

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30879 din 16.04.2024

privind aprobarea vânzării unor imobile proprietate privată a Municipiului Roman, înscrise în Cartea Funciară nr. 59640, 59638 și 59641

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. _30903_ din data de _16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. _31325_ din _17.04.2024_ al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Direcției Economice;

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

Având în vedere solicitarea de cumparare a unui teren proprietate privată a Municipiului Roman, formulată de către **S.C. 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 componentei unor comisii, modificată prin Hotărârii 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 terenurile proprietate privată a Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 12/7 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 terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Roman, cum sunt înscrise 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 „împotriva”	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. Roman Musat
SC PATIROM SRL



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.12/7- 12.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Bd. Roman Musat, alipt de bl. 29

S teren 1 - 2 mp; S teren 2- 7 mp , S teren 3- 20 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC PATIROM SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Ianuarie 2024



Proprietate imobiliara - teren - Bd. Roman Musat
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 31.12.2022
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Roman ▪ Bd. Republicii, bl.74, parter ▪ Telefon: 0745318219 ▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara - teren Steren total - 29 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Bd. Roman Musat (alipit de bl 29) ; mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

nr. crt	DENUMIRE	Adresa	nr. cad	Suprafata (mp)	Valoare unitara (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)
1	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat	59640	2	131,00	262	1303
2	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat, bl.29	59638	7	131,00	917	4560
3	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat, bl.29	59641	20	131,00	2620	13030
TOTAL					29	3799	18893

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 unor spatii comerciale (extinderi)

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren 1 – 2 mp; S teren 2- 7 mp , S teren 3- 20 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

nr. crt	DENUMIRE	Adresa	nr. cad	Suprafata (mp)	Valoare unitara (eur/mp)	Valoare (eur)	Valoare (ron)
1	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat	59640	2	131,00	262	1303
2	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat, bl.29	59638	7	131,00	917	4560
3	Teren CC(sp. com)	Bd. Roman Musat, bl.29	59641	20	131,00	2620	13030
TOTAL				29		3799	18893

3 799 EURO ; 18 893 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 capitalizarea rentei
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

a) Teren -2mp

Incheiere nr. 28923-24.07.2019
Extras de carte funciara – nr. cerere- 28023-24.07.2019
Plan amplasament

b) Teren- 7 mp

Incheiere nr. 28026-24.07.2019
Extras de carte funciara – nr. cerere – 28026-24.07.2019
Plan de amplasament

c) Teren-20 mp

Extras de carte funciara – nr. cerere – 2809-24.07.2019
Plan amplasament



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl reprezintă proprietatea imobiliară formată din terenul CC aferent unui spațiu comercial (extinderi) .

S teren 1 – 2 mp; S teren 2- 7 mp , S teren 3- 20 mp

1.2.Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării este determinarea **valorii de piață** în vederea unei tranzacții - schimb
Destinatarul acestei lucrări este SC PATIROM SRL
Beneficiarul acestei lucrări este MUNICIPIUL ROMAN

1.3.Definirea valorii și data evaluării

În conformitate cu scopul și standardele de evaluare în vigoare- **valoare de piață** –este 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 cunoștința de cauză , prudent și fără constrângere .

Data inspecției proprietății – 28.12,2023

Data evaluării proprietății – 12.01.2024

1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON , EURO

Cursul BNR - 12.01.2024 - 1EURO = 4.9736(ROM)

1 USD = 4,5481 (RON)

1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietății imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru construcție , drept de folosință teren
SC PATIROM SRL



a) Teren-2mp

Incheiere nr. 28923-24.07.2019

Extras de carte funciara – nr. cerere- 28023-24.07.2019

Plan amplasament

b) Teren- 7 mp

Incheiere nr. 28026-24.07.2019

Extras de carte funciara – nr. cerere – 28026-24.07.2019

Plan de amplasament

c) Teren- 20 mp

Extras de carte funciara – nr. cerere – 2809-24.07.2019

Plan amplasament

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)- spatii comerciale (bar)

a) S teren 1 – 2 mp;

b) S teren 2- 7 mp ,

c) S teren 3- 20 mp

- S teren- 2 mp, 7mp,20mp

- Intravilan

- construit – 2mp+7mp+20 mp=29 mp

- fiecare teren are forma dreptunghiulara

- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

a) ,b)- spatii comerciale (extinderi)

- an PIF -2010

- tip P

- a)SC – 2 mp; b) -7 mp

c)- spatii comerciale (depozit)

- an PIF -2001

- tip P

- SC – 20 mp

Utilitati spatii comerciale initiale -

- 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. Definierea pietii.

- **piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unul 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 pietei 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 spatilor 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 Imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul orașului Roman; jud. Neamț

Asezare geografică

Municipiul Roman este situat la marginea Podișului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava



Proprietate Imobiliară – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

Specificație	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	Prestari servicii
Chirie de piata (EURO/luna sau / mpAu / luna)	0	5	5
Suprafata de inchiriat (mpAu)	29	29	29
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	145	145
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	1.740	1.740
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	1.740	1.740
Grad de ocupare %	83%	83,3%	83,3%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		1.450	1.450
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATI IN EXPLOATARE - euro		12.100	12.100
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	12.100	12.100
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/mbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	25	25
Total costuri conversie/reparatie/mbunatatiri necesare - euro	0	725	725
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	0	11.375	11.375
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

Cea mai buna utilizare terenul 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-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- 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

- VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat



asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia și cantitatea de informații.***

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

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

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	18 893 RON	3 799 EUR

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata Imobillara din Roman ,jud Neamt si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata conform abordarii 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, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea Informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 12.01.2024 **valoarea de plată a proprietatii imobillare teren situata in mun Roman**

Bd. Roman Musat (bl. 29), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	18 893	RON
	3 799	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: 12.01.2024

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4,9736 RON; 1 USD = 4,5481 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



ANEXA

Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

- **metoda comparatiilor directe** - informatiile referitoare la loturi similare , care sunt analizate , comparate , corectate , procesate
- **metoda proportiei** - se bazeaza pe principiul echilibrului , a contributiei terenului la valoarea proprietatii imobiliare
- **metoda parcelarii** - parcelarea , in sine , este CMBU existind bineinteles si date de comparatie intre parcele .
- **metoda reziduala** - se bazeaza pe principiului echilibrului si de contributie, pe echilibrul 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 :

- 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
 - - rata de actualizare



Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL



De vanzare teren in Roman

📍 Roman, Neamt

165 000 €

92 €/m²

Propune un preț

Rata esuată
4.069 RON /luna

Avans
122.513 RON (15%)

Perioada împrumutului
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Raportează

Prezentare generală

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

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.800 m ²	Tip teren	Care informații
Locație	Care informații	Dimensiuni	Care informații
Vizionare la distanță	Care 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 locuinte , 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

📍 Neamt, Roman 📍 Vezi pe harta

37 000 EUR negociabil

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894029

Anunturi recomandate

0786894029

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Anaaga fis er ?

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. Roman Musat
SC PATIROM SRL

publi24.ro

Teren 561 mp, Roman 50 000 EUR negociabil

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fotografie

Fac oferta

Structura: 246

Reportaza

Contul meu

Distribuie anunțul pe

f i s

Membre singure fermecătoare

Descriere

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

Vezi detalii pe www.s.com.ro

0740248577

**COMPARABILE Ag. Imobiliara VASI IMOBILIARE-
VASILICA – 0735-436474**

- Lipoveni – 70 euro/mp – 500 mp, d- 16 m-vandut
- Bd. Republicii – plan secund – (fara tigani)- spre unitatea militara- 500 mp- 35-36 euro/mp- vandut
- 5 Drumuri – 700 mp , d- 30 m, 100-120 euro/mp- oferta
- 5 Drumuri – 800 mp ,d-20 m, 87 euro/mp- vandut (casa demolabila)
- Parc- Roman Voda – 800 mp, d-14 -16 m, 200 euro/mp –oferta (casa demolabila)
- Sucedava ~ 313 mp, d-12 m, casa demolabila ,99 euro/mp- vandut
- Bd. Republicii (langa biserica) – 520 mp, d-16 m,- 69 euro/mp – oferta
- Bd Republicii – 531 mp , d-13 m, 90 euro /mp – casa demolabila – vandut C



Proprietate imobiliara – teren – Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

a) Teren – 2 mp

	Centru-Hotel	Psiro-Roman Voda	6 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	165000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	92	200	120
Negociere	1%	1%	1%
Valoare negociere	1650	1600	840
Valoare ramasa	163350	158400	83160
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	6,07%	2,78%	4,64%
Rata cap medie	4,50%		
Rata cap aleasa	4,50%		

Suprafata teren (mp)	2		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	4,50%	0,045	
Rata actualizare teren (%)	4,50%	0,045	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	19,6635		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	13,22		
Venit net (euro/an)	12,8		
FVPA*VNE(euro)	252,15		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	6,50%	0,065	
Factor actualizare	0,0458		
Valoare capitalizare an 49(euro)	197		
Valoare actualizata an 49 (euro)	9,04		
Valoare finala (euro)	260,00		
Valoare 1 mp(euro/mp)	130,00		
Valoare finala (ron)	1280		

b) Teren – 7 mp



Proprietate imobiliara - teren - Bd. Roman Musat
SC PATIROM SRL

	Centru Hotel	Parc Roman Voda	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	800	700
Oferta	165000	160000	84000
Val 1 mp euro/mp	92	200	120
Negociere	1%	1%	1%
Valoare negociere	1650	1600	840
Valoare ramasa	163350	158400	83160
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	5288	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	4407	3856
Rata capitalizare	6,07%	2,78%	4,64%
Rata cap medie	4,50%		
Rata cap alta	4,50%		

Suprafata teren (mp)	20		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	4,50%	0,045	
Rata actualizare teren (%)	4,50%	0,045	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	19,6635		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	132,2		
Venit net (euro/an)	128,2		
FVPA*VNE(euro)	2521,53		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	6,50%	0,065	
Factor actualizare	0,0458		
Valoare capitalizare an 49(euro)	1974		
Valoare actualizata an 49 (euro)	90,36		
Valoarea finala (euro)	2610,00		
Valoarea 1 mp(euro/mp)	130,50		
Valoarea finala (mp)	12840		

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
Nasam, Roman Vezi pe harta

80 EUR negociabil
Valoarea este de 80 EUR

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

0786894029

0786894029

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga Email *

Contactarea vânzătorului

Fa oferta

In Urma discutiei cu proprietarul - terenul este in Zona Bucovinel- utilitatile in imediata vecinatate



COMPARABILA

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei-roman/5e54h8858h8l71ig2i8703g31hd9dg55.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The main title is "Teren 650mp strada bucovinei roman" with a price of "35 000 EUR". The location is "Neamt, Roman". The listing includes a large image of a site plan and a smaller image of a building. On the right side, there are several interactive buttons: "0742182714", "Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?", "Adauga fisier", "Contacteaza agentul", "Fa oferta", "Vizualizat 300", and "Raporteaza". Below the main image, there is a "Distribue anuntul pe" section with social media icons for Facebook, WhatsApp, and Telegram. At the bottom, there is a "Descriere" section with the text "Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel" and a phone number "0742182714".

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

COMPARABILA

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



Teren str .Maramures 80 EUR

2313280

Clasificare teren **Intravilan**

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

Solicita vizionarea proprietății

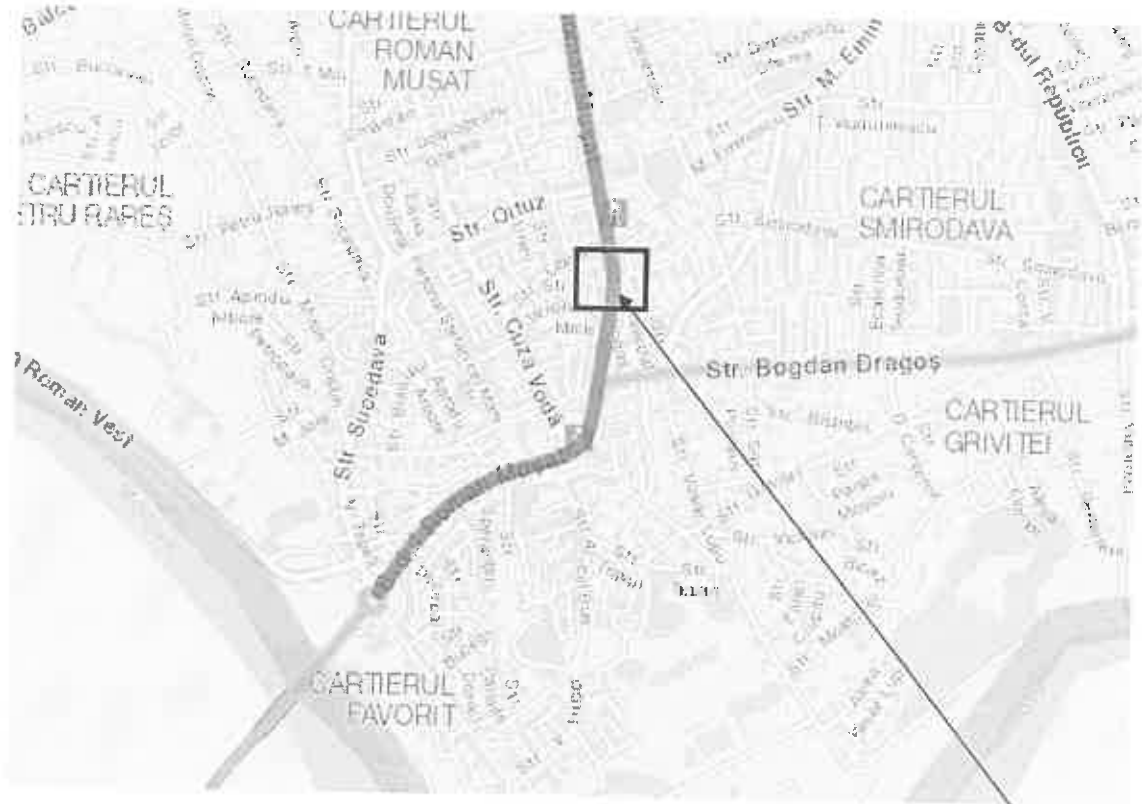
Alege o dată disponibilă:

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

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



HARTA



Proprietate
evaluata



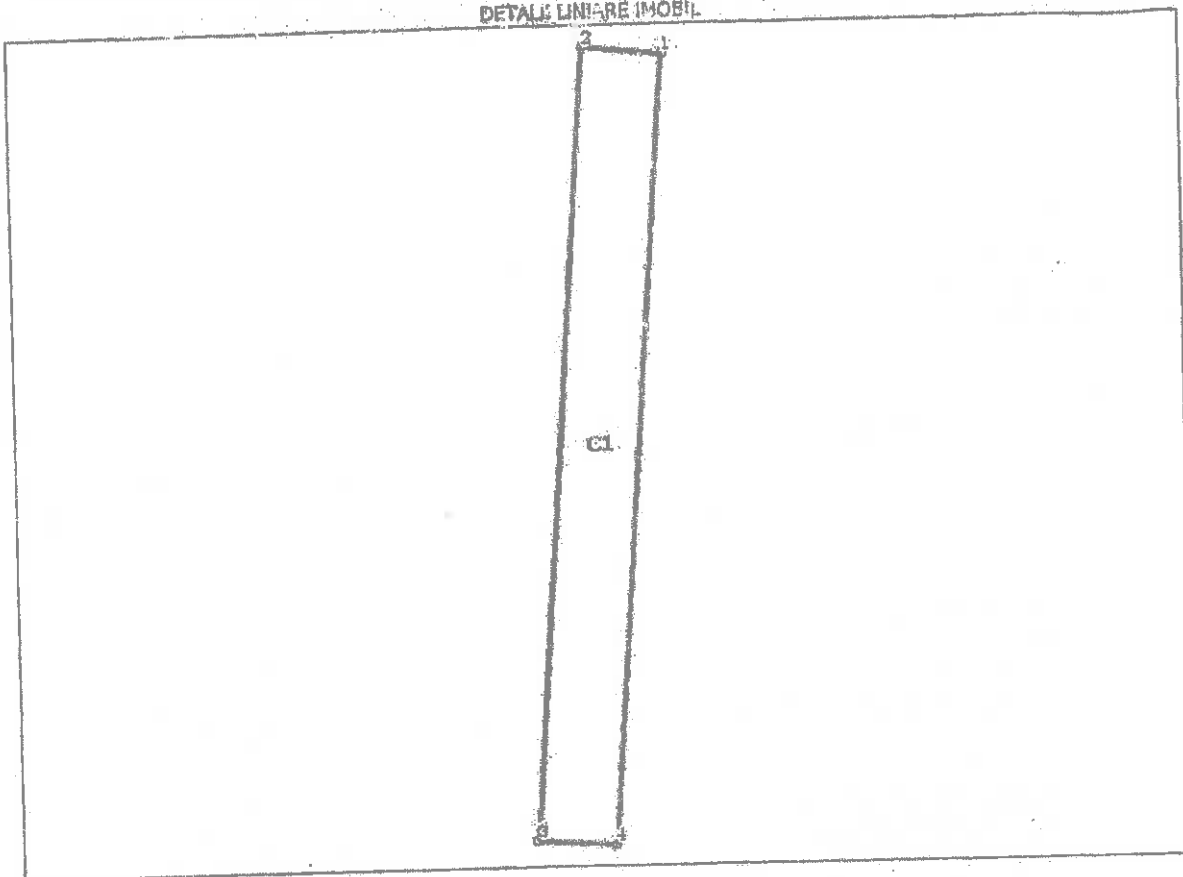
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59640	2	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	59640-C1	construcții industriale și edilitare	2	Cu acte	S. construita la sol: 2 mp; S. construita desfasurata: 2 mp; SPATIU COMERCIAL, construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 2 mp si suprafata construita desfasurata de 2 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0,447
2	3	4,478



100071690897

Patirom
P. Stunet -29
Incheiere Nr. 28023 / 24-07-2019



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

8

Dosarul nr. 28023 / 24-07-2019
INCHEIERE Nr. 28023

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent: IOAN NICOLAE GRIGORAS

Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 13442/10-07-2019 emis de Municipiul Roman;
- Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 79/16-07-2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;
- Act Administrativ nr.Adeverința nr. 8125/16-04-2019 emis de Municipiul Roman;

fiind indeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.1266835/24-07-2019 în suma de 120 pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 59640
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire constituire în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 59640 UAT Roman;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea SC PATIROM SRL ROMAN, sub B.2 din cartea funciara 59640 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

GIURGILA GELU

MUNICIPIUL ROMAN ȘI S.C. PATIROM SRL, PRIN EXECUTANT GIURGILĂ GELU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

05-08-2019

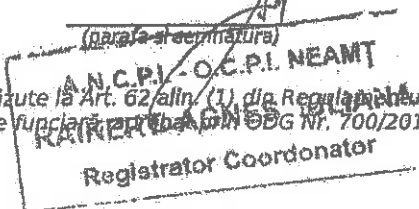
Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent Registrator,

IOAN NICOLAE GRIGORAS

(parașa și semnătura)



(parașa 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 nr. 50/2014, AGNES IULIANA RAIKERT



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 200

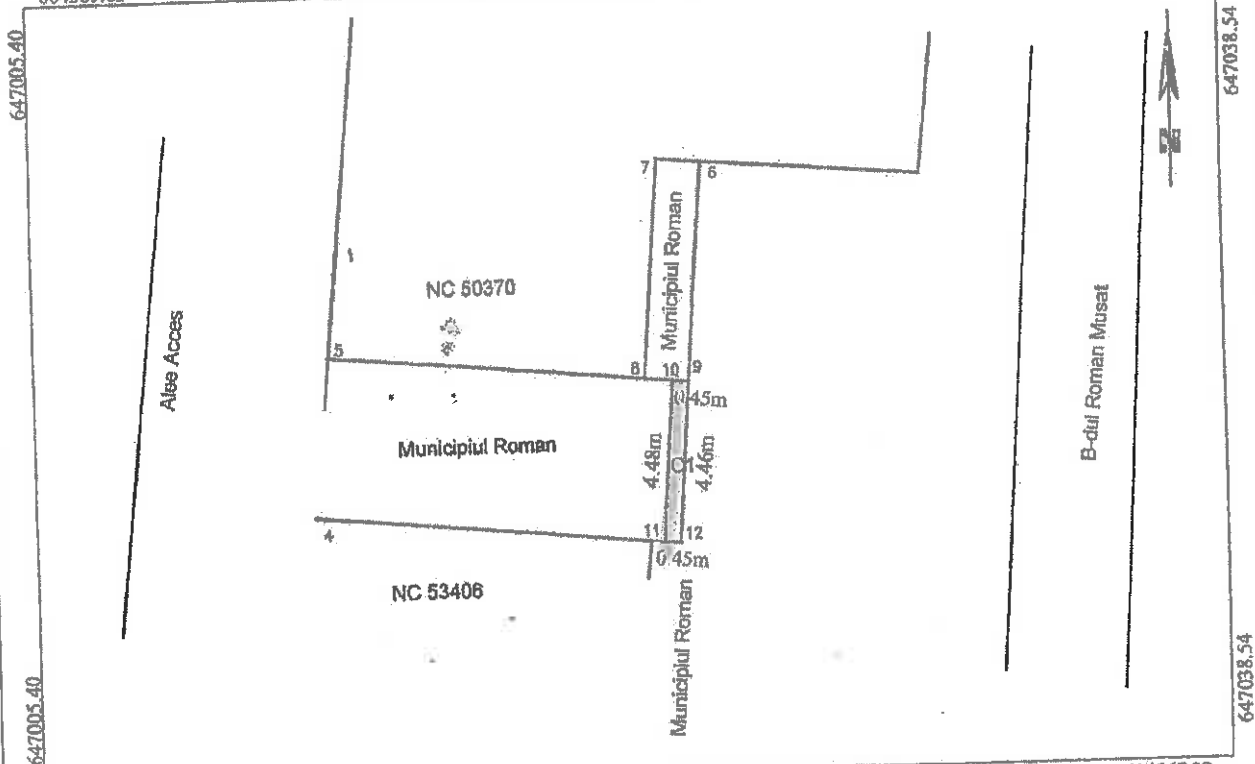
2

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59660	2	Municipiul Roman, B-dul Roman Musat, Judetul Neamt

NR. Cartea Funciara	UAT	Roman
---------------------	-----	-------

604389.09

604389.09



604367.32 A. Date referitoare la teren 604367.32

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	2	Limita Imobil : limita constructie.
Total		2	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
CI	CIE	2	Spatiu comercial construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 2 mp si suprafata construita desfasurata de 2 mp.
Total		2	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 mp

Suprafata din act = 2 mp

<p>Executant: GIURGILA N.Gelu</p> <p>Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>SEZAR DOBROTA MOLITAN DIPL. 11</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seriile RO-B-F Nr. 0167 GIURGILA GELU</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>31. IUL. 2019</p>
--	--



100071684286



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



Dosarul nr. 31343 / 19-08-2019
INCHEIERE Nr. 31343

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent: IOAN NICOLAE GRIGORAS

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

- Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 29/11-03-2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;
- Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 13445/10-07-2013 emis de Municipiul Roman;

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

-Chitanta interna nr.1267439/19-08-2019 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 59664
- 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 59664 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 59664 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

GIURGILA GELU

MUNICIPIUL ROMAN ȘI S.C. PATIROM S.R.L. PRIN EXECUTANT GIURGILĂ 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,
02-09-2019

Registrator,
AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent Registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS

(parafa si semnătura)

(parafa si 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.F.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

A.N.C.P.I. - O.C.F.I. NEAMT
GRIGORAS IOAN NICOLAE
Asistent Registrator



100071689916

Incheiere Nr. 28026 / 24-07-2019



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

Dosarul nr. 28026 / 24-07-2019

INCHEIERE Nr. 28026**Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotărâre Nr. 205/17-12-2009 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;
-Act Administrativ nr.Certificat de Atestare a Edificării/ Extinderii Construcției Nr. 13443/10-07-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
-Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 7900/17-04-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului- Compartimentul Cadastru;
-Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 8126/16-04-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Serviciul Administrație Publică Locală - Compartimentul Evidență Patrimoniu;

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

-Chitanta Interna nr.1266836/24-07-2019 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59638
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu privat -, sub B.1 din cartea funciara 59638 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. PATIROM S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 59638 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

GIURGILA GELU

S.C. PATIROM S.R.L. PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ GIURGILĂ GELU

REPREZENTANȚILOR LEGALI AI MUNICIPIULUI ROMAN PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ GIURGILĂ 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

02-08-2019

Registrator

AGNES IULIANA RAIKERT

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

GHEORGHE BATRANU

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OG nr. 100/2014.

RAIKERT AGNES IULIANA

Registrator Coordonator

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59638 Roman

Nr. cerere	28026
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019
Cod verificare	
	
100071689916	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59638	7	Teren neimpregniat;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresă	Observații / Referințe
A1.1	59638-CI	Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; SPATIU COMERCIAL construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 7 mp si suprafata construita desfasurata de 7 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28026 / 24/07/2019		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 205, din 17/12/2009 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 8126, din 16/04/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Serviciul Administrație Publică Locală - Compartimentul Evidență Patrimoniu; Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 7900, din 17/04/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului-Compartimentul Cadastru;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583, - domeniu privat -	A1
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării/ Extinderii Construcției Nr. 13443, din 10/07/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) S.C. PATIROM S.R.L. , CIF:11613515	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	0.783
4	5	0.447
5	1	6.084

** 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 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 120 RON, -Chitanța internă nr.1266836/24-07-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

01-08-2019

Data eliberării,

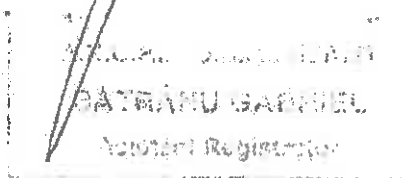
01-08-2019

Asistent Registrator,
 GHEORGHE BĂTRĂNU

(parafa și semnătura)

Referent,

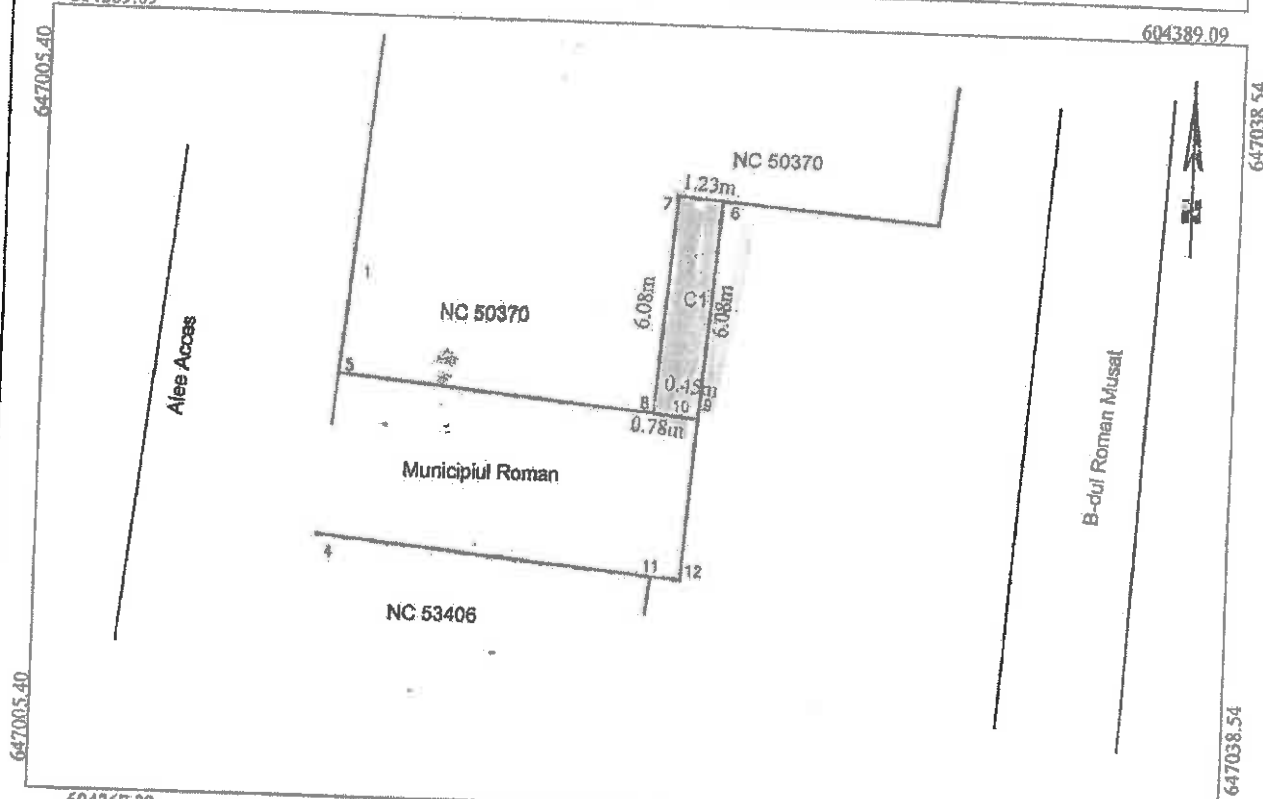
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 200

Anexa 1.1

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59637	7	Municipiul Roman, B-dul Roman Musat, linie de bloc 29, Judetul Neamt
NR. Cartea Funciara	UAT	Roman
604389.09		



604367.32 **A. Date referitoare la teren** 604367.32

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	7	Limita imobil : limita constructie.
Total		7	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
CI	CIE	7	Spatiu comercial construit in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 7 mp si suprafata construita desfasurata de 7 mp.
Total		7	

Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp
Suprafata din act = 7 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu

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

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Sala RO-BI Nr. 012
GIURGILA GELU

Inspector

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

Nume si prenume **ASIEI GHEORGHE**
Functia **CONSILIER**

30. IUL 2019



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

Dosarul nr. 28029 / 24-07-2019
INCHEIERE Nr. 28029

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent: MIHAI MOISE

- Asupra cererii introduse de SC PATIROM SRL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Str Grivitei Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima Inregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
- Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare fiscala nr. 91902/20-06-2019 emis de PRIMARIA MUN. Roman;
 - Act Administrativ nr.CONTRACT DE concesiune nr. 18680/04-05-2001 emis de PRIMARIA MUN. Roman;
 - Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare a edificarii constructiei nr. 13444/10-07-2019 emis de Municipiul Roman;
 - Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare fiscala nr. 92515/10-07-2019 emis de PRIMARIA MUN. Roman;
 - Act Administrativ nr.ADEVERINTA nr. 10795/04-06-2019 emis de Municipiul Roman;
 - Act Administrativ nr.Hotararea nr. 118/30-05-2019 emis de Consiliul Local al Mun. Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.1266837/24-07-2019 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 59641
 - se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea S.C. PATIROM S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 59641 UAT Roman;
 - 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 59641 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
(parașa și semnătura)

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE
(parașa și semnătură)

*) 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.

RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59641 Roman

Nr. cerere	28029
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59641	20	Teren nelmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59641-C1	Loc. Roman, Bdul Roman Musat, Jud. Neamt, lipit de bloc 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; DEPOZIT SPATIU COMERCIAL, construit in anul 2001, cu suprafata construita la sol de 20 mp si suprafata construita desfasurata de 20 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28029 / 24/07/2019 Act Administrativ nr. Hotararea nr. 118, din 30/05/2019 emis de Consiliul Local al Mun. Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificarii constructiei nr. 13444, din 10/07/2019 emis de Municipiului Roman; Act Administrativ nr. CONTRACT DE concesiune nr. 18680, din 04/05/2001 emis de PRIMARIA MUN. Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare fiscala nr. 91902, din 20/06/2019 emis de PRIMARIA MUN. Roman; Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 10795, din 04/06/2019 emis de Municipiul Roman; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare fiscala nr. 92515, din 10/07/2019 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) S.C. RATIROM S.R.L., CIF:11613515	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	2.8
4	5	4.443
5	1	2.84

9

** 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 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 120 RON, -Chitanța internă nr.1266837/24-07-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
 07-08-2019

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

ASISTENT REGISTRATOR

Referent,

(parafa și semnătura)

[Signature]

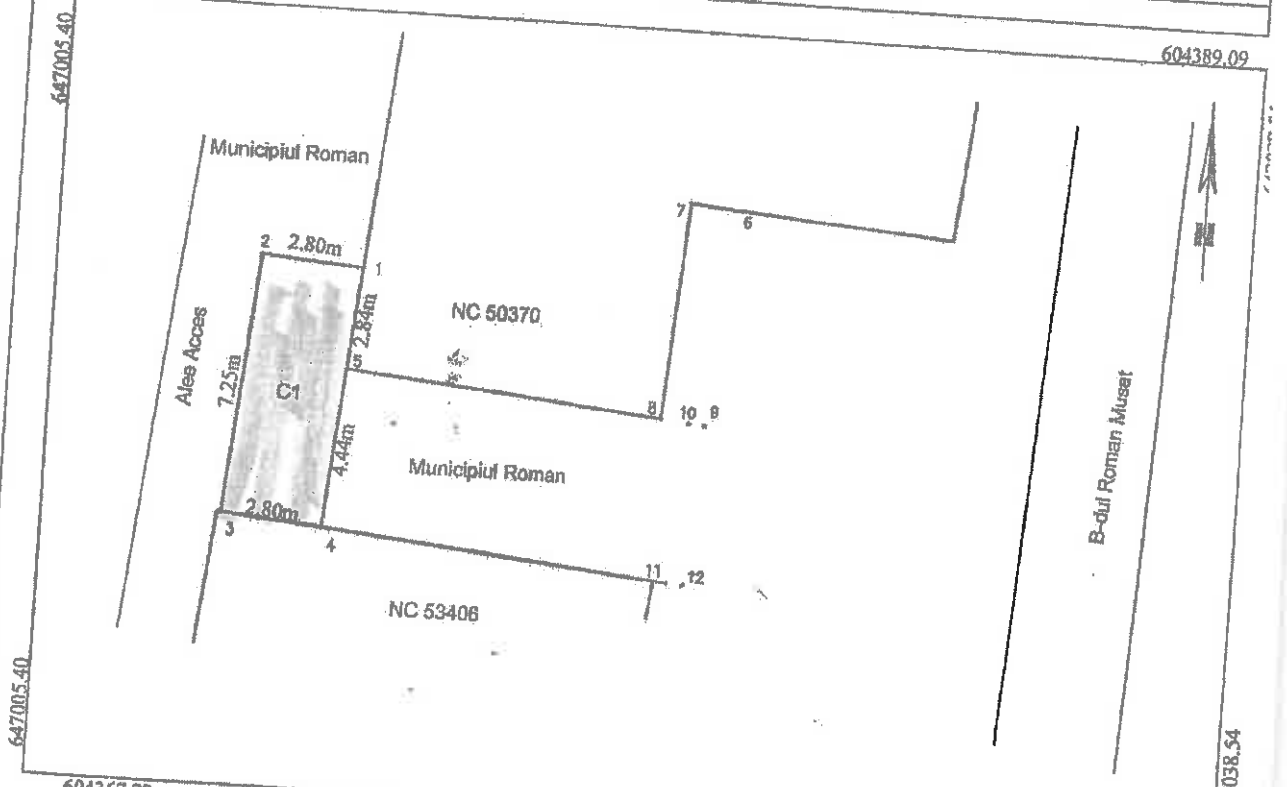


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Anexa 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59641	20	Municipiul Roman, B-dul Roman Musat, lipit de bloc 29, Judetul Neamt
NR. Cartea Funciara		UAT Roman
604389.09		



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	20	Limita imobil : limita constructie.
Total		20	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	20	Depozit Spatiu Comercial construit in anul 2001, cu suprafata construita la sol de 20 mp si suprafata construita desfasurata de 20 mp.
Total		20	

Suprafata totala masurata a imobilului = 777 mp
Suprafata din act = 777 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu

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

Inspector

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

31. IUL. 2019

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. Roman Musat lipit de bl. 29 cad 59640	2,00	131,00	262,00	1303,00	452,00	Fara TVA
2	03.03.2021	SC PATIROM SRL	Bd. Roman Musat, lipit de bl. 29 cad 59638	7,00	131,00	917,00	4560,00	1.533,00	Fara TVA
3	03.03.2021	SC PATIROM SRL	Bd. Roman Musat, lipit de bl. 29 cad 59641	20,00	131,00	2.620,00	13030,00	4.336,00	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. 30903 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unor imobile proprietate privată a Municipiului Roman, înscrise în Cartea Funciară nr. 59640, 59638 și 59641

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, terenuri ocupate de construcții, proprietatea solicitantului, și care se vor vinde prin negociere directă, pentru terenurile în suprafață de 2,00 mp, 7,00 mp și 20,00 mp situate în mun. Roman, strada Roman Musat, alipit de lb. 29, înscrise în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59640, 59638, 59641 deținute în baza Contractelor de concesiune nr. 5833/01.07.2008, nr. 18227/01.11.2008 și 18680/04.05.2001. 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. 31325 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unor imobile proprietate privată a Municipiului Roman, înscrise în Cartea Funciară nr. 59640, 59638 și 59641

Prin referatul de aprobare nr. 30903 din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotarare privind vanzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

Din punct de vedere al necesității și oportunității, S.C. PATIROM SRL, a solicitat prin cererea nr. 16438 din 03.03.2021 cumpărarea terenurilor în suprafață de 2,00 mp, 7,00 mp și 20,00 mp situate în mun. Roman, strada Roman Musat, alipit de bl. 29, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59640, 59638, 59641 deținut în baza Contractelor de concesiune nr. 5833/01.07.2008, nr. 18227/01.11.2008 și 18680/04.05.2001

Scopul concesiunilor 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 vanzarea 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 concesiionarului, 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**