construită desfășurată de 1613 mp
A1.3	57839-C3	construcții industriale și edilitare	918	Cu acte	S. construită la sol: 918 mp; S. construită desfășurată: 918 mp; TERASĂ ÎNCHISĂ, construit în 2020 în proporție de 85%, cu suprafața construită la sol de 918 mp și suprafața construită desfășurată de 918 mp

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancp.ro

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	50.0
2	3	3.568
3	4	25.246
4	5	25.264
5	6	14.902
6	7	4.37
7	8	26.496
8	9	25.665
9	10	28.604
10	11	24.192
11	12	20.413
12	13	24.772
13	14	7.55
14	15	10.645
15	16	4.864
16	17	6.831
17	18	5.906
18	19	79.737
19	20	20.227
20	1	56.0

** 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 procedura 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anchetă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/11/2022, 09:49

ANCPİ - O.S. ROMANIA
AMARICI TEREZA
Referent



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

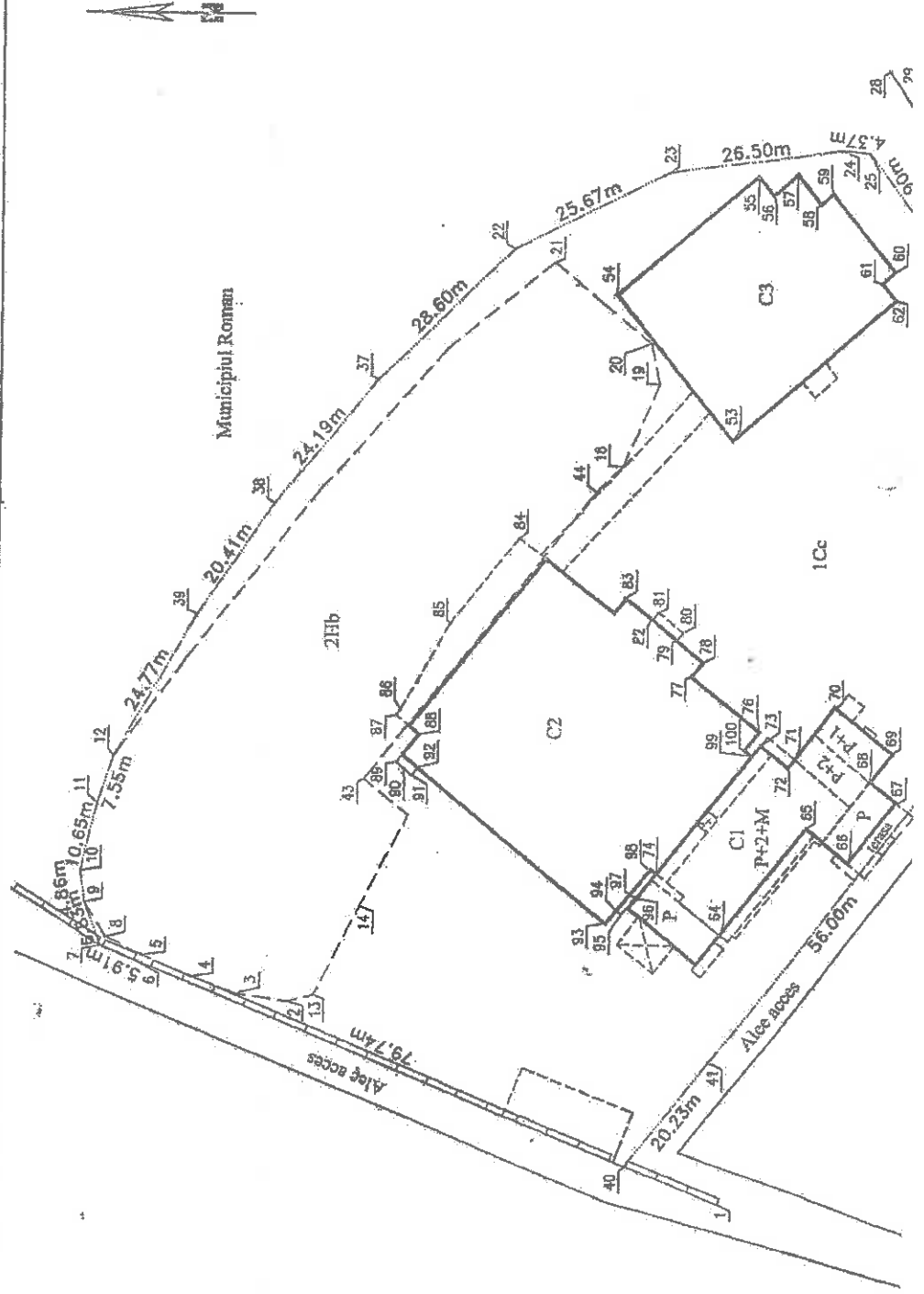
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57839	14507	Municipiul Roman, Strada Artera Ocolitoare, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	57839	UAT ROMAN

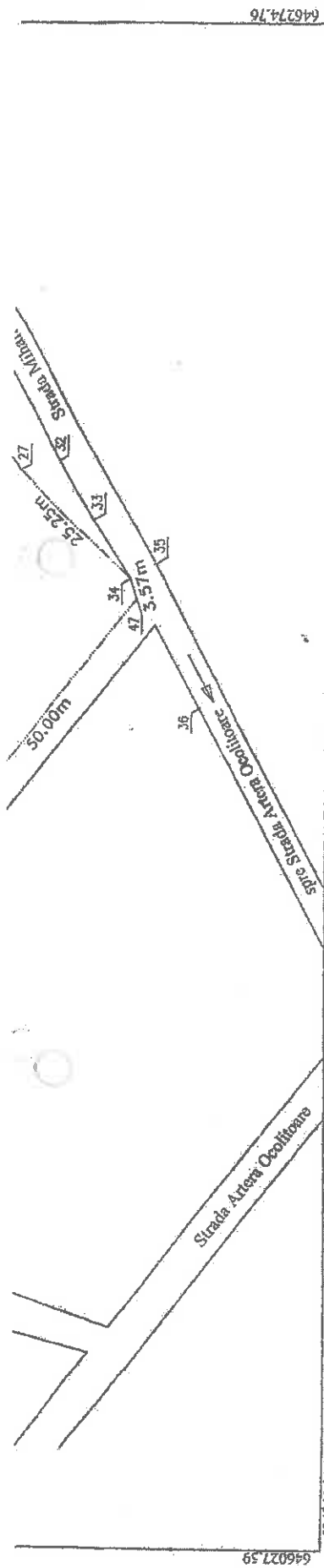
604250.39

646027.59

604250.39

646274.76





546027.39

646274.76

604045.28

604045.28

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	10425	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de beton.
2	Hb	4082	
Total		14507	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	634	Corp cazare (P+2+M) construit in 2020 in proportie de 85%, cu suprafata construita la sol de 634 mp si suprafata construita desfasurata de 1987 mp.
C2	CIE	1613	Restaurant construit in anul 2020 in proportie de 85%, cu suprafata construita la sol de 1613 mp si suprafata construita desfasurata de 1613 mp.
C3	CIE	918	Terasa inchisa construita in 2020 in proportie de 85%, cu suprafata construita la sol de 918 mp si suprafata construita desfasurata de 918 mp.
Total		3165	

Suprafata totala masurata a imobilului = 14507 mp
Suprafata din acte = 14507 mp

Executant: GIURGILIA N. Gelu
Autorizatie Cat. B, Seria RO-B-F, Nr. 0167
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Gelu Giurgilia
Digitally signed by Gelu Giurgilia
Date: 2020.09.11 14:54:30 +03:00

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



Semnat digital de Gheorghe
Aslei
Data: 2020.09.14 09:27:32
+03'00'

11.09.2020

Stampila BCPI

TABEL

Cuprinzând terenurile evaluate și valorile de inventar

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	03.11.2022	SC DURO INVEST SRL	Str. Artera Ocolitoare, nr. 17 cad 57839	14.508,00 documente 14.507,00 masurat	290.160,00	1.441.500,00	961.434,88	Fara TVA



MUNICIPIUL ROMAN

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



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 30899 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 57839

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 **SC DURO INVEST SRL reprezentată de domnul Radauceanu Vlad**, înregistrată cu nr. 80329 din 03.11.2022 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 14.508,00 mp din acte, respectiv 14.507,00 mp măsurat, situat în mun. Roman, situat în mun. Roman, strada Artera Ocolitoare, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 57839, deținute în baza Contractelor de concesiune nr. 6089 din 01.04.2010, nr. 10116 și 10117 din 08.07.2013, nr. 22168 și 22169 din 20.12.2016, în scopul construirii unui spațiu de depozitare și comerț EN-GROSS.

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

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

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică
Nr. 31319 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 57839

Prin referatul de aprobare nr. _30899_ din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

Din punct de vedere al necesității și oportunității, SC DURO INVEST SRL reprezentată de domnul RADAUCEANU VLAD, solicită prin cererea nr. 80329 din 03.11.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 14.508,00 mp din acte, respectiv 14.507,00 mp măsurat, situat în mun. Roman, strada Artera Ocolitoare, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 57839, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 6089 din 01.04.2010, nr. 10116 și 10117 din 08.07.2013, nr. 22168 și 22169 din 20.12.2016, în scopul construirii unui spațiu de depozitare și comerț EN-GROSS.

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

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

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

- utilizatorii sa le detina în baza unor contracte de concesiune si/sau inchiriere;
- terenurile sa nu fie revendicate de fostii proprietari;
- terenurile să fie situate în intravilan;
- să fie ocupate cu construcții proprietate concesionarului, mai puțin cele din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu din care fac parte: chioscuri, garaje, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de 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**