

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30877 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59637**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30901 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31322 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. PATIROM SRL** înregistrată cu nr. 16438 din 03.03.2021;

Văzând dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în conformitate cu prevederile art. 3, din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea 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. 12/6 din 12.01.2024**, 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 ;bd. Republicii
SC PATIROM SRL

ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.12/6- 12.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Bd. Republicii, alipt de bl. 46

S teren - 21 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC PATIROM SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Ianuarie 2024



Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

1. EVALUATOR	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2024
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Roman▪ Bd. Republicii, bl. 74, parter▪ Telefon: 0745318219▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren
	Steren - 21 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Bd.Republicii (alipit de bl 46) ; mun. Roman, jud. Neamt <ul style="list-style-type: none">▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	7 410 RON	1 491 EUR

Valori fara TVA



Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

SC PATIROM SRL

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unui spatiu comercial- extindere

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren - 21 mp

Data inspectiei - 28.12.2023

Data evaluarii - 12.01.2024

Curs valutar –12.01.2024- 1 EURO = 4,9736 RON

1 USD = 4,5481 RON

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

Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund

1 491 EURO ; 7 410 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

**Evaluator autorizat
ing. Stejar Romica
Membru ANEVAR**



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unui spatiu comercial (extinderi) – scari acces.

S teren 1 – 21 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** in vederea unei tranzactii - schimb
Destinatarul acestei lucrari este SC PATIROM 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 – 28.12,2023

Data evaluarii proprietatii – 12.01.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

Cursul BNR - 15.01.2024 - 1EURO = 4.9736(ROM)

1 USD = 4,5431 (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 PATIROM SRL



Teren -21 mp

- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere 28022-24.07.2019

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

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

a) S teren – 21 mp;

- S teren- 17 mp
- Intravilan
- construit – 21 mp
- fiecare teren are forma aprox dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- Scari acces
- an PIF -2005
- tip P
- a)SC -21 mp;

Utilitati spatiu comercial initial -

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

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – SC PATIROM 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 pietee urbane -la nivelul mun. Roman.

2.2.1. Analiza cererii

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

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

- in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .
- in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii - in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;
- veniturile populatiei - cele active - au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .
- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia
- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .
- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .
- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)
- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.
- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)



- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti - luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.
 - rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Neamt - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
 - Consiliul Local - Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenajarea -reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
 - In urma reabilitarilor a retelor de apa -canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
 - Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
 - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
 - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
 - Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate -modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
 - Procentajul de chiriasi- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale - locuinte unifamiliare (casa + teren)
 - In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
 - Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare - foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .
- Putem spune ca cererea de terenuri curti constructii (pt. spatii comerciale , apartamente) exista

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

- In mun. Roman dupa cum am mai spus sunt necesare foarte multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere,birouri
- Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare - valoarea unui apartament de doua camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 25000 euro la 35000 ; 25000- 50000 euro- in zona ; trei camere - 30000 euro- 70000 euro



- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiale a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului - proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 30- 100 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Asezare geografică

Municipiul Roman este situat la marginea Podişului Moldovenesc, la confluenţa râurilor Moldova şi Siret, pe artera principală de circulaţie a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei Bucureşti – Suceava – Cernăuţi – Varşovia, cât şi a şoselei de interes european E85, care leagă Polonia şi Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia şi Orientul Apropiat.

Municipiul Roman se află la o distanţă de 325 km faţă de Bucureşti, 40 km de Bacău, 81 km de Iaşi, 47 km de Piatra Neamţ, 101 km de Suceava şi la 90 km de Vaslui.

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

Suprafaţă

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

Populaţie

Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogătie



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 pajști. 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 - bd. Republicii - zona semicentrala , in vecinatatea Piata Republicii

Arhitectura -blocuri locuinte tip P+4, supermarket,zona rezidentiala- comerciala.

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

3.1. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	21	21	21
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	105	105
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	1.260	1.260
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	1.260	1.260
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		1 050	1 050
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		8 800	8 800
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	40	40	40
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	0	8.800	8.800
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	525	525
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	8.275	8.275
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 – sediu- spatii servicii

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

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



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

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

Industrial - 1 -nu ;2- nu; 3- nu ;4

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

- 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 verifcator, 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



Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale 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 Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA VALORILOR

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

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

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

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

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATĂ ESTIMATĂ (fără T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	7 410 RON	1 491 EUR

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



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

Sinteza rezultatelor:

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

	Abordare prin capitalizarea rentei
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 12.01.2024 **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren situată în mun Roman**

Bd. Republicii (bl. 46), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	7 410	RON
	1 491	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 evaluării: 12.01.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4,9736 RON; 1 USD = 4,5481 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
 - Plan amplasament
 - Extras de carte funciara – nr. cerere 28022-24.07.2019
-



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 mana 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 :

- bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul dintre mana 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.

Capitalizarea rentei funciare

- chiria - redeventa - pentru folosinta terenului- constanta -
- de tip contractual
- durata contractului - 49 ani - ipoteza generala
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
 - va estima - venitul brut din exploatare pe perioada ramasa
 - - cheltuielile
 - - venitul net din exploatare pe perioada ramasa



Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

- - - rata de actualizare
- - - determinarea valorii terminale
- - - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- $FVPA = (1 - (1 / (1+a)^n)) / a$
- a - rata de actualizare
- n- durata de viata economica(ramasa)
- Rata de actualizare se determina pe baza relatiei :
- $k = c + g$
- k- rata de actualizare
- c- rata de capitalizare
- g- rata anuala de crestere
- calculul ratei de capitalizare -
- - pornind de la informatii concrete de pe piata - oferte
- Mica Publicitate -
- Premisa- inchirierea / concesiunea va fi considerata in aceleasi conditii - ca si cum terenurile ar fi concesionate de catre Primaria Roman - conform procedurii de calcul - al taxelor - conform HCL . - .4.5- 6.61 euro/mp - in ipoteza unui venit cat mai mare - concesiune pentru cea mai mare valoare .

COMPARABILE

COMPARABILA –Hotel- Centru -92 euro/mp

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-in-roman-IDxM7p>

The screenshot shows the Storia website interface. At the top, there are navigation links: 'De vânzare', 'De închiriat', 'Ansambluri rezidențiale', 'Companii', and 'Creditare'. Below the navigation is the 'acasa' logo and 'Agentia Imobiliara Acasa'. The main content area shows a breadcrumb trail: '← Înapoi la listă' > Terenuri de vânzare > Neamt > Roman > De vânzare teren in Roman. A large banner with the word 'VÂNZARE' is overlaid on a landscape image. To the right, there is a profile for 'Savin Iulia', Agentie, with phone number 0737 526 061. Below the profile are input fields for 'Nume*', 'Email*', and '+40 | număr de telefon'. At the bottom right, there is a dropdown menu 'Am nevoie de mai multe infor...'. In the bottom right corner of the page, there is a circular stamp from 'ROMANIA A EVALUATORILOR AUTORIZATI' for 'STELAR ROMICA', with details: 'Evaluator autorizat', 'Licența Nr. 16347', 'Valabil 2024', 'Specializare: EPI, EBM', and 'ANEVAR'.



Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL



De vanzare teren in Roman

Roman, Neamt

165 000 €

92 €/m²

Propune un pret

Rata estimată:
4.069 RON /luna

Avans:
122.513 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.800 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.800 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de locuințe, pret 165000 euro , tel 0737526061 #agentiaacasa #acasaimobiliare

Adaugă o notă personală

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

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman Vezi pe harta

Valabil din 20.02.2023 15:31:39

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

0786894929

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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



Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

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

Teren 561 mp, Roman

50 000 EUR negociabil

📍 Neamt, Roman 📍 Vezi pe harta

Valabil din 19.02.2023 21:11:46



publi24.ro

0740248577

Sună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

📄 Fa oferta

👁 Vizualizat: 245

🚩 Raporteaza

👤 Contul meu



+ Adaugă anunț



📷 2 / 2



Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740248577

Distribuie anunțul pe



**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



Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

a) Teren – 21 mp

	Bd Republicii	Bd Republicii	Bd. Republicii
Suprafata(mp)	520	531	561
Oferta	35880	47790	50000
Val 1 mp euro/mp	69	90	89
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	3588	4779	5000
Valoare ramasa	32292	43011	45000
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	3437	3509,91	3708,21
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	2864	2925	3090
Rata capitalizare	8,87%	7,40%	6,87%
Rata cap medie	7,71%		
Rata cap aleasa	8,87%		

Suprafata teren (mp)	21		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	8,87%	0,089	
Rata actualizare teren (%)	8,87%	0,089	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	11,0986		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	138,81		
Venit net (euro/an)	134,6		
FVPA*VNE(euro)	1494,38		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	10,87%	0,109	
Factor actualizare	0,0064		
Valoare capitalizare an 49(euro)	1239		
Valoare actualizata an 49 (euro)	7,89		
Valoare finala (euro)	1500,00		
Valoare 1 mp(euro/mp)	71,43		
Valoare finala (ron)	7380		

COMPARABILE

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara – teren –bd. Republicii
SC PATIROM SRL

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

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

80 EUR negociabil
Valabil din 26.08.2022 20:11:14

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

[0786894929](#)

[0786894929](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

*In Urma discutiei cu proprietarul – terenul este in
Zona Bucovinei- utilitatile in imediata vecinatate*

COMPARABILA

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

romimo.ro

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

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

35 000 EUR
Valabil din 26.08.2022 18:27:03



[<](#) [>](#)

[0742182714](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

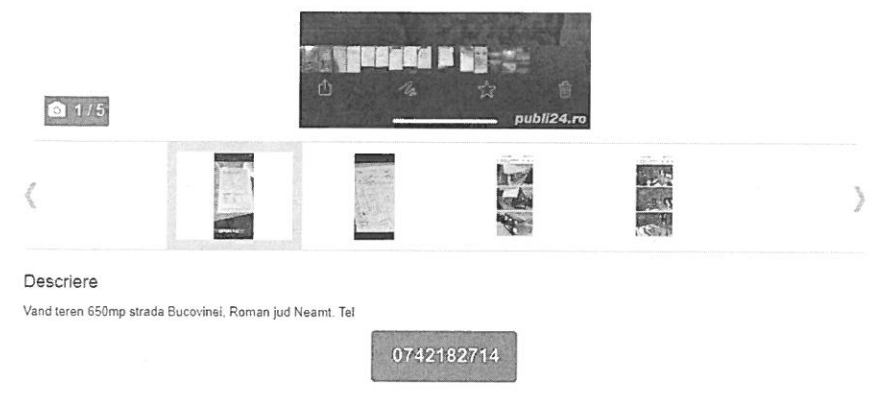
[Fa oferta](#)

Vizualizari 309

Raporteaza



Proprietate imobiliara - teren -bd. Republicii
SC PATIROM SRL



1 / 5

publi24.ro

Descriere

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

0742182714

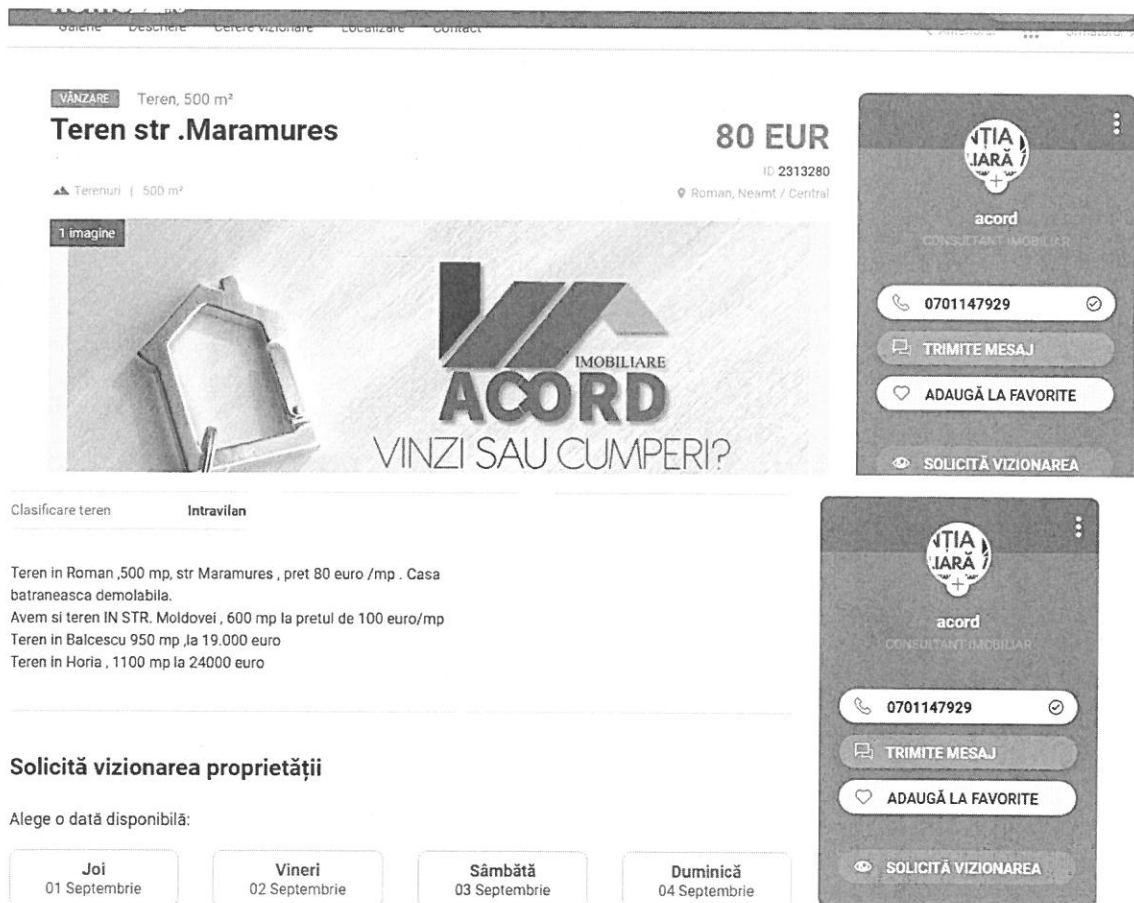
Distribuie anuntul pe



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

COMPARABILA

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



VANZARE Teren, 500 m²

Teren str .Maramures

80 EUR

ID: 2313280

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
----------------------	-------------------------	--------------------------	---------------------------



NTIA IARA

acord

CONSULTANT IMOBILIAR

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA



NTIA IARA

acord

CONSULTANT IMOBILIAR

0701147929

TRIMITE MESAJ

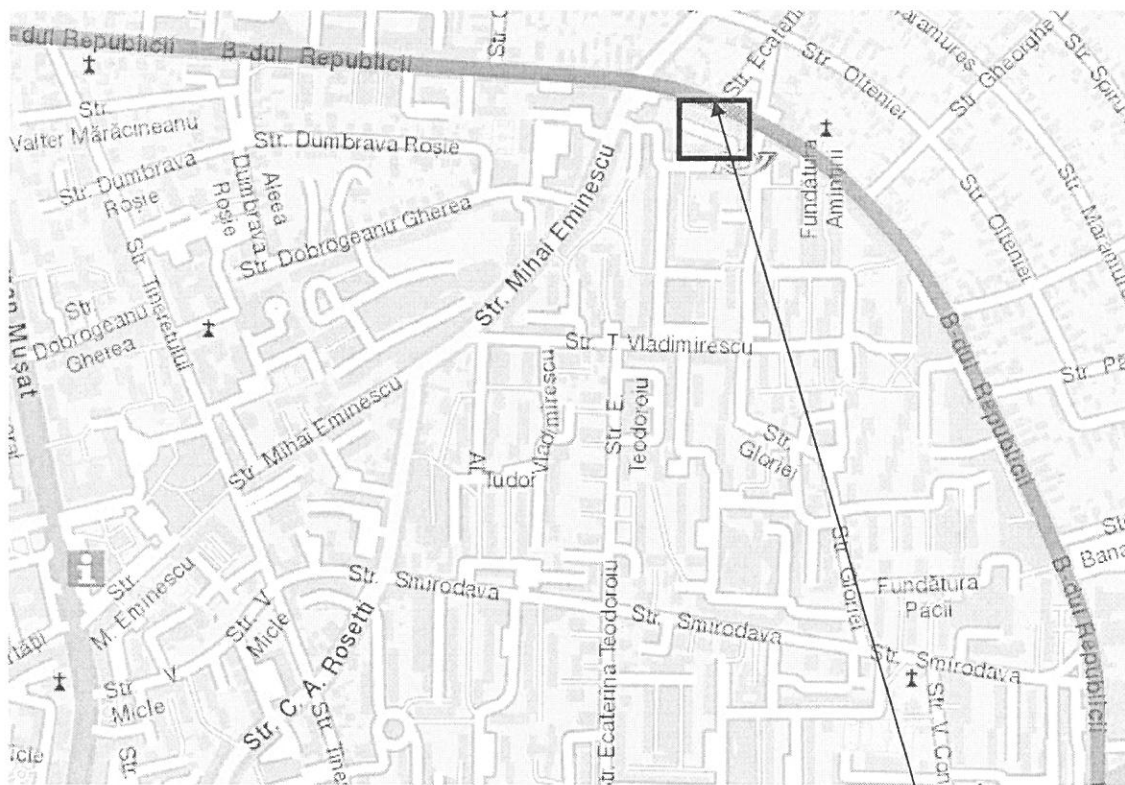
ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

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

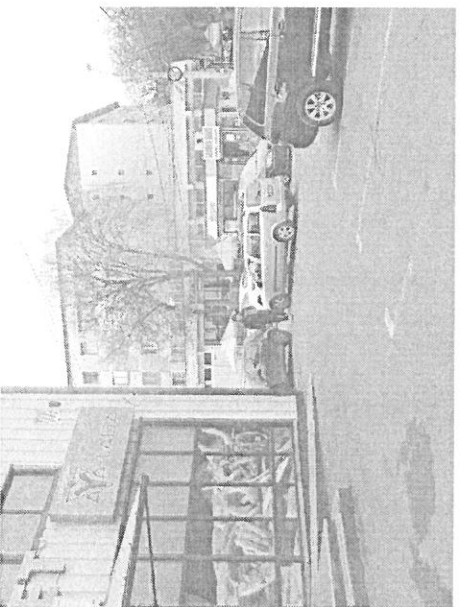
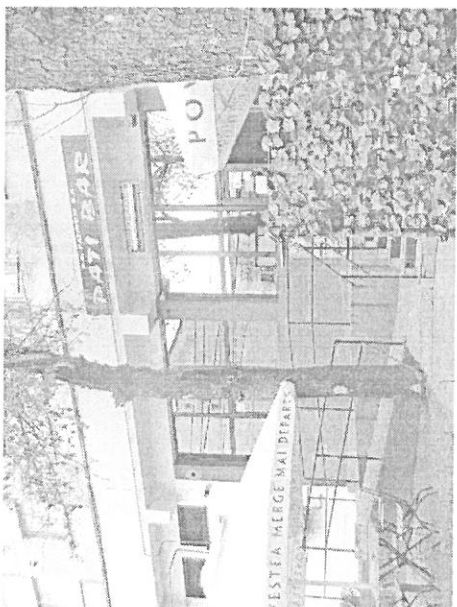
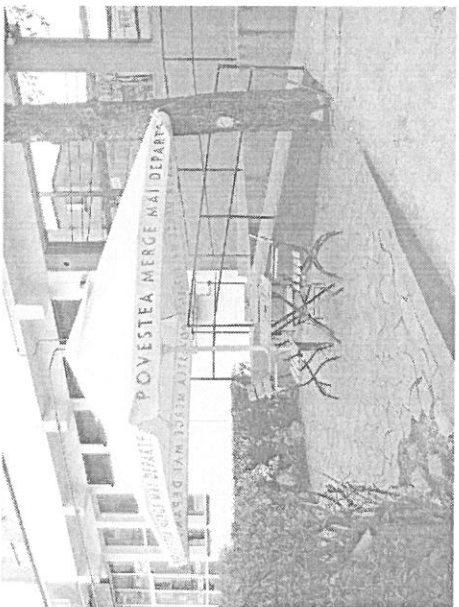
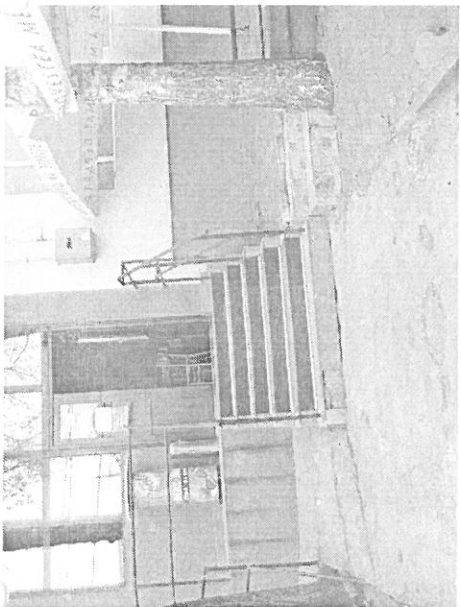
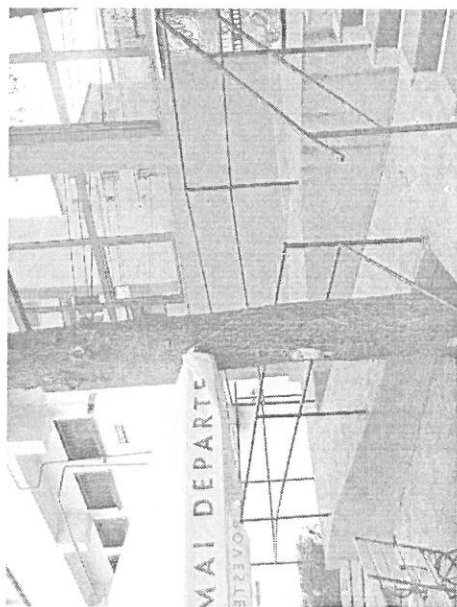
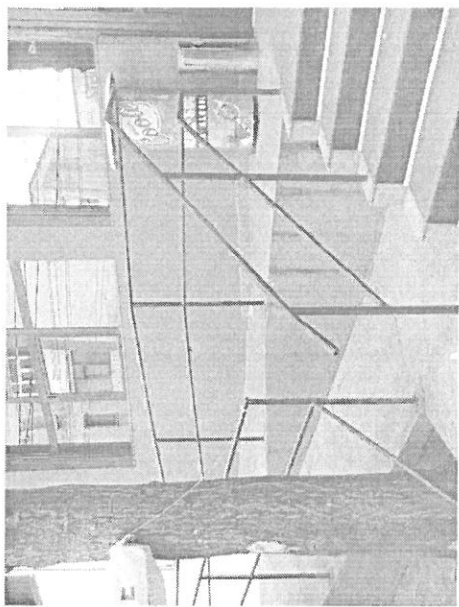
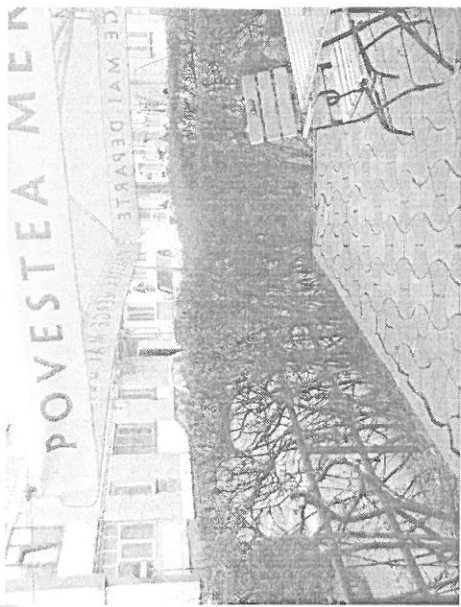


HARTA



Proprietatea
evaluata





ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR IMITATI
 Evaluatori autorizati
STEJAR ROMNIC
 Legitimata Nr. 16347
 Valabil 2024
 Specializarea: EPI, EBM
 ANEVAR • ANAVALO



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59637 Roman

Nr. cerere	28022
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 46

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59637	21	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59637-C1	Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 46	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. constru desfasurata:21 mp; SCARI ACCES, construite in anul 2005 , cu suprafata construita la sol de 21 mp si suprafata construita desfasurata de 21 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28022 / 24/07/2019		
Act Administrativ nr. ADEVERINȚA nr. 8128, din 16/04/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE Atestare fiscala nr. 92515, din 10/07/2019 emis de PRIMARIA MUN. ROMAN; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 42, din 26/03/2010 emis de Consiliul Local Roman; Act Administrativ nr. ADEVERINȚA nr. 7905, din 17/04/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE Atestare e dificiarii constructiei nr. 13446, din 10/07/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CONTRACT DE Concesiune nr. 13217, din 01/04/2004 emis de PRIMARIA MUN. Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583, domeniul privat	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC PATIROM SRL ROMAN, CIF:11613515	A1.1

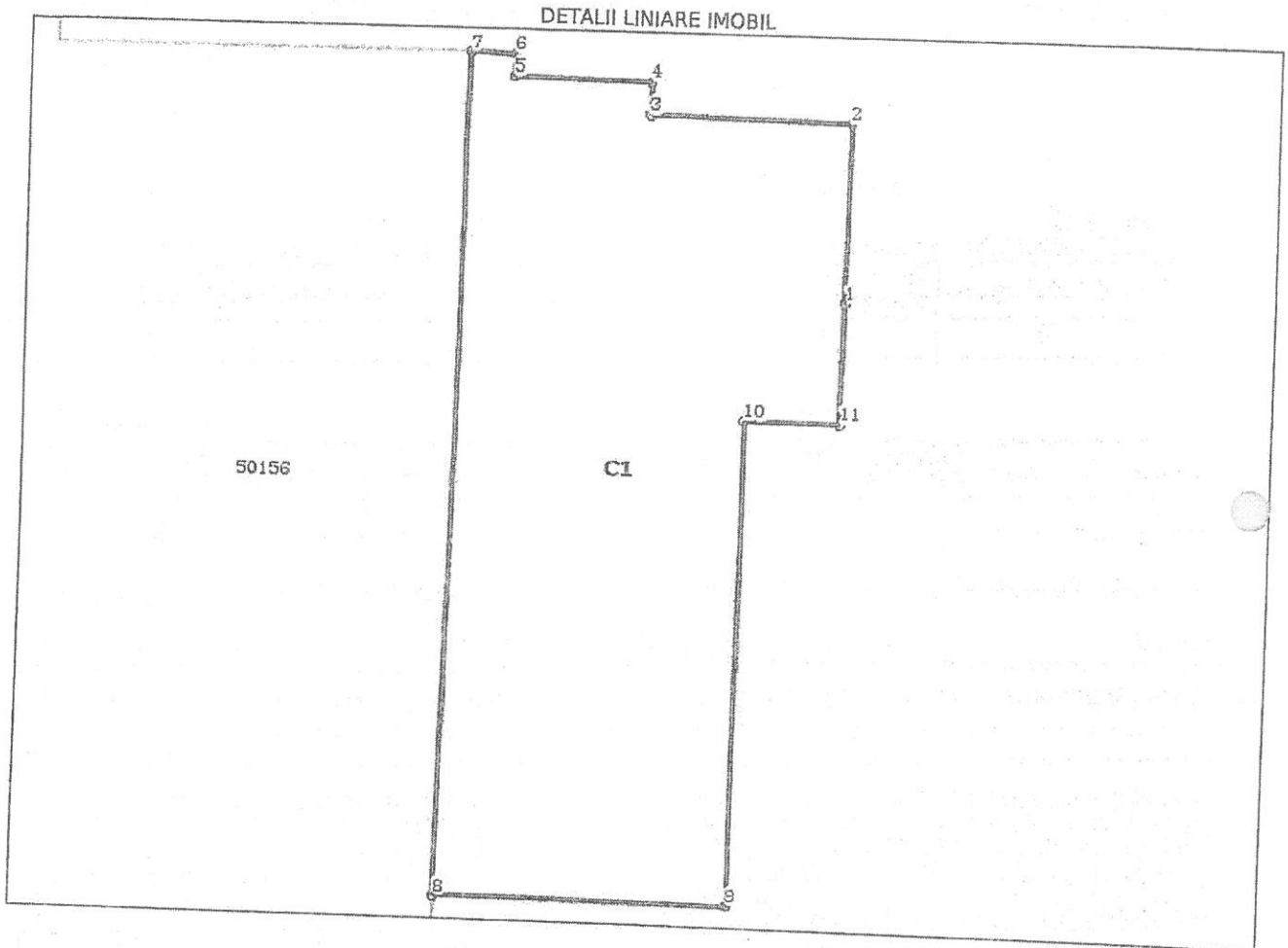
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59637	21	

* 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	21	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59637-C1	construcții industriale și edilitare	21	Cu acte	S. construită la sol: 21 mp; S. construită desfășurată: 21 mp; SCARI ACCES, construite în anul 2005, cu suprafața construită la sol de 21 mp și suprafața construită desfășurată de 21 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.609
2	3	1.81

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	0.3
4	5	1.24
5	6	0.2
6	7	0.4
7	8	7.65
8	9	2.64
9	10	4.406
10	11	0.86
11	1	1.091

5

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de ace
 birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice pr
 care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate su
 susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.1266834/24-07-2019 în suma de 120, pentru serviciul d
 publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
 07-08-2019

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,
 MIHAI MOJSE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ANEXA - COPIA
 MIHAI MOJSE
 Asistent Registrator



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

5

Dosarul nr. 28022 / 24-07-2019
INCHEIERE Nr. 28022

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent: MIHAI MOI

Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Str Grivi Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in carti funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Hotararea nr. 42/26-03-2010 emis de Consiliul Local Roman;
- Act Administrativ nr.ADEVERINTA nr. 8128/16-04-2019 emis de Municipiul Roman;
- Act Administrativ nr.ADEVERINTA nr. 7905/17-04-2019 emis de Municipiul Roman;
- Act Administrativ nr.CERTIFICAT DE Atestare fiscala nr. 92515/10-07-2019 emis de PRIMARIA MU ROMAN;
- Act Administrativ nr.CONTRACT DE Concesiune nr. 13217/01-04-2004 emis de PRIMARIA MU Roman;
- Act Administrativ nr.CERTIFICAT DE Atestare e dificarii constructiei nr. 13446/10-07-2019 emis c Municipiul Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare n 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, c documentul de plata:

- Chitanta interna nr.1266834/24-07-2019 in suma de 120
- pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59637
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 59637 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea SC PATIROM SRL ROMAN, sub B.2 din cartea funciara 59637 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:
GIURGILA GELU

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

Data soluționării,

07-08-2019

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

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

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
RAIKERT AGNES IULIANA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59637	21	Municipiul Roman, Bulevardul Republicii, fipit de bloc 46, Judetul Neamt.

Cartea Funciara nr.	UAT
	Roman

605179.73

647581.23

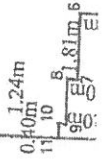
605179.73

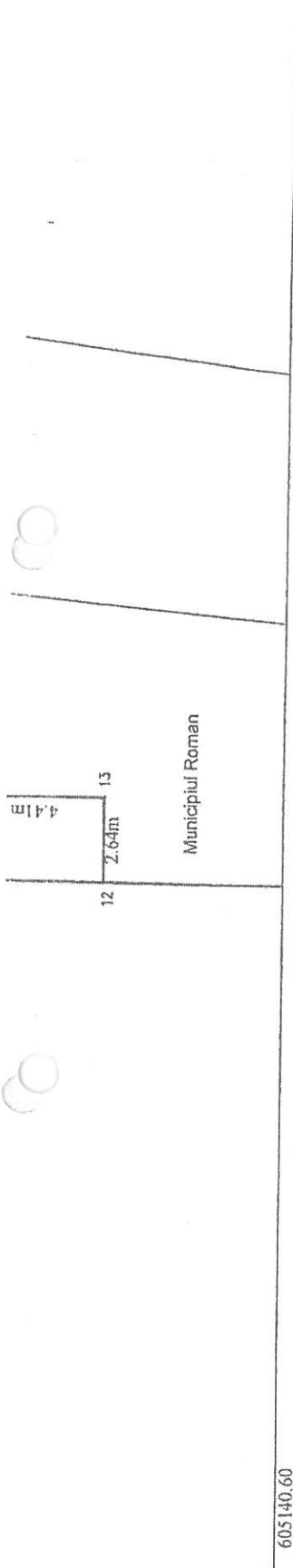
647631.79

Bulevardul Republicii

Municipiul Roman

Strada Mihai Emin





605140.60

6051

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela folosinta	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	21	Limita imobil : limita constructie.
Total		21	

B. Date referitoare la constructii

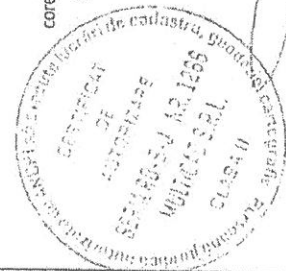
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CA	21	Scari acces din exterior construite in anul 2005, cu suprafata construita la sol de 21 mp si suprafata construita desfasurata de 21 mp.
Total		21	

Suprafata totala masurata a imobilului = 21 mp

Suprafata din act = 21 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



[Handwritten signature]

Inspector

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

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț
Nume și prenume ASIEI GEORGHE

Functia **CONSILIER**

30.IUL.2019

Julie 2019

Stampila BCPI

OK

TABEL**Cuprinzând terenurile evaluate și valorile 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	03.03.2021	SC PATIROM SRL	Bd. Republicii, nr. 46 cad 59637	21,00	71,00	1.491,00	7.410,00	3.213,00	Fara TVA



MUNICIPIUL ROMAN

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



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 30901 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59637

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

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

Alăturat vă supun aprobării solicitarea de cumpărare a **S.C. PATIROM SRL reprezentată de domnul Dobos Nazarel**, înregistrată cu nr. 16438 din 03.03.2021 cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, teren ocupat de construcții, proprietatea solicitantului, și care se vor vinde prin negociere directă, pentru terenul în suprafață de 21,00 mp, situat în mun. Roman, strada Republicii, alipit de bl. 46, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59637 deținut în baza Contractului de concesiune nr. 1321/01.04.2004.

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. 31322 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59637

Prin referatul de aprobare nr. 30901 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. PATIROM SRL, a solicitat prin cererea nr. 16438 din 03.03.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 21,00 mp, situat în mun. Roman, strada Republicii, alipit de bl. 46, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59637 deținut în baza Contractului de concesiune nr. 1321/01.04.2004. Construcția realizată și înscrisă în cartea funciara este de scari acces, construite în anul 2005, cu suprafața construită la sol de 21 mp și suprafața construită desfășurată de 21 mp.

Scopul concesiunii a fost de extindere a spațiului comercial din proprietate.

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

- prevederile art. 3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin 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 să le dețină în baza unor contracte de concesiune și/sau închiriere;

- terenurile să nu fie revendicate de foștii proprietari;

- terenurile să fie situate în intravilan;

- să fie ocupate cu construcții proprietate concesionarului, mai puțin cele din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu din care fac parte: chioscuri, garaje, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole și altele asemenea;

- criteriile să fie îndeplinite cumulativ;

- prevederile art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ al României care precizează următoarele: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), lit. c), consiliul local: hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

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

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

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

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

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

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

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**