

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59774**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. _30902_ din data de _16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. _31324_ 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 componenței unor comisii, modificată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 290/27.11.2019;

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată al Municipiului Roman, înregistrat cu nr. **12/8 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 ;str. Sucedava
SC PATIROM SRL

ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.12/8- 12.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Sucedava, alipt de bl. 19

S teren - 17 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - SC PATIROM SRL

Ing. STEJAR ROMICA

Ianuarie 2024



Proprietate Imobiliara – teren –str. Sucedava
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 - 17 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str. Sucedava (alpit de bl 19) ; mun. Roman, jud. Neamt <ul style="list-style-type: none">▪ Jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	6 933 RON	1 394 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 - 17 mp

Data inspectiei - 28.12.2023

Data evaluarii - 12.01.2024

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

1 USD = 4,5461 RON

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

Valoare de plata - teren- capitalizarea rentei - rotund

1 394 EURO ; 6 933 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în limita cunoștințelor și informațiilor deținute.
Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente ale evaluatorului.
Analizele și concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
Evaluarea a fost efectuată conform Codului Deontologic al evaluatorilor și standardelor internaționale; evaluatorul îndeplinind cerințele adecvate de calificare profesională.

Proprietatea imobiliară a fost inspectată în prezența reprezentantului proprietarului, iar datele furnizate de colaboratori sunt adevărate și corecte.

Se certifica faptul că evaluatorul nu are niciun interes personal sau de perspectivă în legătură cu proprietatea de evaluat și niciun interes legat de beneficiarul lucrării.

Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului de evaluare.

Evaluatorul STEJAR ROMICA este membru titular al ANEVAR, având toate taxele și cotizatiile plătite la zi, ceea ce-i oferă competența de a certifica acest raport de evaluare.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul unui proces juridic.

Evaluatorul nu are realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea terenului sau nivelul panzei freatice.

Nu s-au realizat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului

Nu s-au investigat acele părți ale proprietății ascunse, acoperite, greu accesibile

Se consideră că nu există defecte ascunse care ar influența valoarea clădirilor

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 -17 mp
- Incheiere nr. 45319-18.11.2019
 - Plan amplasament
 - Extras de carte funciara – nr. cerere 45319-18.11.2019



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 – 17 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.Definiția valorii și data evaluării

În conformitate cu scopul și standardele de evaluare în vigoare- **valoarea 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 (ROM)

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



Teren -17 mp

- Incheiere nr. 45319-18.11.2019
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere 45319-18.11.2019

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

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

a) S teren – 17 mp;

- S teren- 17 mp
- Intravilan
- construit – 17 mp
- flectare teren are forma trapezoidala
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- spatiu comercial (extinderi) – magazine
- an PIF -2010
- tip P
- a)SC -17 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. Definitia 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, chiriasii, 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**.



În cazul de față vom analiza proprietatea prin prisma unei piețe urbane -la nivelul mun. Roman.

2.2.1. Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Analiza cererii de terenuri curți construcții - sau în vederea construirii acestora generată de potențialii clienți în aria pieții:

- în mun. Roman - nu se poate vorbi de îmbătrânirea populației, familiile sunt formate de regulă de 3-4 persoane.
- în oraș sunt societăți comerciale - cu obiectul de activitate - producție - servicii - comerț - industrie mică - confecții - unde angajații sunt de regulă de sex feminin; dar și industriale - servicii - în domeniul metalurgic, constructoare de mașini, alimentare - unde de regulă personalul este de regulă de sex masculin; în cadrul instituțiilor locale, medicale, de învățământ - personalul ambele sexe;
- veniturile populației - cele active - au scăzut în această perioadă de criză, prin reducerea salariului personalului ce lucrează în cadrul instituțiilor bugetare, iar cele ce lucrează în cadrul societăților cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor.
- o parte din populația municipiului și din împrejurimi - lucrează în UE - Spania, Italia
- o parte din veniturile obținute de acest segment de populație - sunt investite îndeosebi în proprietăți imobiliare - case + teren, apartamente în blocuri de locuințe, cât și în mici afaceri familiale.
- aceste venituri în ultimul an au scăzut - având în vedere starea economică a țării unde lucrează aceștia; ca o observație: nu se observă o întoarcere la locurile de bastina a acestora - decât pentru concediul anual (august - de regulă) - perioada în care se observă o creștere a consumului.
- veniturile pensionarilor - nu sunt mari - pensionarii în marea majoritate, provin din fostele societăți de stat (acum privatizate sau desființate)
- ca o observație generală - veniturile populației se ridică la nivelul mic - mediu (provenind din salarii, cât și din venituri extrasalariale - prestări servicii, cât și o finanțare din exterior - a celor ce au membri ai familiilor plecați la muncă în străinătate); dar există și o parte de populație cu venituri mari - ce provin din proprietarii, administratorii de societăți comerciale viabile.
- în urma politicii de creditare a bancilor în anii anteriori - gradul de împrumut a populației este mai mare - în sectorul bugetar (învățământ, armată, poliție, 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 retelor de apa-canal , amenajarea -reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .
- In urma reabilitarilor a retelor de apa -canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
- Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate -modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.
- Procentajul de chiriasi- proprietari este putin marit in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale - locuinte unifamiliare (casa + teren)
- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .
- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamiliare - foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora , cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari .

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

2.2.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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



- Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) = foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.
- In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori
- Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari
- Chirii - 80- 250euro/ap/luna-ap 2 cam -3 cam
- Pretul unui mp- ca si indicator in zona- oferte – 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 Podisului Moldovenesc, la confluenta râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.

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

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

Suprafață

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

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție



în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

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



evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

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

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

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

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



Principial, raportul de evaluare respectă Standardele 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 PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	6 933 RON

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**

Str. Sucedava (bl. 19), este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN - capitalizarea rentei FARA TVA	6 933	RON
	1 394	EUR

Nota: Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot 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 plată a proprietatii Imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
- Incheiere nr. 45319-18.11.2019
- Plan amplasament
- Extras de carte funciara – nr. cerere 45319-18.11.2019



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 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 echilibru dintre mina de lucru , teren , coordonare si capital
- **metoda capitalizarii rentei funciare** - renta este marimea platita pentru dreptul de folosire si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere / arendare a terenului.

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- 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 Imobiliară – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

- 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>

storia

De vânzare - De închiriat - Anunțuri rezidențiale - Cumpărat - Căutare

Agencia Imobiliara Acasa

← înapoi la listă Terenuri de vânzare > Neamt > Roman > De vanzare teren in Roman

agenziaimobiliaraacasa

Savin Iulia
Agentie
0737 526 061

+40 | Contactabil

Am nevoie de mai multe infor...



Proprietate Imobiliara - teren -str. Sucedava
SC PATIROM SRL



De vanzare teren in Roman

Comisioane, negociabil

165 000 €

92 €/m²
Propune un pret

Rata esuimată:
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 informajii
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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/087571518h54705de146278i83494455.html>

(Publicat în România) | Imobiliare | De vanzare | Terenuri de vanzare | Teren pentru casa

Vând teren

Neamț, Roman | Vezi pe harta

37 000 EUR negociabil

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0737526061

Anunturi recomandate

0768894929

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează agentul

Fa oferta

COMPARABILA - Bd. Republicii - 89 euro/mp

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



Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

publi24 / Anunturi / Imobiliare / Căminare / Teren de construcție / Teren de construcție

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

📍 Roman, Roman 📍 Vezi pe harta



Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740248577

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto ?

Valabil pana la 24h

Repeteaza

Contul meu

Distribuie anuntul pe

Membre singure fermecătoare

**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 –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

a) Teren – 17 mp

	Lipoveni	Sucedava	Viitorului
Suprafata(mp)	500	313	550
Oferta	35000	31000	47000
Val 1 mp euro/mp	70	99	85
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	3500	3100	4700
Valoare ramasa	31500	27900	42300
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	3305	2068,93	3635,5
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	2754	1724	3030
Rata capitalizare	8,74%	7,40%	7,16%
Rata cap medie	7,77%		
Rata cap glasa	7,16%		

Suprafata teren (mp)	17	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	7,77%	0,078
Rata actualizare teren (%)	7,77%	0,078
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	12,5432	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	112,37	
Venit net (euro/an)	109,0	
FVPA*VNE(euro)	1367,20	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	9,77%	0,098
Factor actualizare	0,0104	
Valoare capitalizare an 49(euro)	1116	
Valoare actualizata an 49 (euro)	11,59	
Valoare finala (euro)	1380,00	
Valoare 1 mp(euro/mp)	81,18	
Valoare finala (ron)	6790	

COMPARABILE

COMPARABILA

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



Proprietate imobiliara - teren - str. Sucedava
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

0780894029

Descriere

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

0780894029

0788894929

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeuga foto: ?

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



Message



Notificari



Favorite



Agentii



Aziaga agent

Teren 650mp strada bucovinei roman

Neamt, Roman Vezi pe harta

35 000 EUR

0742182714



0742182714

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeuga foto: ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Viewezari: 309

Raportaza



Proprietate Imobiliară – teren –str. Sucedava
SC PATIROM SRL

1145

gust024.ro

Descriere

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

0742102714

Distribuie anunțul 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>

WAGONS . Teren: 500 mp²

Teren str .Maramures

80 EUR

2313280

IMOBILIAR ACORD

VINZI SAU CUMPERI?

Clasificare teren Intravilan

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

Solicita vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

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

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

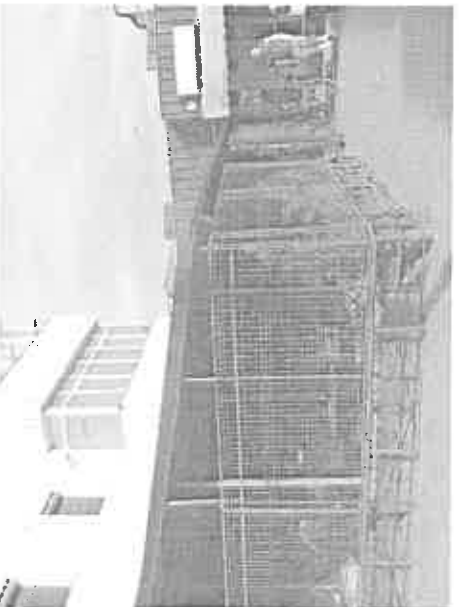
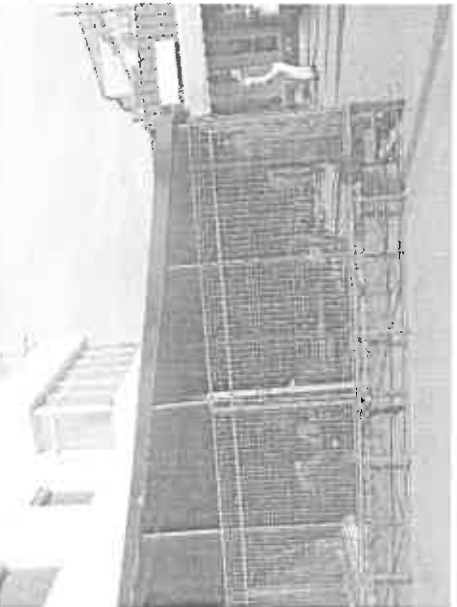
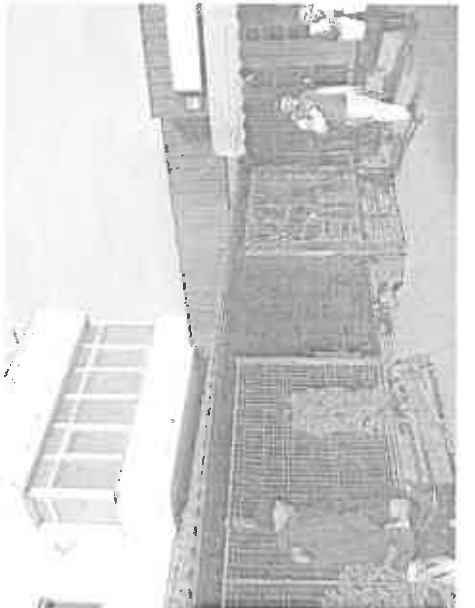
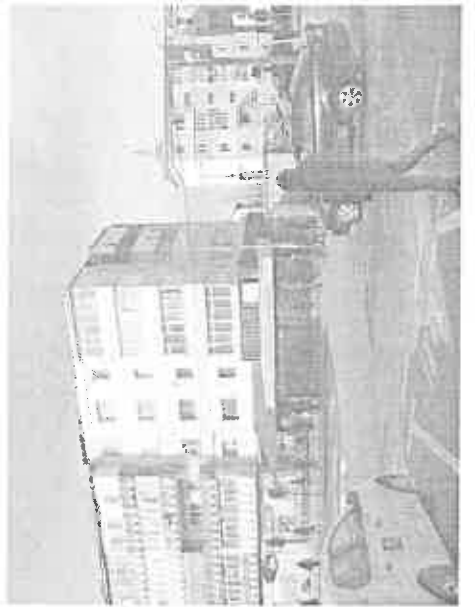
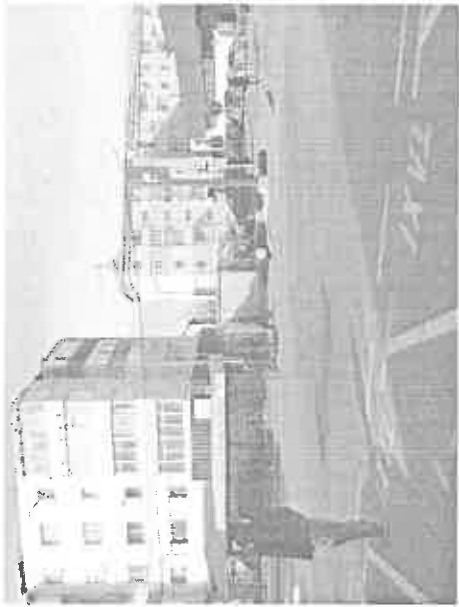
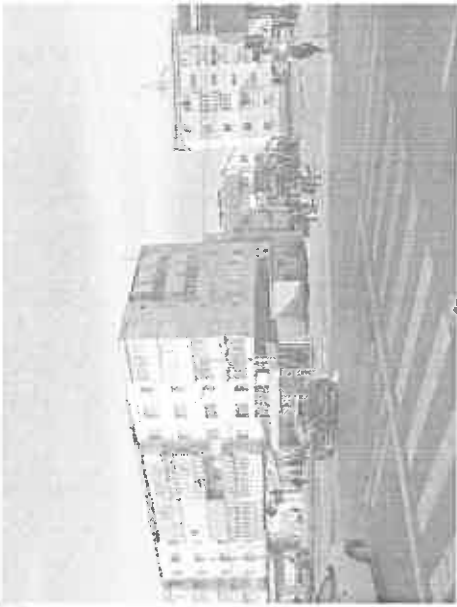
SOLICITĂ VIZIONAREA

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



Proprietate imobiliara - teren -str. Sucedava
SC PATIROM SRL





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59774 Roman

Nr. cerere	45319
Ziua	18
Luna	11
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Sucedava, jud. Neamt, (lipit de bloc 19)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59774	17	Teren nelmprejmuit; Limita imobilului este constructie

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresă	Observații / Referințe
A1.1	59774-C1	Loc. Roman, Str Sucedava, jud. Neamt, (lipit de bloc 19)	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; MAGAZIE, construita in anul 2010 , cu suprafata construita la sol de 17 mp si suprafata construita desfasurata de 17 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
45319 / 18/11/2019		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 64, din 28/06/2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 7903, din 17/04/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului; Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 19152, din 07/10/2019 emis de Primăria Municipiului Roman - Direcția Juridică și Administrare Publică;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583, - domeniu privat -	A1
Act Administrativ nr. Certificat De atestare a edificării construcției Nr. 21457, din 06/11/2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) S.C. PATIROM S.R.L., CIF:11613515	A1.1

C. Partea III. SARCINI ,

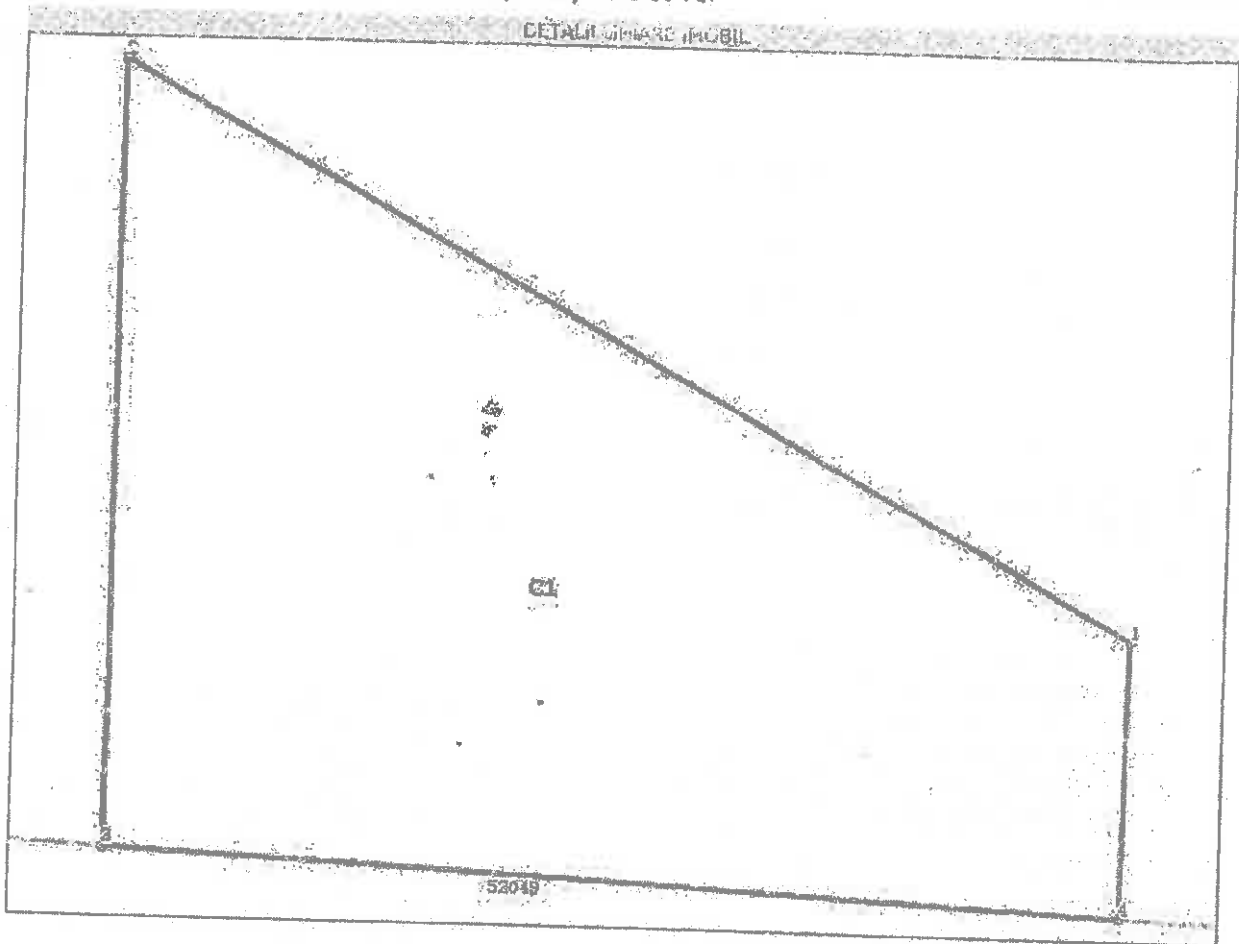
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
59774	17	Limita imobilului este constructie

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereoc 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra viilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	17	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	59774-C1	constructii anexa	17	Cu acte	S. construita la sol: 17 mp; S. construita desfasurata: 17 mp; MAGAZIE, construita in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 17 mp si suprafata construita desfasurata de 17 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	6.434
2	3	4.351

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	5.872
4	1	1.538

** 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 funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara 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.1270101/18-11-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

25-11-2019

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,
GHEORGHE BĂTRĂNU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

6. DECE. 2019



100076878418

Incheiere Nr. 45319 / 18-11-2019



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

PATIROM
SUCEDANTA
NR 18

Doșarul nr. 45319 / 18-11-2019
INCHEIERE Nr. 45319

Registrator: AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL ROMAN** domiciliat în Loc. Roman, Piața Roman Voda, Nr. 1, Jud. Neamț privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 7903/17-04-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 64/28-06-2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;
- Act Administrativ nr. Certificat De atestare a edificării construcției Nr. 21457/06-11-2019 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 19152/07-10-2019 emis de Primăria Municipiului Roman - Direcția Juridică și Administrare Publică;

fiind îndeplinite 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. 1270101/18-11-2019 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 59774
- 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 59774 UAT Roman;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea **S.C. PATIROM S.R.L.**, sub B.2 din cartea funciara 59774 UAT Roman;

Prezenta se va comunica părților:

REPREZENTANȚILOR LEGALI AI MUNICIPIULUI ROMAN PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ GIURGILĂ GELU
S.C. PATIROM S.R.L. PRIN PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ 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,

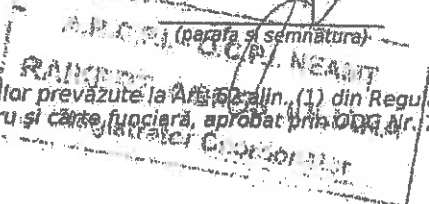
26-11-2019

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent/Registrator,

GHEORGHE BATRANU



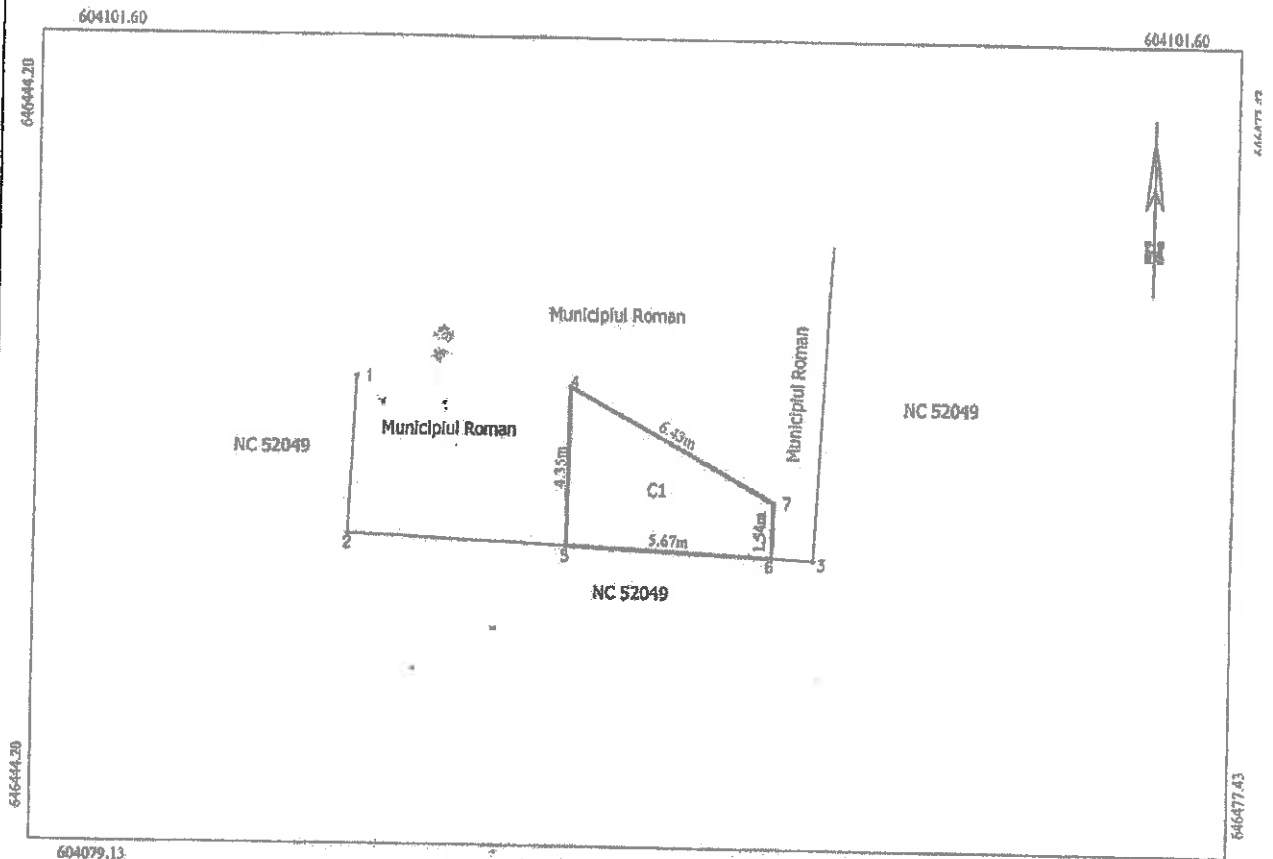
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 29 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OUG Nr. 700/2014.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.3

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59774	17	Municipiul Roman, Strada Sucedava (Lipit de Bloc 19), Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	Roman



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	17	Limita imobilului este constructie.
Total		17	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	17	Magazie construita in anul 2010, cu suprafata construita la sol de 17mp iar suprafata construita desfasurata de 17 mp.
Total		17	

Suprafata totala masurata a imobilului = 17 mp

Suprafata din act = 17 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

Inspector
GABRIELA STANESCU

Funcția CONSILIER

22. NOV. 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.
4	03.03.2021	SC PATIROM SRL	str. Sucedava, lipit de bl. 19 cad 59774	17,00	82,00	1.394,00	6.933,00	2.051,00	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. 30902 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59774

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

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

Alăturat vă supun aprobării solicitarea de cumpărare a **S.C. 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 17,00 mp, situat în mun. Roman, strada Sucedava, alipit de bl. 19, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59774 deținut în baza Contractului de concesiune nr. 4110/15.03.2010.

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. 31324 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 59774

Prin referatul de aprobare nr. _30902_ din 16.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

Din punct de vedere al necesității și oportunității, S.C. PATIROM SRL, a solicitat prin cererea nr. 16438 din 03.03.2021 cumpărarea terenului în suprafață de 17,00 mp, situat în mun. Roman, strada Sucedava, alipit de bl. 19, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 59774 deținut în baza Contractului de concesiune nr. 4110/15.03.2010.

Scopul concesiunii a fost de extinderea 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 sa le detina în baza unor contracte de concesiune si/sau inchiriere;

- terenurile sa nu fie revendicate de fostii proprietari;

- terenurile să fie situate în intravilan;

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