

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30872 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 55800**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. _30897_ din data de _16.04.2024_, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. _31316_ din _17.04.2024_ al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

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

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **S.C. MABIS ALL S.R.L.** înregistrată cu nr. 72495 din 09.05.2023;

Văzând dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în conformitate cu prevederile art. 3, din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin Hotărârrii 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 a Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 20 din 20.10.2023**, realizat de evaluatorul atestat ANEVAR, ing. Stejar Romică.

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

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

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

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

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

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

Proprietate imobiliara - teren ; |Ocolitoare
SC Kadata Prest SRL

ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.20- 20.10.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. ARTERA VEST , nr. 36

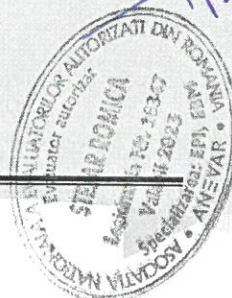
S teren - 3 650 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC MABIS ALL SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Octombrie 2023



Proprietate imobiliara - teren - Ocolitoare
Mun. Roman

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oraşul: Roman ▪ Str. Anton Pann ; bl. 35; sc B; et 2; ap 17 ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara - teren
	Steren total -3 650 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietăţii	Str. Artera Vest , nr. 36 ,mun. Roman, jud. Neamt <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
COMPARATII DIRECTE	435 670 RON	87 600 EUR

Valori fara TVA



Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC MABIS ALL 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- 3650 mp

Data inspectiei - 10.10.2023

Data evaluarii - 20.10.2023

Curs valutar –20.10.2023- 1 EURO = 4,9734 RON

1 USD = 4,6981 RON

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

Valoare de piata - teren- comparatii directe - rotund

87 600 EURO ; 435 670 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. 57558- 02.09.2022
- Certificat de atestare a edificarii constructiei – nr.64310-13.09.2023
- Certificat de nomenclatura stradala – nr.76520-19.10.2021
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 44226-18.09.2023
- Incheiere nr.44226-18.09.2023



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

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

S teren – 3 650 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

Destinatarul acestei lucrari este SC MABIS ALL 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 – 10.10,2023

Data evaluarii proprietatii – 20.10.2023

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 20.10.2023 - 1EURO = 4.9734(ROM)

1 USD = 4,4,6981 (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 MABIS ALL SRL

Documente

- Contract concesiune nr. 57558- 02.09.2022
- Certificat de atestare a edificarii constructiei – nr.64310-13.09.2023
- Certificat de nomenclatura stradala – nr.76520-19.10.2021



- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 44226-18.09.2023
- Incheiere nr.44226-18.09.2023

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – cabina poarta

a) S teren 1 – 3650 mp;

- Intravilan
- construit –12 mp
- deschidere – cale acces – cca 60 m
- fiecare teren are forma Dreptunghic
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- cabina poarta
- an PIF –cca 2022
- tip P
- a)SC –12 mp SC desf- 12 mp

Utilitati -

- c. el

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



- termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului - proiecte demarate de catre investitori
 - Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
 - Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
 - Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 100 euro/mp.
 - Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
 - Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp
- Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

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 ind-comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROuri depozitare
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	4	4
Suprafata de inchiriat (mpAu)	12	12	12
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	48	48
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	580	580
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	580	580
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		390	390
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro	50.000	50.000	50.000
Teren in exces - mp	2.000	2.000	2.000
Valoare unitara teren euro / mp	20	20	20
Valoare teren in exces - euro	40.000	40.000	40.000
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	40.000	50.000	50.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	0	0
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	0	0
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	40.000	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 – sp comercial - spatii servicii

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



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

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 da ;2- nu ;3- da ;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

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că



nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin



prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior , proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar 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

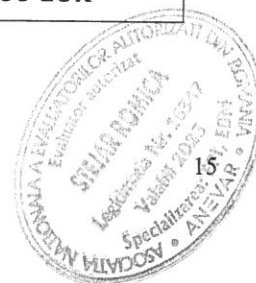
Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus 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	435 670 RON	87 600 EUR



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

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

- *Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin venit, implica evaluatorul sa analizeze capacitatea proprietatii de a genera beneficii viitoare si capitalizeaza venitul pentru a determina valoarea actualizata. Nu s-au identificat date despre chirii - nu s-a utilizat aceasta abordare*
 - *Estimarea valorii de piata a proprietatii pe baza comparatiilor*
 - *vanzarilor(ofertelor) Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea sunt bune - avand in vedere si suprafata 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 20.10.2023 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun Roman**

Str. Artera Vest , nr. 36 , este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - Comparatii FARA TVA	435 670	RON
	87 600	EUR

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

Data evaluarii: 20.10.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9734 RON; 1 USD = 4,6981 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. 57558- 02.09.2022
- Certificat de atestare a edificarii constructiei – nr.64310-13.09.2023
- Certificat de nomenclatura stradala – nr.76520-19.10.2021
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere- 44226-18.09.2023
- Incheiere nr.44226-18.09.2023



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

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 pielea:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Roman Ocolitoare	Roman -Bd. N Balcescu	Roman Petru Rares	Roman, Petru Rares
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafata (mp):	3.650	1.000	2.400	2.650
b	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Front stradal - aprox:	60	12	16	30
d	Raport front / adancime:	0,99	0,14	0,11	0,34
e	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / nu /nu/ nu / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu	la limita / la limita/la limita unu/nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
9	Zonare:	comercial-serv	comercial -serv	com-serv	com-serv
10	Cea mai buna utilizare:	comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
	Pret total (EUR)		30.000	60.000	50.350
	Pret / mp (EUR)		30,0	25,0	19,00



Proprietate imobiliara - teren - Ocolitoare
Mun. Roman

Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Roman Ocolitoare	Roman -Bd. N Balcescu	Roman Petru Rares	Roman, Petru Rares
prezent	prezent	oferta	prezent
3.650,00	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
3.650,00	1.000	2.400	2.650
	0%	0%	0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
regulata	regulata	regulata	regulata
Front: 60 ml; raport front/adancime: 0,99	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 / nu / nu	la limita / la limita / la limita / la limita / nu / nu
	0%	0%	0%
	€ 0,10	€ 2,10	€ 0,00
	€ 24,10	€ 26,10	€ 18,24
comercial-serv	comercial -serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,10	€ 26,10	€ 18,24
comercial serv	com-serv	com-serv	com-serv
	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 24,10	€ 26,10	€ 18,24
	€ 24,1	€ 26,1	€ 18,2
(absolut)	€ 0,10	€ 6,10	€ 3,04
(procentual)	0%	31%	20%
(absolut)	€ 0,10	€ 6,10	€ 3,04
(procentual)	0,4%	30,5%	20,0%
3.650,00 mp			
€ 24,1 eur/mp			
88.000 eur			
119,9 ron / mp			
437.700 ron			
Curs Eur/Ron			4,9734
Data			20.oct.23



Proprietate imobiliara – teren – Ocolitoare
Mun. Roman

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 1,2,3-0%
- 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	10.000,00	250,00	1.400,00
Suprafata	1.000	2.400	2.650	1.200
Cost unitar utilitati	0,3	4,2	0,1	1,2
recunoastere piata	50%	50%	50%	50%
corectie	0,10	2,10	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 cu cea inchiriata inclusa va fi de 24,1euro/mp- rotund :

$$24 \text{ euro/mp- rotund} \\ 24 \text{ EURO/mp} \times 3650 \text{ mp} = 87 \text{ 600 EURO}$$

Valoarea terenului - comparatie(rotunjit)

87 600 EURO; 435 670 RON



Proprietate imobiliara - teren - Ocolitoare
Mun. Roman

COMPARABILE

COMPARABILAp. VECHI- HOTEL CENTRU 125 euro/mp

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

romimo.ro

Contul meu

Adauga amici

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

Vand teren 1800 mp Centru Roman

Neamt, Roman

225 000 EUR

Validat din 03.02.2023 11:36:41

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contacteaza vânzătorul

Fis oferta

Vizualizari 78

Raporteaza



Bogdan Savin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Descriere

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

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

37 000 EUR negociabil

Validat din 25.02.2023 15:11:10

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894920

Anunturi recomandate

0786894920

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contacteaza vânzătorul



Proprietate imobiliara - teren - Ocolitoare
Mun. Roman

COMPARABILA - Bd. Republicii - 89 euro/mp

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

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

Teren 561 mp, Roman 50 000 EUR negociabil

📍 Heam, Roman 📍 Vezi pe harta Valabil din 19.02.2023 21.11.43

publi24.ro

212

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.rominio.ro

0740248577

Distribuire anuntul pe

Membre singure femeecitoare

**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

Bd. N. Balcescu (vis a vis de MORA)- 1000 mp , deschidere aprox 12 m teren, 30 euro/mp - liber gradina , deschidere aprox 12 m , utilitati la limita - oferta - oct 2023

Str. Petru Rares - 2400 mp , d- 16 m, liber , 25 euro/mp - utilitati la limita - oct 2023



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
Validat din 26.02.2022 11:14

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

[0786894929](tel:0786894929)

[0786894929](tel:0786894929)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contacteaza vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

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

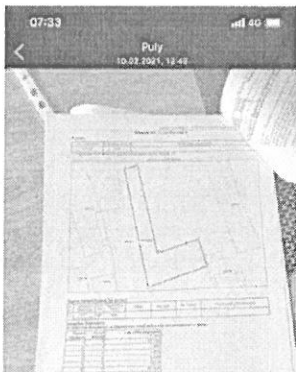
COMPARABILA

<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 agent

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

35 000 EUR
Validat din 26.02.2022 13:27:03



[0742182714](tel:0742182714)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contacteaza vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

👁️ Vizualizari: 309

🚩 Raporteaza



Proprietate imobiliara - teren - Ocolitoare
Mun. Roman

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

Roman, Neamt / Central

1 imagine

IMOBILIARE
ACORD
VINZI SAU CUMPERI?

Clasificare teren **Intravilan**

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

Solicita vizionarea proprietatii

Alege o data disponibila:

Joi 01 Septembrie

Vineri 02 Septembrie

Sambata 03 Septembrie

Duminica 04 Septembrie

0701147929

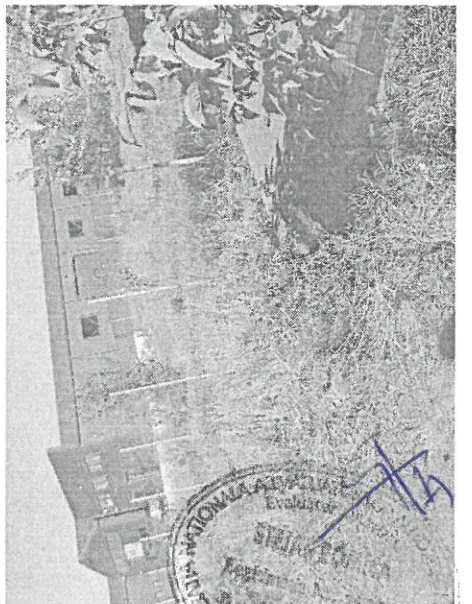
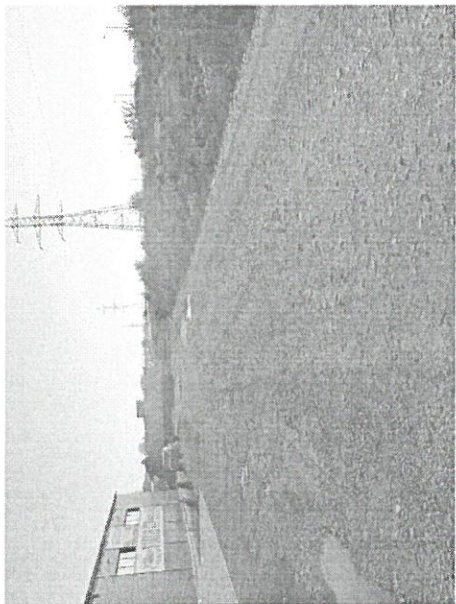
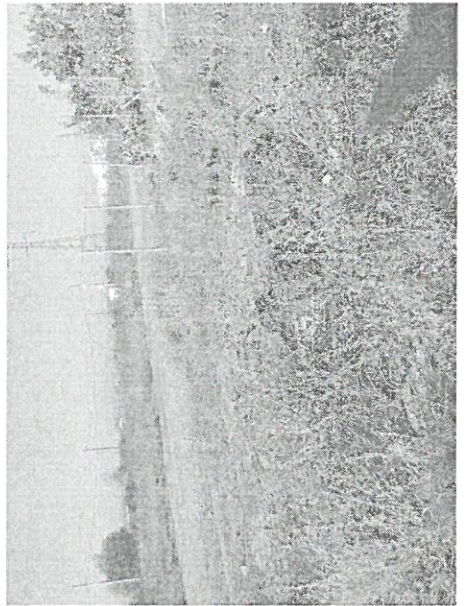
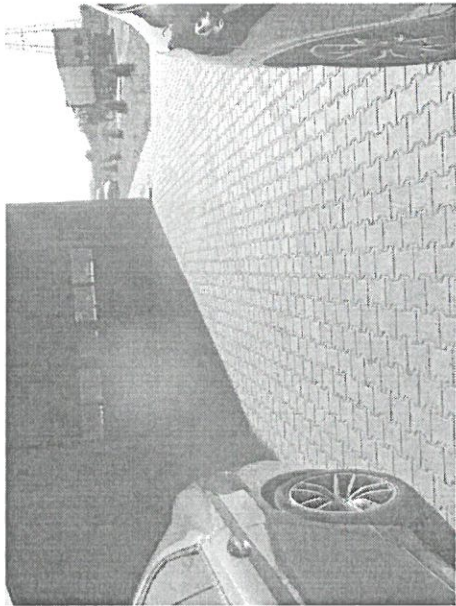
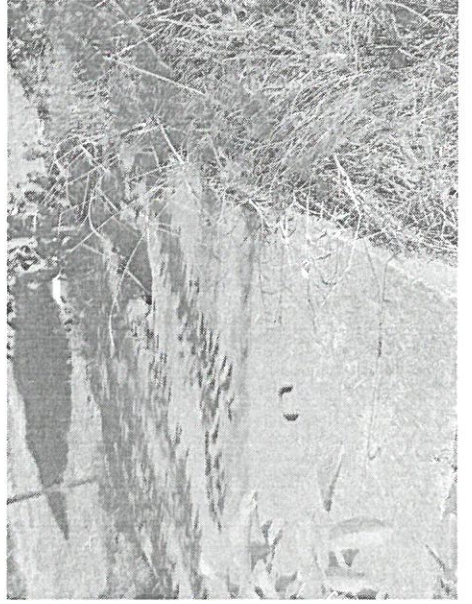
TRIMITE MESAJ

ADAugA LA FAVORITE

SOLICITA VIZIONAREA

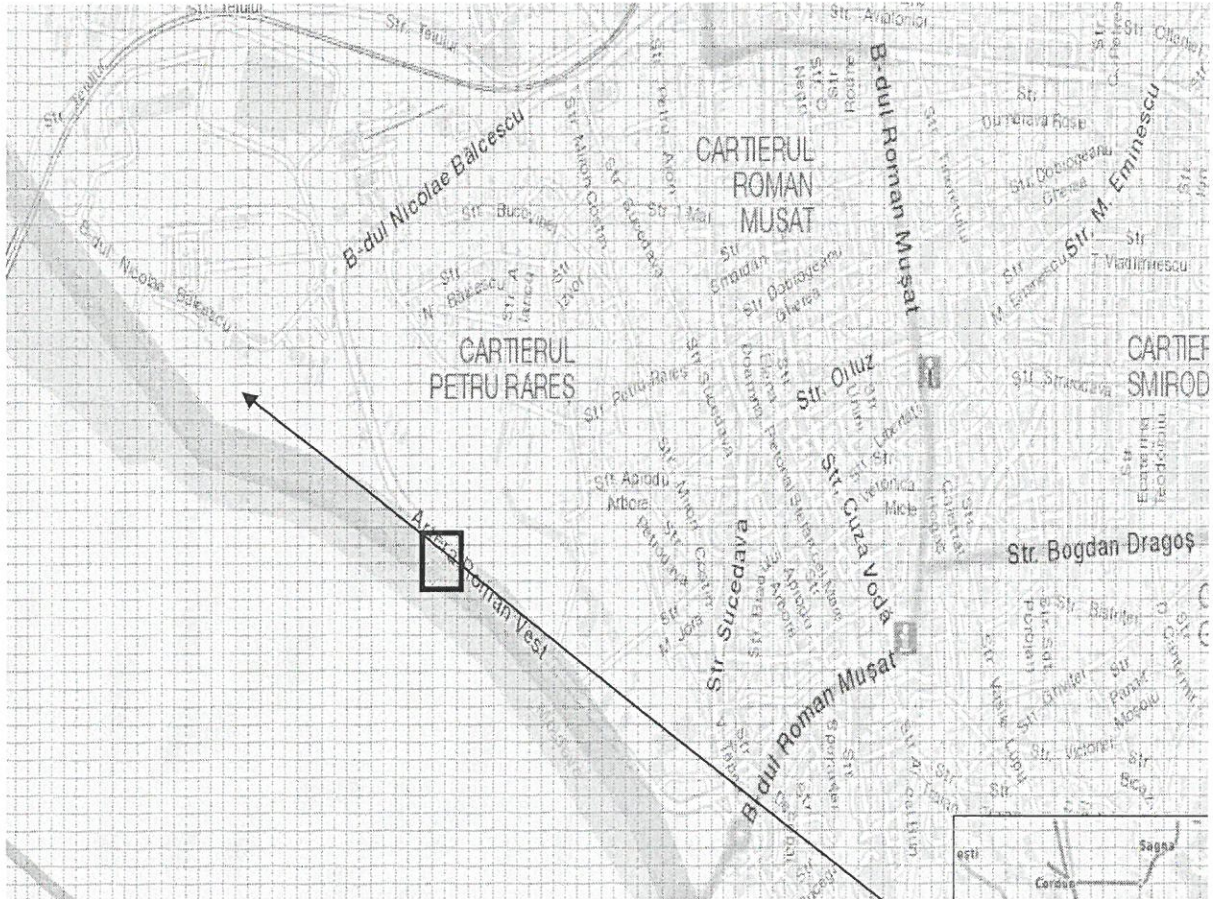
In Urma discutiei cu proprietarul - terenul este in Zona Maramures -jos, deschidere cca 12 m , urbanism , utilitatile in imediata vecinatate





STAMPAAN
Kantor Pusat
Jember, 2023
Revisi: EPI, ERM
ANEYAR • WISATA

**ANEXA
HARTA - FOTO TEREN**



Proprietatea
evaluata



MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 67658 din 02.09.2022

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

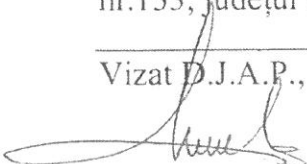
I. Părțile contractante

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

2. S.C. MABIS ALL S.R.L., cu sediul în Sat Horia, Com. Horia, str. Cîmpului, nr.133, județul Neamț, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,





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: Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 76520 din 19.10.2021

E-mail: urbanism@primariaroman

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ

Nr. 96 din 19.10.2021

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMĂRIA ROMAN**, reprezentată prin Viceprimar Samson Radu-Constantin, înregistrată la nr.76520 din 11.10.2021.

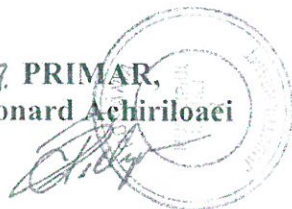
În baza prevederilor Legii nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, se

CERTIFICĂ

Schimbarea adresei imobilului, proprietatea Municipiului Roman, conform Actului de dezmembrare nr. 886 din 21.06.2017 autentificat la BIN Tănase Adrian Alin, având NC 55800, din Șoseaua de Centură f.n.- Artera Ocolitoare f.n., mun. Roman, jud. Neamț, în adresa Artera Vest, nr. 36, mun. Roman, jud.Neamț.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru schimbarea adresei în evidențele publice.
Prezentul certificat este valabil până la data de: **permanent**.

PRIMAR,
Leonard Achiriloaci



SECRETAR GENERAL,
Jr.Gheorghe CARNARIU

ARHITECT ȘEF,
Arh. Andreea-Cătălina DĂNILĂ



Întocmit,
Ing.Amărieuței Daniela-Mioara

Daniela Mioara

sub nr. J 27/466/2010, C.U.I. 27288763, reprezentată prin GHERASIMESCU IOAN-BOGDAN, identificat prin C.I. seria NT nr. 988571/2018, eliberată de SPCLEP Roman, având CNP 1870326375475, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 02.09.2022, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Roman nr. 144/30.07.2020 cu modificările și completările ulterioare precum și a Raportului procedurii licitației publice nr. 53304 din 02.08.2022, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este imobilul teren, situat în Mun. Roman, str. Artera Vest, nr. 36, în suprafață de 3650,0 mp, înscris în CF nr. 55800 Roman, având nr. cadastral 55800, având valoarea impozabilă de 81784,82 lei, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiunează în scopul- construire hală producție/depozitare.

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

bunurile de retur: terenul, în suprafață de 3650,0 mp

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

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 49 ani și intră în vigoare începând cu data de 02.09.2022, data semnării prezentului contract .

III. Redevența

Art. 3 Redevența pentru concesiunea terenului este de 3,10 €/mp/an, stabilită conform Raportului procedurii licitației din data de 01.08.2022, nr.53304 din 02.08.2022 și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. 52798 din 01.08.2022.

(2) Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

(3) Redevența se achită în două tranșe, respectiv la 31.03 și 30.09.

(4) În caz de neplată a redevenței la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

(5) Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrative a amplasamentului.

(6) La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei **garanții de bună execuție a contractului, echivalentul unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului**. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția de bună execuție a contractului.

IV. Plata redevenței

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

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,

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

(4) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite în hotărârea de consiliu local prin care a fost aprobată concesiunea.

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

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

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

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

(9) Să plătească redevența conform art.3 din contract.

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

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

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

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

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

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

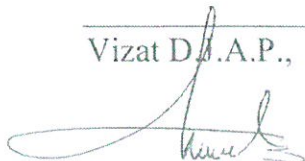
(16) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare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

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

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

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

Vizat D.A.P.,



Beneficiar,

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului conform art.3 alin.3 din contract.

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

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, cu condiția notificării prealabile a concesionarului.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul national sau local, cu notificarea prealabilă a concedentului.

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

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

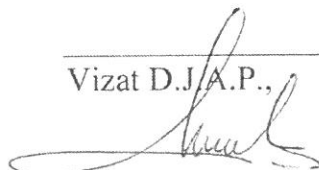
VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) **La semnarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu redevența datorată pe un an (11315 €) în contul RO80TREZ49221A300530XXXX sau în numerar la casieria concedentului.** Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract. În acest caz, concesionarul are obligația de a proceda la reîntregirea garanției de bună execuție a contractului.

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

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,

de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri.

(d) prin acordul părților;

(e) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

(f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată.

(g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune.

(h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini

Art. 10 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această data de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

Art. 11(1) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,
- b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art.11 alin.(1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrative.


VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

Art. 12(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

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

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,

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

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

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

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

(24) La încetarea contractului de concesiune, să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și liber de orice sarcini, bunul concesionat.

(25) În cazul încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungerea la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate prin contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(26) În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Art. 8 Obligațiile concedentului

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

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

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

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

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

(a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

(b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

(c) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului

Vizat D.J.A.P.

Beneficiar,

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

IX. Litigii

Art. 13 În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

X. Renunțarea la concesiune

Art. 14 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice.

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

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la art.14 alin (1), concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

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

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

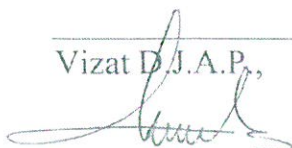
XI. Alte clauze

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

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

Art. 16 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Vizat D.J.A.P.,



Beneficiar,

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

CONCEDENT

Primar,
Leonard Achiriloaie



Secretar General,
Jr. Gheorghe Carnariu

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

Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Răsu

Arhitect Șef,
Arh. Andreea-Cătălina
Dănilă-Moisei

CONCESIONAR

S.C. MABIS ALL S.R.L.

prin

Gheorghe Ionescu Ioan-Bogdan



Întocmit,
Ing. Amăriuței Daniela-Mioara

Vizat D.J.A.P.,

Beneficiar,



MUNICIPIUL ROMAN

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

Serviciul emitent: Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Biroul Cadastru, Registru Agricol și Nomenclatură Stradală
Nr. 64310 din 13. 09. 2023 E-mail: _____

CERTIFICAT

de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire

Urmare a cererii depuse de către **d-nul Gherasimescu Ioan-Bogdan reprezentant SC Mabis All S.R.L**, înregistrată cu nr. 64310 din 2023, confirmăm că pe terenul situat în Roman, Artera Vest, înscris în cartea funciară nr. **55800** cu nr. cadastral/topografic **55800**, există o construcție proprietatea **S.C MABIS ALL S.R.L.** identificată prin **CUI 27288763** edificată în anul 2023.

Edificarea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire nr. **112** din **08. 08. 2023** și există încheiat proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. **63764** din **08. 09. 2023**

Construcția **C1** are următoarea descriere

- destinația **C.A.- CABINA POST DE PAZĂ**
- număr unități individuale . . .
- număr locuri de parcare
- regimul de înălțime (**P**) -**PARTER**
- suprafața totală construită la sol **12 m.p.**
- suprafața totală construită desfășurată **12 m.p**

Alte mențiuni **NU SUNT**

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
LEONARD ACHIRILOAEI

ARHITECT ȘEF,
Arh. Andreea-Cătălina DĂNILĂ-MOISEI



ÎNTOCMIT,
Ing. Corina CRAMER



ROMÂNIA
MUNICIPIUL ROMAN - JUDEȚUL NEAMȚ
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE ROMAN
Adresa: PT. ROMAN-VODĂ NR.1, Cod: 611022
Cod Fiscal: 2613583

Tel: 0233.742.426 Fax: 0233.741.604
Web: www.primariaroman.ro
Cod Siruta: 120860
itjuridice@primariaroman.ro

Nr. 63813/11.09.2023

Proces verbal de calcul
pentru stabilirea impozitului pe clădiri datorat de persoanele juridice
în temeiul Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și
completările ulterioare

DENUMIREA: MABIS ALL SRL
DOMICILIUL FISCAL: STR. CAMPULUI NR. 133, Horia Jud NEAMȚ
ADRESA LA CARE SE AFLĂ CLĂDIREA: STR. ARTERA VEST NR. 36
C.U.I.: 27288763
NR. DE ROL NOMINAL UNIC: 912010
NR. DOSAR: 611572

Potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și a declarației contribuabilului se stabilesc obligațiile de plată pentru clădirea dobândită conform actului nr. PV RECEPTIE din data de 22.08.2023, după cum urmează:

Denumirea clădirii	Data reevaluare	Data încetării	Valoarea de inventar - lei -	Cota de impunere	Scutire	Impozitul datorat pentru anul 2023 - lei -
CABINA POST PAZA (S.C./ S.C.D. 12 MP)- Nerezidentia	2023		6.000,00	1,400 %	0,00 %	84.00

6.000,00

84.00

1. Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădire datorat pentru întregul an, până la data de 31 Martie 2023, inclusiv, a anului fiscal se acordă o bonificație de 10%, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 303 / 27.12.2022.

2. Pentru neplata în termen a impozitului pe clădire se datorează majorări, conform actelor normative în vigoare.

0 lei Total datorat 2023

0 lei Total an curent

0 lei 31 Martie 2023

0 lei 30 Septembrie 2023

Prezentul proces-verbal - înștiințare de plată constituie titlu de creanță și ține loc de înștiințare de plată pe toată durata deținerii clădirii, chiar dacă nivelul impozitului se indexează/majorează în condițiile art.489 din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea, în cazul în care debitorul nu își plătește de bunăvoie impozitul pe clădiri datorat, prezentul proces-verbal - înștiințare de plată are elementele constitutive ale titlului executoriu, fără comunicarea vreunei somații.

Orice persoană nemulțumită de modul în care i-a fost stabilit impozitul pe clădiri are dreptul de a formula contestație în termen de 45 zile de la data comunicării prezentei în condițiile stabilite de Legea 207/2015 privind Codul de procedură fiscală cu modificările și completările ulterioare.



Director D.I.T.L.
Ec. Doina CHIRIAC

Șef Serviciu I.T.P.J,
ec. Ema Roxana DANAILA

Întocmit
ec. Bogdan Panzaru

Am primit un exemplar
Prenume și nume, CNP B.I./C.I.P./C.I. serie nr.
Semnătura contribuabil
Data ___/___/___ sau
Nr. și data confirmării de primire: _____

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa Nr.16

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55800	3650	Municipiul Roman, Artera Vest, Nr.36, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
55800	Roman	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	3650	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de plasa.
Total		3650	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	12	Cabina post de paza (P) construita in anul 2023, cu suprafata construita desfasurata de 12 mp
Total		12	

Suprafata totala masurata a imobilului = 3650 mp
Suprafata din act = 3650 mp

<p>Executant: GIURGILA R. Gelu Autorizatie Cal.A. Seria RO-B-F, Nr. 0167 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Gelu Giurgila Digitally signed by Gelu Giurgila Date: 2023.09.18 08:57:14 +03:00</p> <p>21.08.2023</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral cererea nr. 44226 / 18.09.2023</p> <p><i>Mirela-Maria Mihut</i> Digitally signed by Mirela-Maria Mihut</p> <p>Stampila BCPI</p> <p>Data: sept. 2023</p>
---	---



ANCPI
Asociația Națională
de Contabilitate și Informatică

Unitatea: NEAMT - Roman
Codul de identificare 9776391
Numarul din Registrul
Judetului: NEAMT
Sediul: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, judetul Neamt



Formula 17
Versiune 1

Nr. cerere: 44226
Termen: 29-09-2023

DOVADA DE PLATA

Nr.: NTR 9529, Nr. tranzactie: 288711506
Data: 18-09-2023

Am primit de S.C. MABIS ALL S.R.L.
CNP 27288763
Adresa Romania, NEAMT, Horia, Strada CIMPULUI, nr. 133

Suma 123 adica O SUTA DOUAZECI SI TREI LEI
Reprezentand contravaloarea cererii nr 44226 din data de 18.09.2023.

Casier, SYSTEM ETERRA3

Numar exemplar 1/4

Cod: 1



Formula 17
Versiune 1

Unitatea: NEAMT - Roman
Codul de identificare 9776391
Numarul din Registrul
Judetului: NEAMT
Sediul: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, judetul Neamt

Nr. cerere: 44226
Termen: 29-09-2023

DOVADA DE PLATA

Nr.: NTR 9529, Nr. tranzactie: 288711506
Data: 18-09-2023

Am primit de S.C. MABIS ALL S.R.L.
CNP 27288763
Adresa Romania, NEAMT, Horia, Strada CIMPULUI, nr. 133

Suma 123 adica O SUTA DOUAZECI SI TREI LEI
Reprezentand contravaloarea cererii nr 44226 din data de 18.09.2023.

Casier, SYSTEM ETERRA3

Numar exemplar 2/4

Cod: 1



ANCPI
Asociația Națională
de Contabilitate și Informatică

Unitatea: NEAMT - Roman
Codul de identificare 9776391
Numarul din Registrul
Judetului: NEAMT
Sediul: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, judetul Neamt



Formula 17
Versiune 1

Nr. cerere: 44226
Termen: 29-09-2023

DOVADA DE PLATA

Nr.: NTR 9529, Nr. tranzactie: 288711506
Data: 18-09-2023

Am primit de S.C. MABIS ALL S.R.L.
CNP 27288763
Adresa Romania, NEAMT, Horia, Strada CIMPULUI, nr. 133

Suma 123 adica O SUTA DOUAZECI SI TREI LEI
Reprezentand contravaloarea cererii nr 44226 din data de 18.09.2023.

Casier, SYSTEM ETERRA3

Numar exemplar 1/4

Cod: 1



Formula 17
Versiune 1

Unitatea: NEAMT - Roman
Codul de identificare 9776391
Numarul din Registrul
Judetului: NEAMT
Sediul: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, judetul Neamt

Nr. cerere: 44226
Termen: 29-09-2023

DOVADA DE PLATA

Nr.: NTR 9529, Nr. tranzactie: 288711506
Data: 18-09-2023

Am primit de S.C. MABIS ALL S.R.L.
CNP 27288763
Adresa Romania, NEAMT, Horia, Strada CIMPULUI, nr. 133

Suma 123 adica O SUTA DOUAZECI SI TREI LEI
Reprezentand contravaloarea cererii nr 44226 din data de 18.09.2023.

Casier, SYSTEM ETERRA3

Numar exemplar 2/4

Cod: 1



Formula 17
Versiune 1

Unitatea: NEAMT - Roman
Codul de identificare 9776391
Numarul din Registrul
Judetului: NEAMT
Sediul: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, judetul Neamt

Nr. cerere: 44226
Termen: 29-09-2023

DOVADA DE PLATA

Nr.: NTR 9529, Nr. tranzactie: 288711506
Data: 18-09-2023

Am primit de S.C. MABIS ALL S.R.L.
CNP 27288763
Adresa Romania, NEAMT, Horia, Strada CIMPULUI, nr. 133

Suma 123 adica O SUTA DOUAZECI SI TREI LEI
Reprezentand contravaloarea cererii nr 44226 din data de 18.09.2023.

Casier, SYSTEM ETERRA3

Numar exemplar 3/4

Cod: 1



Formula 17
Versiune 1

Unitatea: NEAMT - Roman
Codul de identificare 9776391
Numarul din Registrul
Judetului: NEAMT
Sediul: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, judetul Neamt

Nr. cerere: 44226
Termen: 29-09-2023

DOVADA DE PLATA

Nr.: NTR 9529, Nr. tranzactie: 288711506
Data: 18-09-2023

Am primit de S.C. MABIS ALL S.R.L.
CNP 27288763
Adresa Romania, NEAMT, Horia, Strada CIMPULUI, nr. 133

Suma 123 adica O SUTA DOUAZECI SI TREI LEI
Reprezentand contravaloarea cererii nr 44226 din data de 18.09.2023.

Casier, SYSTEM ETERRA3

Numar exemplar 4/4

Cod: 1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55800 Roman

Nr. cerere	44226
Ziua	18
Luna	09
Anul	2023



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Artera Vest, Nr. 36, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	55800		3.650	Teren imprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 55800-C1; imobil imprejmuit partial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
21316 / 21/06/2017			
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE autentificat sub nr. 886, din 21/06/2017 emis de Notar Public Tanase Adrian Alin;			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55800 a imobilului cu numarul cadastral 55800/Roman, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53865 inregistrat in cartea funciara 53865;		A1
Adeverinta nr. 16719, din 04/10/2007 emis de Primăria municipiului Roman;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL ROMAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53865/Roman, inregistrata prin incheierea nr. 17695 din 16/11/2007; (provenita din conversia CF 12104/N)			
44226 / 18/09/2023			
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradală nr.76520, din 19/10/2021 emis de Primăria Municipiului Roman;			
B4	Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul modificării adresei , aceasta devenind : Loc. Roman, Str Artera Vest, Nr. 36, Jud. Neamt		A1

C. Partea III. SARCINI

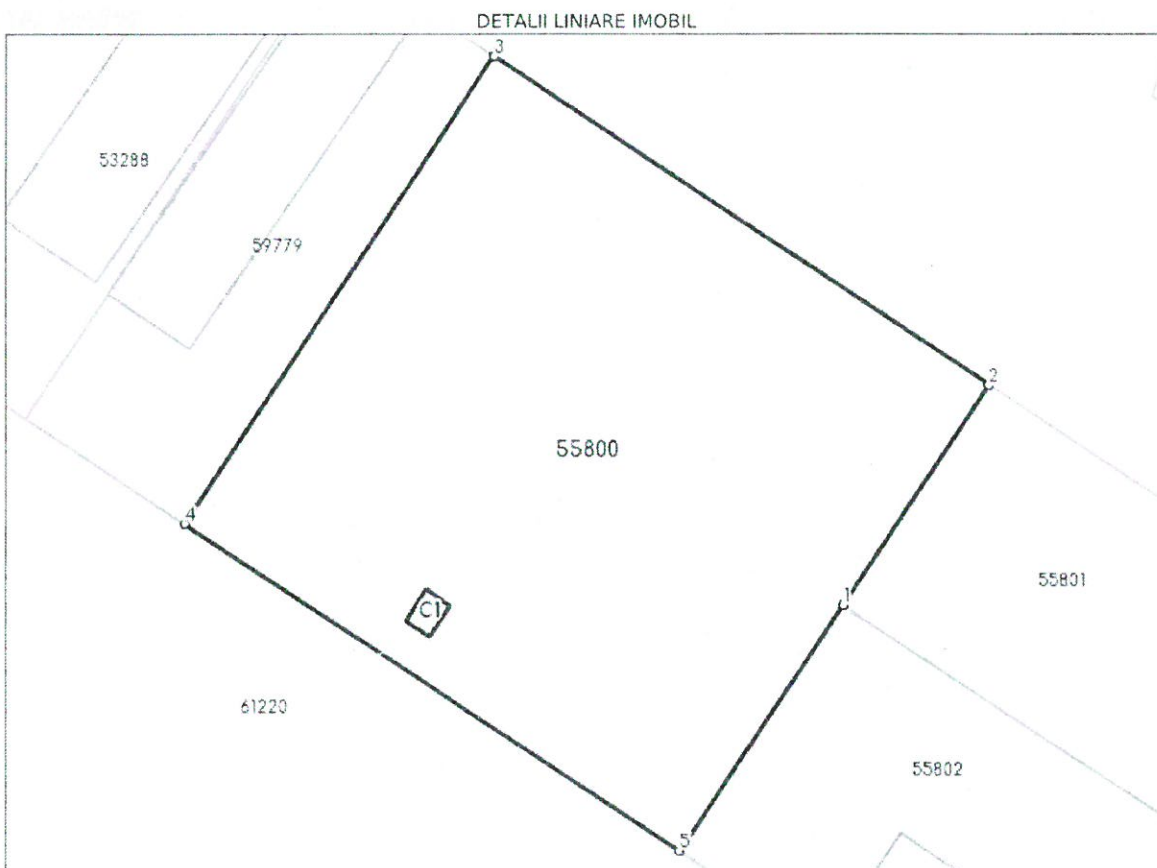
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
28801 / 13/06/2023			
Act Administrativ nr. Contract de Concesiune Nr 57558, din 02/09/2022 emis de Municipiul Roman;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani		A1
1) S.C. MABIS ALL S.R.L. , CIF:27288763			

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55800	3.650	imobil împrejmuit partial cu gard plasa

* 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	3.650	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	27.731
2	3	62.198
3	4	58.68
4	5	62.197
5	1	30.949

** 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.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	55800-C1	construcții anexa	12	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:12 mp; S. construită desfășurată:12 mp; CABINĂ POST DE PAZĂ (P), construită în anul 2023, cu suprafața construită desfășurată de 12 mp

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 123 RON, -Dovada plata card online nr.9529/18-09-2023 în suma de 123, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,
27-09-2023

Asistent Registrator,
LAURA SOLCANU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

Dosarul nr. 44226 / 18-09-2023

INCHEIERE Nr. 44226

Inspector: MIRELA MARIA MIHUT

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent registrator: LAURA SOLCANU

Asupra cererii introduse de S.C. MABIS ALL S.R.L. privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Certificat de atestarea edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr.64310/13-09-2023 emis de Primăria Municipiului Roman;
- Act Administrativ nr.Certificat de nomenclatură stradală nr.76520/19-10-2021 emis de Primăria Municipiului Roman;

fiind indeplinite condițiile 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 123 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.9529/18-09-2023 in suma de 123

pentru serviciul avand codul 261, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55800-C1
- imobilul cu nr. cadastral 55800, inscris in cartea funciara 55800 UAT Roman avand proprietarii: MUNICIPIUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul modificării adresei , aceasta devenind : Loc. Roman, Str Artera Vest, Nr. 36, Jud. Neamt asupra A1.1 sub B.6 din cartea funciara 55800-C1 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. MABIS ALL S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 55800-C1 UAT Roman;
- Se notează edificarea construcției C1 în baza Autorizației De Construire Nr.112/08.08.2023 eliberată de Primăria Municipiului Roman asupra A1.1 sub B.1 din cartea funciara 55800-C1 UAT Roman;
- Se actualizează informațiile tehnice ale imobilului, în sensul modificării adresei , aceasta devenind : Loc. Roman, Str Artera Vest, Nr. 36, Jud. Neamt asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 55800 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL ROMAN
S.C. MABIS ALL S.R.L.
GIURGILA GELU

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	09.10.2023	SC MABIS ALL SRL	str. Artera Vest, nr. 36 cad 55800	3.650,00	24,00	87.600,00	435.670,00	111.784,82	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. 30897 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 55800

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

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

Alăturat vă supun aprobării solicitarea de cumpărare a **SC MABIS ALL SRL**, înregistrată cu nr. 72495 din 09.10.2023 cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, teren ocupat de construcții, proprietatea solicitantului, și care se va vinde prin negociere directă, teren în suprafață de 3650 mp, situat în mun. Roman, strada Artera vest, nr. 36, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 55800, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 57558/02.09.2022, încheiat pentru o perioadă de 49 ani.

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. 31316 din 16.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 55800

Prin referatul de aprobare nr. 30897 din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

Din punct de vedere al necesității și oportunității, S.C. MABIS ALL S.R.L., solicită prin cererea nr. 72495 din 09.10.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 3650 mp, situat în mun. Roman, Artera Vest, nr.36, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 55800, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 57558/02.09.2022, încheiat pentru o perioadă de 49 de ani. Edificarea unei construcții s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 112 din 08.08.2023, existând încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 63764 din 08.09.2023, 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, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

- cu respectarea art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României, din care alin (1) menționează următoarele: ”Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

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

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

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

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

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

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**