

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30865 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59597**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30894 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31313 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. GMC GROUP INDUSTRIES S.R.L.** înregistrată cu nr. 2291 din 13.01.2022;

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 componentei unor comisii, modificată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 290/27.11.2019;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată al Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 05/2 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.

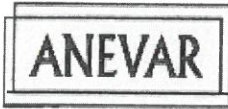
Art. 3. Comisia numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin H.C.L. nr. 60/31.03.2021 privind completarea H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei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

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

**INIȚIATOR,
Primar,
Leonard ACHIRILOAEI**

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

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



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.05/2- 05.12.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str.ARTERA VEST - lot 5

(ARTERA OCOLITOARE , FN)

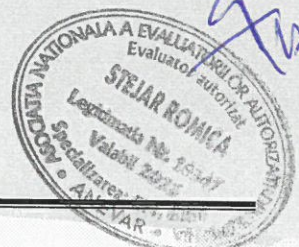
S teren - 1 950 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC GMC GROUP INDUSTRIES SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Decembrie 2023



Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUSTRIES 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"> ▪ Orașul: Roman ▪ Bd. Republicii , bl.74 ,parter ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

2. BENEFICIAR	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
DESTINATARUL	SC GMC GROUP INDUSTRIES SRL

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren
	Steren total -1950 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str.Artera Vest –Lot 5(Artera Ocolitoare ; FN) ,mun. Roman, jud. Neamt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
COMPARATII DIRECTE	232 500 RON	46 800 EUR

Valori fara TVA



Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC GMC GROUP INDUSTRIES SRL

Beneficiarul raportului de evaluare - MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie 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- 1950 mp

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

46 800 EURO ; 232 500 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 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 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
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii
Documente proprietate

- Contract concesiune nr. 12771-12.09.2019
- Autorizatie construire – nr.121-24.06.2020
- PV receptia lucrarii – 76983-12.10.2021
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 55046-26.11.2021



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial- industrial – depozitare

S teren – 1950 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb
Destinatarul acestei lucrari este SC GMC GROUP INDUSTRIES SRL
Beneficiarul acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii si data evaluarii

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

Data inspectiei proprietatii – 01.12,2023

Data evaluarii proprietatii – 05.12.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

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

1 USD = 4,5710 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren
SC GMC GROUP INDUSTRIES SRL

- Contract concesiune nr. 12771-12.09.2019
- Autorizatie construire – nr.121-24.06.2020
- PV receptia lucrarii – 76983-12.10.2021
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 55046-26.11.2021



CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – spatiu comercial –ind. depozitare

a) S teren 1 – 1950 mp;

- Intravilan
- construit –205 mp
- deschidere – cale acces – cca 25 m
- fiecare teren are forma aprox. Dreptunghic
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu ind- depozit
- an PIF -2021
- tip P +1(P)
- a)SC – 205 mp SC desf- 261 mp

Utilitati spatii -

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

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC GMC GROUP INDUSTRIES SRL

2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.

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

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

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

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

2.2.1. Analiza cererii



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

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

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii - in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;
- veniturile populatiei - cele active - au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .
- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia
- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .
- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a 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 -reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
- In urma reabilitarilor a retelor de apa -canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
- Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate -modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
- Procentajul de chiriasi- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale - locuinte unifamiliare (casa + teren)
- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare - foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



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

Așezare geografică

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

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

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

Suprafață

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

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție

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



2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - str. 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 - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - INDUSTRIALA
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	1	1
Suprafata de inchiriat (mpAu)	1.950	1.950	1.950
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	1.950	1.950
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	23.400	23.400
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	23.400	23.400
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		15.600	15.600
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		130.000	130.000
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	60	60	60
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	130.000	130.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au		0	0
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro		80.000	80.000
TOTAL VALOARE PROPRIETATE		50.000	50.000
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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



Construcții ce pot fi construite sunt de tip comercial, rezidențial, industrial (depozit)

Comercială - 1-da; 2-da; 3-da; 4

Rezidențial - 1 da; 2- da; 3- nu; 4

Industrial - 1 -da; 2- da; 3- da; 4

Concluzia: teren CC - de tip comercial- ind

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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



vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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 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, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile



prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

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

17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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	232 500 RON	46 800 EUR

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



- vanzarilor(ofertelor) Datele despre acestea fiind pe piata ,
calitatea , cat
si cantitatea sunt bune - avand in vedere si suprafata terenului, evaluatorul
considera ca aceasta abordare este
cea in masura sa indice valoarea de piata .
- Estimarea valorii de piata a terenului pe baza - capitalizarii rentei
 - Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea fiind bune,
evaluatorul considera ca aceasta abordare este 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, 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 05.12.2023 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun Roman**

Str. Artera vest – Lot 5(Ruta Ocolitoare ,FN), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - Comparatii FARA TVA	232 500	RON
	46 800	EUR

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

Data evaluării: 05.12.2023

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

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

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

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Contract concesiune nr. 12771-12.09.2019
- Autorizatie construire - nr.121-24.06.2020
- PV receptia lucrarii - 76983-12.10.2021
- Extras de carte funciara - nr. cerere- 55046-26.11.2021



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 :

COMPARABILE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman Ocolitoare	Roman -Bd N Balcescu	Roman Petru Rares	Roman, Petru Rares
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	1.950	1.000	2.400	2.650
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	25	12	16	30
d	Raport front / adancime:	0,32	0,14	0,11	0,34
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alle)	da / nu / nu / nu / 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 / 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 GMC GROUP INDUSTRY SRL

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman Ocolitoare	Roman -Bd. N Balcescu	Roman Petru Rares	Roman, Petru Rares
prezent	prezent	oferta	prezent
1.950,00	1.000,00	2.400,00	2.650,00
	30.000	60.000	50.350
	€ 30,00	€ 25,00	€ 19,00
	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 Rares	Roman, Petru Rares
	0,0%	20,0%	20,0%
	€ 0,00	€ 4,00	€ 3,04
	€ 24,00	€ 24,00	€ 18,24
1.950,00	1.000	2.400	2.650
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
regulata	regulata	regulata	regulata
Front: 25 ml; raport front/adancime: 0,32	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
	€ 24,00	€ 24,00	€ 18,24
da / nu / nu / 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%
	€ 0,10	€ 0,10	€ 0,00
	€ 24,10	€ 24,10	€ 18,24
comercial-serv	comercial -serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,10	€ 24,10	€ 18,24
comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,10	€ 24,10	€ 18,24
	€ 24,1	€ 24,1	€ 18,2
(absolut)	€ 0,10	€ 4,10	€ 3,04
(procentual)	0%	21%	20%
(absolut)	€ 0,10	€ 4,10	€ 3,04
(procentual)	0,4%	20,5%	20,0%
1.950,00 mp			4,9678
€ 24,1 eur/mp			05.dec.23
47.000 eur			
119,7 ron / mp			
233.500 ron			
Curs Eur/Ron			
Data			



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	Comp 4
en el	250,00	250,00	250,00	250,00
apa	0,00	0,00	0,00	350,00
canal	0,00	0,00	0,00	400,00
gaz	0,00	0,00	0,00	400,00
Cost total utilitati	250,00	250,00	250,00	1.400,00
Suprafata	1.000	2.400	2.650	1.200
Cost unitar utilitati	0,3	0,1	0,1	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%	50%
corectie	0,10	0,10	0,00	0,60

- conditii- suprafata terenului - comp 1,2,3- 0%
- 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 :

24 euro/mp- rotund

24 EURO/mp x 1950 mp = 46 800 EURO

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

46 800 EURO; 232 500 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>

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunt

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

Vand teren 1800 mp Centru Roman
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#) **225 000 EUR**
Valabil din 03.02.2023 11:36:41

TEREN DE VÂNZARE

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

acasa
Tu
ca dai faci
imobiliare?

VREI SĂ VINZI URGENT

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizan: 78

Raporteaza

Bogdan Savin
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

f w p

Descriere

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

0737526061

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

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

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

Vând teren
Neamt, Roman [Vezi pe harta](#) **37 000 EUR negociabil**
Valabil din 20.02.2023 15:31:39

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

0786894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Anunturi recomandate



COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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

[publi24](#) / [Anunturi](#) / [Imobiliare](#) / [De vanzare](#) / [Terenuri de vanzare](#) / [Teren intravilan](#)

Teren 561 mp, Roman 50 000 EUR negociabil
📍 Neamt, Roman 📍 [Vezi pe harta](#) Valabil din 19.02.2023 21:11:48



[publi24.ro](#)



2/2

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

[0740248577](tel:0740248577)

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizari: 245

[Raporteaza](#)

[Contul meu](#) [👤](#) [👤](#) [👤](#) [+ Adauga anunt](#)

Distribuie anuntul pe

[f](#) [👤](#) [📧](#)

Membre singure fermecătoare

[👤](#) Căsește-ți pe cea care ti-a fost destinată, pe Top 5 Dating

**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>

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

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

80 EUR negociabil
Valabil din 26.08.2022 20:11:14

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 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

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

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

35 000 EUR
Valabil din 26.08.2022 18:27:03

0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)


Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

Vizualizat 309
 Raporteaza



Proprietate imobiliara - teren - Ocolitoare
SC GMC GROUP INDUDTRYES SRL



1/5

publi24.ro

Descriere

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

0742182714

Distribuie anuntul pe



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>



VANZARE Teren, 500 m²

Teren str .Maramures

80 EUR

ID 2313280

Terenui | 500 m²

Roman, Neamt / Central

1 imagine



acord

CONSULTANT IMOBILIAR

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Clasificare teren **Intravilan**

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

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

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



acord

CONSULTANT IMOBILIAR

0701147929

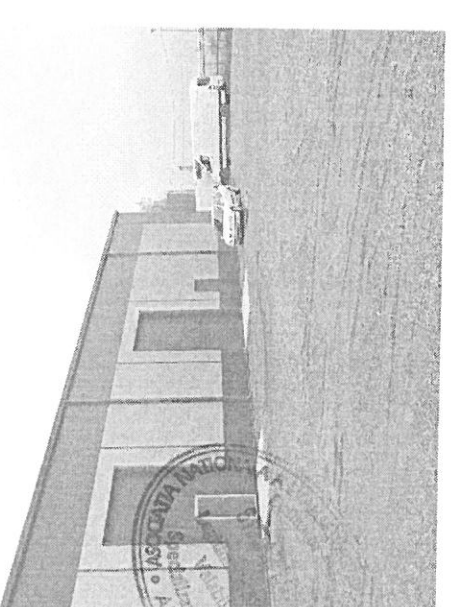
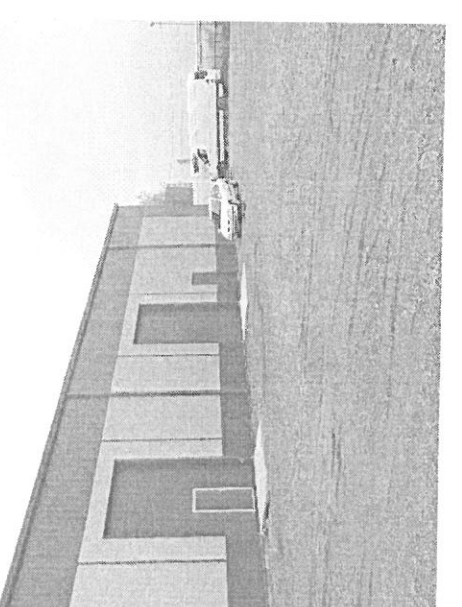
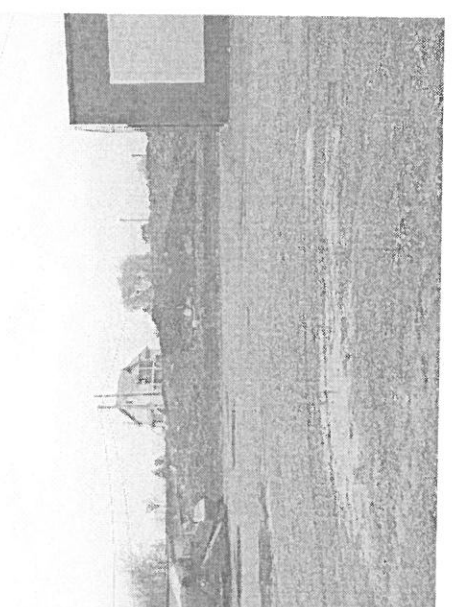
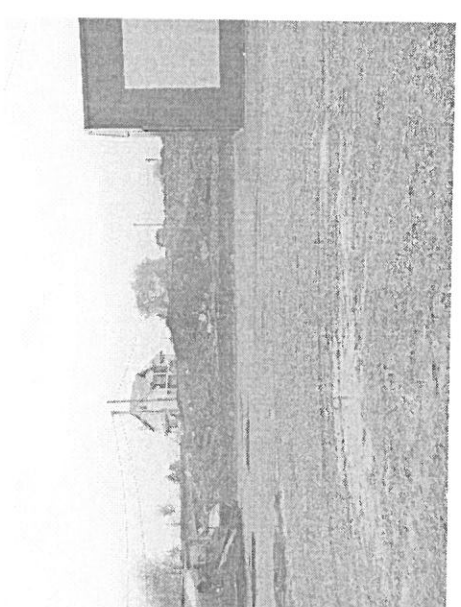
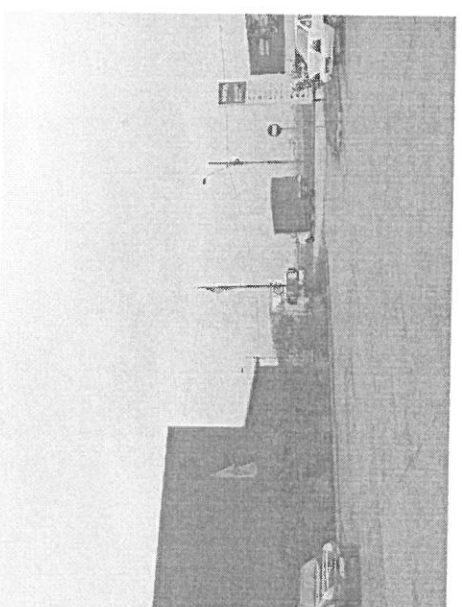
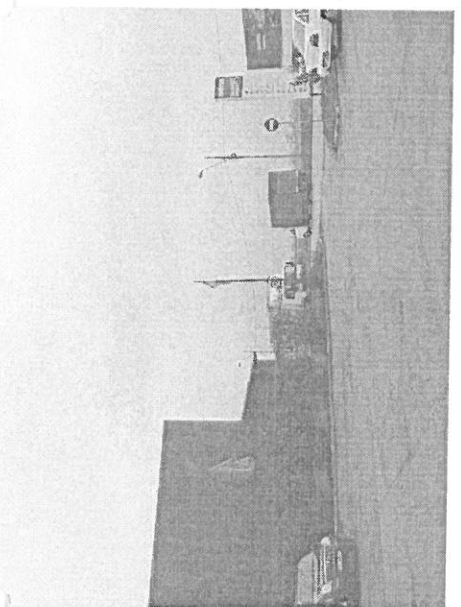
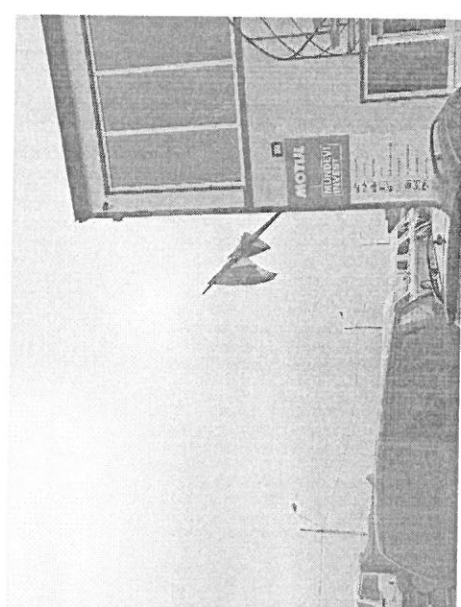
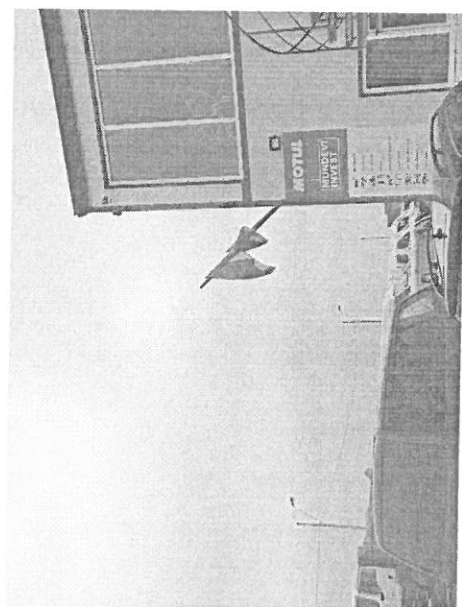
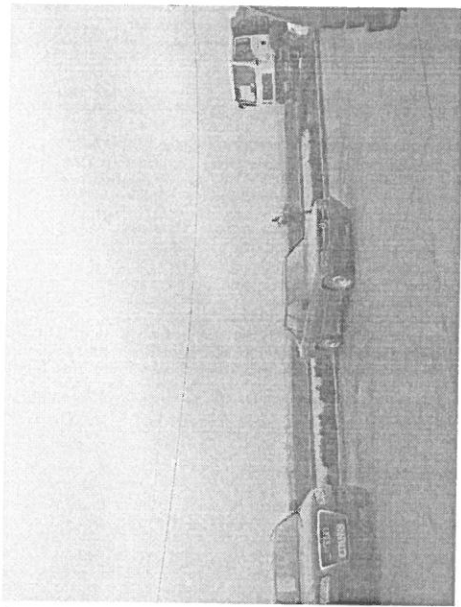
TRIMITE MESAJ

ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

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





MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 12771 din 12.08.2019

G.M.C. Group
Industries
Artera Vest

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași având nr. de ordine J22/2578/2007 și cod unic de înregistrare 22429241 cu sediul sat Lețcani, comuna Lețcani, jud. Iași, reprezentată prin DANCĂ ANTON, cu domiciliul în sat Lețcani, comuna Lețcani, jud. Iași, posesor al C.I. seria MZ nr. 524533/2016 eliberat de SPCLEP Iași, CNP 1830308275472 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

La sediul concedentului din municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr.1, în temeiul Lg.50/1991 R, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, a Hotărârii Consiliului Local nr.25 din 25.03.2004, a Hotărârii Consiliului Local nr.55 din 14.05.2013 și a Hotărârii Consiliului Local nr.59 din 30.03.2017 prin care s-a aprobat concesionarea și a procesului verbal de adjudecare a licitației din data de 09.08.2019, pentru terenul cu NC 59597 situat în Roman, Artera Vest lot P5 (fostă Artera Ocolitoare), s-a încheiat prezentul *contract de concesiune*.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. I.(1) Obiectul prezentului contract este preluarea în concesiune a terenului cu NC 59597 în suprafață de 1.950 mp, situat în intravilanul municipiului Roman, Artera Vest lot P5 (fostă Artera Ocolitoare), așa cum rezultă din planul de situație anexat, în scopul construirii unui spațiu depozitare, servicii, agrement.

(2)Terenul precizat la alin.1 se predă de către concedent, către concesionar pe baza de proces-verbal în scopul construirii imobilului având destinația de spațiu depozitare, servicii, agrement.

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

- a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de 1.950 mp
- b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

4) Obiectivele concedentului sunt:

- a) să încaseze redevența conform contractului de concesiune;
- b) să realizeze obiectivul de investiție prevăzut în planurile urbanistice zonale;

Vizat D.J.A.P.,

Con

Beneficiar: *G.M.C.*

CONFORM CU ORIGINALUL
după 10 zile anșurate, sunt corecte,
lempetele și colțurile de calitate.

c) să înceapă lucrările în termen de 12 luni de la data semnării contractului, iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 de ani, începând cu data predării – primirii terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

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

IV. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența este de 1,65 €/mp/an, care se plătește semestrial, conform codului fiscal, în tranșe egale. Pentru fiecare zi de întârziere se percepe de către *concedent*, conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

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

V. PLATA REDEVENȚEI

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

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

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile *concesionarului*:

Art. 5. *Concesionarul* are următoarele drepturi:

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

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

Drepturile *concedentului*:

Art. 6. *Concedentul* are următoarele drepturi:

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

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

1 Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar.

COPIU ORIGINAL
Documentul este anexat în copie corectă,
complete și conformă cu originalul.



c) să retragă concesiunea fara nici o despagubire daca concesionarul nu începe lucrarile în termen de un an de la data predării bunului concesionat.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile *cesionarului*:

Art. 7. Concesionarul are următoarele obligații :

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

Obligațiile *concedentului*:

Art. 8. Concedentul are următoarele obligații:

- a) să nu îl tulbure pe *concesionar* în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- b) să notifice *concesionarului* apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor *concesionarului* și să depună în limitele competențelor sale legale, diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;
- c) să urmărească, prin împuternicirii sale, mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

! Vizat D.J.A.P.,

Con

Beneficiar,

Man

- d) să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă, concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat.
- g) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către *concesionar*, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri, reprezentând redevența pe 3 luni, în sarcina *concesionarului*;
- c) în cazul neachitării redevenței în termen de 3 luni de la expirarea perioadei de plată, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata unei despăgubiri reprezentând redevența pe 12 luni;
- d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;
- e) renunțarea concesionarului la dreptul său, situație în care acesta este obligat să anunțe concedentului intenția sa cu cel puțin 30 de zile înainte;
- f) în cazul vânzării terenului către *concesionar*, în condițiile legislației în vigoare la data vânzării;
- g) retragerea concesiunii la inițiativa concedentului în cazul în care se constată nerespectarea destinației pentru care a fost concesionat bunul; constatarea nerespectării destinației concesionării se face de către reprezentanții concedentului prin proces-verbal contrasemnat de martori neutri; în urma dresării procesului verbal concedentul va soma în scris pe concesionar, în sensul respectării destinației concesiunii; dacă în termen de 15 zile de la primirea somatiei, concesionarul nu se conformează, contractul de concesiune va fi socotit reziliat de la data întocmirii procesului verbal de nerespectare a destinației;
- h) în cazul în care concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării bunului concesionat sau în cazul în care nu respecta oferta ce a stat la baza adjudecării licitației.

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

- a) bunuri de retur: terenul revine de drept *concedentului*, liber de orice sarcini;
- b) bunuri proprii: revin de drept *concesionarului*.

IX. CLAUZELE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 10. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul de urbanism; aceasta nu exclude obligația permanentă a *concesionarului*, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru

Vignt D.J.A.P.,



Beneficiar,



protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

XI LITIGII

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

XII. ALTE CLAUZE

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

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

Art. 15. Prezentul contract intra în vigoare de la data semnării de către ambele parti.

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

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

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

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

XIII. DEFINIȚII

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

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

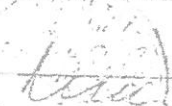
(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

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

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,



XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

Prezentul contract privind concesionarea terenului cu NC 59597 situat în Roman, Artera Vest lotul P5, a fost încheiat în 2 exemplare originale în limba română, din care 1 exemplar pentru *concedent* și 1 exemplar pentru *concesionar* și cuprinde 6 pagini

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN**

CONCESIONAR,

Primar
LUCIAN OVIDIU MICU

**S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L.
DANCĂ ANTON**

Secretar General
JR. GHEORGHE CARNARIU

Director Executiv D.I.T.L.
EC. GABRIELA PISICĂ

Arhitect șef
ARH. IULIAN – SEBASTIN NEGRU

Director D.J.A.P.
CONS. JR. CAMELIA RUSU

Întocmit.
ing. Liliana Condurescu

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

ROMÂNIA
Județul Neamț
Municipiul ROMAN
Nr. 11625 din 2020

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 121 din 24.06.2020

Urmare cererii adresate de dl. DANCĂ ANTON, reprezentant al S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L., cu domiciliul în județul Iași, comuna Lețcani, satul Lețcani, telefon/fax 0766197725, e-mail -, înregistrată la nr. 11625 din 17.06.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru: **HALĂ DEPOZITARE PARTER+1**
ETAJPARȚIAL (P+1E_p) și ÎMPREJMUIRE,

în următoarele condiții :

- cele prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 395 din 19.09.2019 și în avizele favorabile care fac parte integrantă din prezenta;

- lucrările de construire se vor efectua numai în baza documentației tehnice, verificată la cerința A1, de ing. Macovei H. Antoanela (certificat de atestare MLPTL nr. 06041), conform referatului de verificare nr. 109 din 08.05.2020, la cerința Af de dr. ing. Chirilă Daniela Elena (certificat de atestare MI.PAT nr. 09742), conform referatului de verificare nr. 119 din 18.02.2020, cerința Ie de ing. Banciu Emilia (certificat atestare MDRAP nr. 07698), conform referatului de verificare nr. 1258 din 11.05.2020, la cerința Is – instalații sanitare, de ing. Bucureșteanu Gh. Georgiana (certificat de atestare MDLPI nr. 07890), conform referatului de verificare nr. 267 din 08.05.2020 și la cerința It – instalații termice, de ing. Moisă Oana Codrina (certificat atestare MDRAP nr. 09269), conform referatului de verificare nr. 1840 din 07.05.2020.

Date tehnice: regim de înălțime: Parter+1Etajparțial (P+1E_p); suprafață construită = 205,03 mp; suprafață desfășurată = 261,15 mp, suprafață utilă desfășurată = 244,73 mp; înălțimea la streșină +4,50 m – 5,50 m, înălțimea maximă +6,75 m;

- funcțional: parter – birou, grup sanitar, casa scării și spațiu depozitare;
etaj parțial – birou și grup sanitar

- sistem constructiv: **infrastructura** – fundații izolate cu talpă și cuzinet din beton armat monolit sub stâlpi și grinzi de fundații între fundații. **Structura de rezistență** – tip cadre cu stâlpi din profile HEA și grinzi metalice din profile IPE, pereți de închidere din panouri sandwich, șarpantă în sistem grinzi metalice cu zăbrele, în două ape cu învelitoare din panouri sandwich.

- împrejmuirea se va realiza din fundații beton, stâlpi metalici și travei din panouri din plasă bordurată; h max = 1,60 m;

- finisaje: pardoseli din beton amprentat, panouri sandwich, 6 cm culoare gri RAL 9002, tâmplăria din PVC culoare alb RAL 9010, învelitoare panouri sandwich de 6 cm grosime, culoare gri RAL 9002;

- categoria de importanță D, clasa III;

- construcția va beneficia de instalație electrică, termică și sanitară;

- se vor realiza lucrări de organizare a șantierului numai pe parcela proprietate, ocuparea domeniului public cu materiale de construcții fiind interzisă;

- lucrările se vor realiza de către firme specializate și autorizate, cu respectarea normelor specifice de securitate a muncii.

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Neamț, municipiul Roman, cod poștal 611000, Artera Vest, lot P5,

- lucrări în valoare de 267 321 lei

Cartea funciară59597.....

Fișa bunului imobil

sau nr. cadastral59597.....

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.), nr....29/2020.... a fost elaborată de.....S.C. S.R.G. HOME CONCEPT S.R.L. ; S.C. NEW SPACE SRL Roman., respectiv de Daniel-Laurențiu VASILIU- arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 8389, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

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

*În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15^{*1}) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 80/377/CSE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.*

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii.
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze

- executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
 7. să transporte la locurile special amenajate pentru colectarea deșeurilor materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
 8. să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de ..3.. zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
 9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
 10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
 11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desfășurare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
 12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
 13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
 14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
 15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desfășurare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 36 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

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

PRIMAR,
LUCIAN OVIDIU MICU



SECRETAR GENERAL,
Jr. GHEORGHE CARNARIU

ARHITECT - ȘEF,
Arh. IULIAN SEBASTIAN NEGRU

Taxa de autorizare în valoare de 2673 lei a fost achitată conform chitanței nr. 0032872 din 17.06.2020.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de însoțită de ..1... (..un...)
exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Întocmit,
Ing. Oana Irina Mazăre

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

se prelungeste valabilitatea
Autorizației de construire nr. din 2020
de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT - ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct.

APROB ADMITEREA:

BENEFICIAR: DANCĂ ANTON

S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L.

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
Nr. 76983 din 12.10.2021

Privind execuția lucrărilor de construcție aferente investiției:

Hală depozitare Parter + I Etaj parțial (P+IEP) și împrejurire

Lucrări executate în cadrul Contractului nr. C12 din 12.03.2021, încheiat între S.C. **SAMY TOTAL CONSTRUCT S.R. L.** – ing. Gabor Eugen și investitor: Dancă Anton - S.C. **G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L.**

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează.

- adresa administrativă: Roman, Artera Vest, Lot P5.
- număr cadastral/topografic: 59597
- număr Carte Funciară: 59597

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 121 din 24.06.2020 eliberată de Municipiul Roman, cu valabilitate până la data de 24.02.2023.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data de 12.10.2021, fiind formată din:

Președinte:

DANCĂ ANTON	
S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L.	investitor

Membrii:

ing. Toader Vasile	reprezentant al Autorității publice Locale
sing. Cotianu Gheorghe	specialist în construcții
ing. Florescu George	specialist în construcții

4. Au mai fost prezenți:

arh. Daniel-Laurențiu VASILIU	proiectant
S.C. NEW SPACE S.R.L.	
ing. Gabor Eugen	constructor
S.C. SAMY TOTAL CONSTRUCT S.R. L.	

5. Secretar comisie:

ing. Vizir Neculai	diriginte de șantier
Aut. nr. 00023385	

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1 Capacități fizice realizate: Lucrările s-au executat conform documentației din autorizația de construire.

6.2 Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor

tehnice, ridicări topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din Anexa 1 la prezentul Proces-verbal – *Nu este cazul*

6.3 Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor cuprinse în Anexa nr.2 la prezentul Proces-verbal: *Nu este cazul*

6.4 Lucrările cuprinse în lista anexă nr.3 la prezentul Proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele – *Nu este cazul*

6.5 Valoarea finală a lucrărilor este de: 538 930.64 lei

6.6 Perioada de garanție: -

6.7 Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul Administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, a Inspectoratului de Stat în Construcții I.S.C. al Direcției de Cultură sau al Inspectoratului pentru Situații de Urgență Neamț propun respingerea recepției – *Nu este cazul*

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

ADMITEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

Lucrările au fost executate cu respectarea documentației tehnice (D.T.A.C.) Nr. 29/2020 –elaborată de S.C. S.R.G. HOME CONCEPT S.R.L.- S.C. S.R.G. NEW SPACE S.R.L - Arh. Daniel Laurențiu Vasiliu..

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

Nu este cazul

10 Prezentul Proces-verbal, conținând 2 (două) fișe a fost încheiat astăzi 12.10.2021.

11. Alte mențiuni – Deține Certificat de Performanță Energetică.

Comisia de recepție:

Președinte:

DANCA ANTON	
S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L	

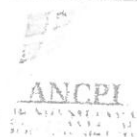
Membrii:

ing. Toader Vasile	
sing. Cotianu Gheorghe	
ing. Florescu George	

Alți participanți:

Proiectant: arh. Daniel-Laurențiu Vasiliu	
Executant: ing. Eugen Gabor	
Secretar Comisie: ing. Vizir Neculai	

ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.
VIZIR NECULAI
DIRIGINTE DE SANTIER
AUT. NR. 00029385
DOMENII / SUBDOMENII AUTORIZATE
2.3;



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
Adresa: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamț

Nr. cerere	55046
Ziua	26
Luna	11
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Actualizare date imobil)

Domnului/Doamnei SC GMC GROUP INDUSTRIES SRL
Domiciliul Loc. Letcani, Str Principala, Nr. 21, Jud. Iasi

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 55046 din data 26-11-2021, vă informăm:

Inspector
Andreea Dascalescu



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

Dosarul nr. 55046 / 26-11-2021

INCHEIERE Nr. 55046**Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** MIHAI MOISE

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

Asupra cererii introduse de SC GMC GROUP INDUSTRIES SRL domiciliat in - privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare a edificării construcției nr. 82345/28-10-2021 emis de Primaria Mun. Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare fiscală nr. 89382/18-11-2021 emis de Primaria Mun. Roman;
-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 59/30-03-2017 emis de C. L. al Mun. Roman;
-Act Administrativ nr.Contract de concesiune nr. 12771/12-08-2019 emis de Primaria Mun. Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 668 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.3036/26-11-2021 in suma de 668
pentru serviciul avand codul 231, 261

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59597-C1
- imobilul cu nr. cadastral 59597, in scris in cartea funciara 59597 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE , pe o durata de 25 ani mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L., sub C.1 din cartea funciara 59597 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L., sub B.1 din cartea funciara 59597 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN
S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L.
DIVILE DIANA-VERONICA

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

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
09-12-2021	AGNES IULIANA RAIKERT	MIHAI MOISE

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59597 Roman

Nr. cerere 55046
Ziua 26
Luna 11
Anul 2021



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	59597	1.950	Teren neimpregmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 59597-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
30822 / 12/08/2019		
Act Notarial nr. Act De Dezmembrare autentificat sub Nr.932, din 09/08/2019 emis de N.P. Tudor Sorin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59597 a imobilului cu numarul cadastral 59597/Roman, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59057 inscris in cartea funciara 59057;	A1
Act Administrativ nr. Hotărare nr. 158, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 5129, din 14/03/2018 emis de Primaria Municipiului Roman;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583, -domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59057/Roman, Inscrisa prin incheierea nr. 12237 din 23/03/2018;		

C. Partea III. SARCINI

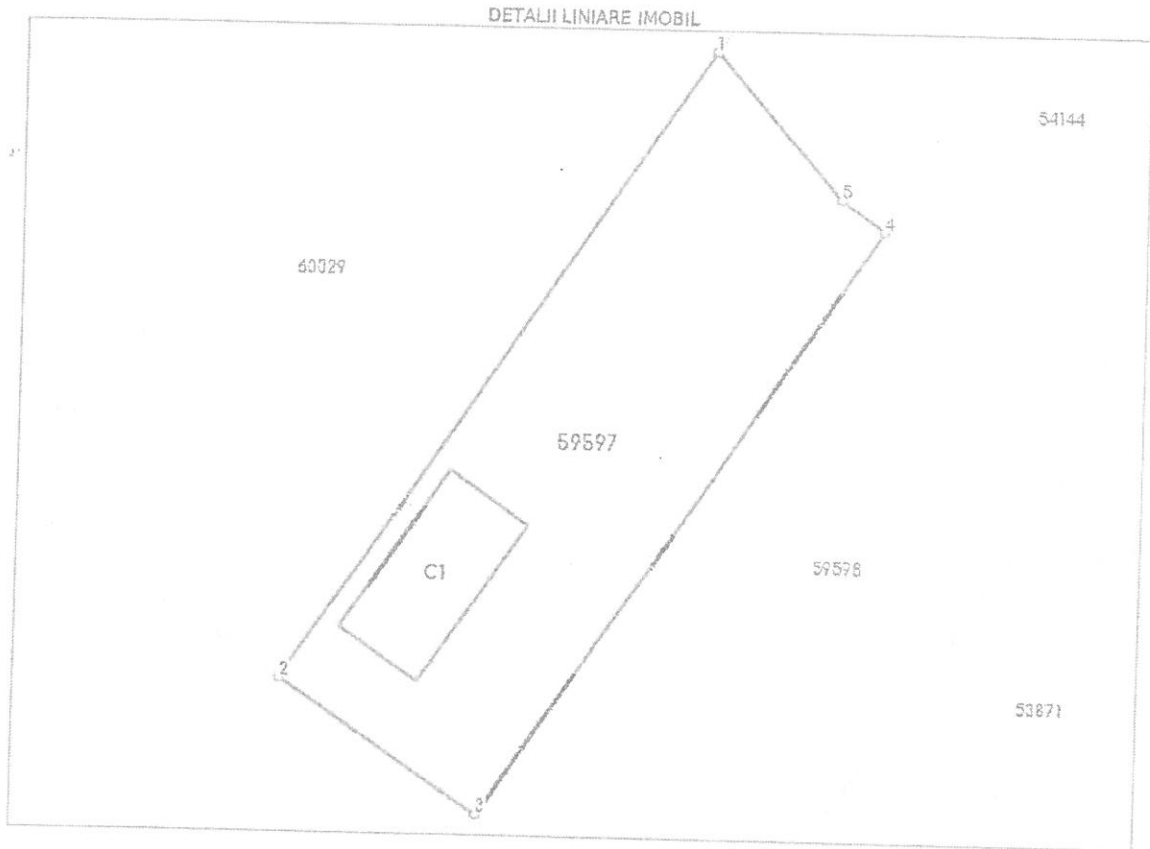
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
55046 / 26/11/2021		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 12771, din 12/08/2019 emis de Primaria Mun. Roman; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 59, din 30/03/2017 emis de C. L. al Mun. Roman;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 25 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L., CIF:22429241		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59597	1.950	

* 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	1.950	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	80.169
2	3	25.333
3	4	74.764
4	5	5.536
5	1	20.483

** 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.




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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59597-C1 Roman

Nr. cerere	55046
Ziua	26
Luna	11
Anul	2021
Cod varr.care	100110044010



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	59597-C1	Loc. Roman, Str Artera Ocolitoare, Jud. Neamt	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:205 mp; S. construita desfasurata:261 mp; Hala depozitare P+1Ep, supraf. desf. = 261 mp construita in anul 2021

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
55046 / 26/11/2021	
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 82345, din 28/10/2021 emis de Primaria Mun. Roman; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 89382, din 18/11/2021 emis de Primaria Mun. Roman;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) S.C. G.M.C. GROUP INDUSTRIES S.R.L., CIF:22429241	

C. Partea III. SARCINI.

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

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

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

S-a achitat tariful de 668 RON, -Dovada plăta card online nr.3036/26-11-2021 în suma de 668, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 261.

Data soluționării,
09-12-2021

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE

Referent,

Data eliberării,
//____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	59597-C1	construcții industriale și edilitare	205	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 205 mp; S. construită desfașurată: 261 mp; Hala depozitare P+1Ep, supraf. desf. = 261 mp construită în anul 2021

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

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

S-a achitat tariful de 668 RON, -Dovada plata card online nr.3036/26-11-2021 în suma de 668, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 261.

Data soluționării,

09-12-2021

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

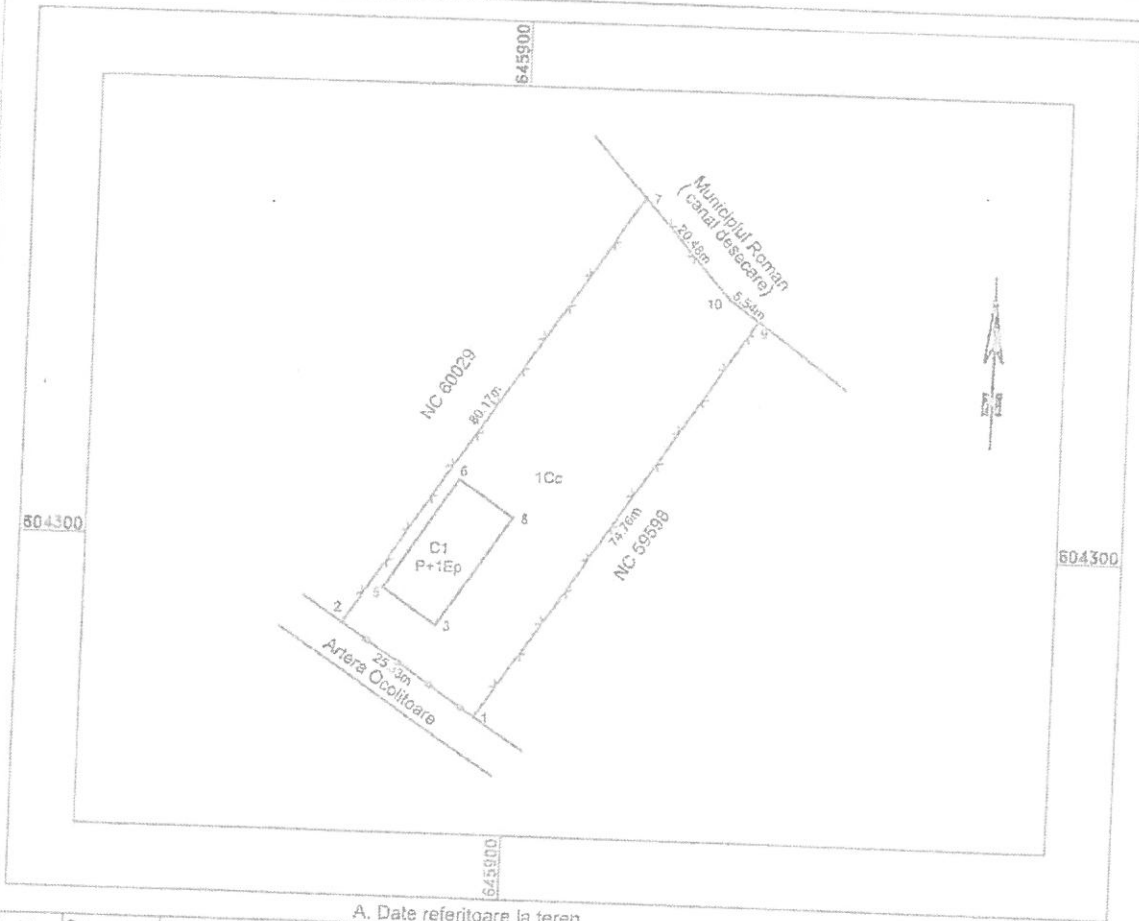
(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

ANEXA 1.2b

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
59597	1950 mp	Municipiul Roman, Str. Artera Ocolitoare, Judetul Neamt
Nr. Cartea Funciara	59597	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ROMAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	1950	Imprejmuit cu gard de fier si gard de plasa
Total		1950	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	205	Hala depozitare P+1Ep, supraf. desf. = 261 mp construita in anul 2021
Total		205	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1950 mp
Suprafata din act = 1950 mp

Executant: Ing. DIVILE Diana- Veronica
Autorizatie seria RO - NT - F, nr. 0148
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

**DIVILE DIANA-
VERONICA**

Semnat digital de DIVILE
DIANA-VERONICA
Data: 2021.11.26 09:27:47
+02'00'

Inspector

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


Semnat digital de Andreea
Dasulescu
Data: 2021.12.07
11:39:04 +02'00'

Stampila BCPI

TABEL

Cuprinzând terenul evaluat și valoarea de inventar

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	13.01.2022	SC G.M.C. GROUP INDUSTRYES SRL	str. Artera Vest, lot p5 cad 59597	1.950,00	24,00	46.800,00	232.500,00	52.741,00	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. 30894 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59597

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 **S.C. GMC GROUP INDUSTRIES S.R.L., reprezentată de domnul Dancă Anton**, înregistrată cu nr. 2291 din 13.01.2022 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 1950 mp, situat în mun. Roman, Artera Vest, lot p5, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59597, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 12771/12.08.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de construire a unui spațiu depozitare, servicii, agrement. Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 121 din 24.06.2020, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 76983 din 12.10.2021, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

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. 31313 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59597

Prin referatul de aprobare nr. 30894 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, S.C. GMC GROUP INDUSTRIES S.R.L., reprezentată de domnul Dancă Anton, solicită prin cererea nr. 2291 din 13.01.2022 cumpărarea terenului în suprafață de 1950 mp, situat în mun. Roman, Artera Vest, lot p5, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59597, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 12771/12.08.2019, încheiat pentru o perioadă de 25 de ani. Scopul concesiunii a fost de construire a unui spațiu depozitare, servicii, agrement. Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 121 din 24.06.2020, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 76983 din 12.10.2021, și sunt respectate și celelalte dispoziții legale în materie.

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 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, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;
 - cu respectarea art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României, din care alin (1) menționează următoarele: ”Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (ART. 364)

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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

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

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**