

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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Nr. 30862 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a  
Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 54143**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 30891 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31310 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 **doamna Strugar Elena Lucia** înregistrată cu nr. 42462 din 16.06.2023;

Văzând dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în conformitate cu prevederile art. 3, din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea componentei unor comisii, modificată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 290/27.11.2019;

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

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 12/13 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, proprietarul construcțiilor care se află pe teren, pentru exercitarea dreptului de preemțiune.

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

**INIȚIATOR,  
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	<b>21</b>	Voturi „pentru”	<b>0</b>
Nr. total al aleșilor locali prezenți	<b>0</b>	Voturi „împotrivă”	<b>0</b>
Nr. total al aleșilor locali absenți	<b>0</b>	Abțineri	<b>0</b>
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot			<b>0</b>

Proprietate imobiliara – teren ;str. Sucedava  
STRGAR ELENA LUCIA



*ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA*

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Nr.12/13- 12.01.2024**

### **PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN**

**Intravilan - CC**

**Roman ;jud. Neamt**

**Str. Sucedava, alipit de bl. 46**

**S teren - 18 mp**

**Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN**

**Destinatar: - STRUGAR ELENA LUCIA**

**Ing. STEJAR ROMICA**

**Ianuarie 2024**

---

Proprietate imobiliara - teren -str. Sucedava  
STRUGAR ELENA LUCIA

<b>1. EVALUATOR</b>	ing STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	STEJAR ROMICA
Asigurare profesională	Nivel 1 - valabila pana la 31.12.2023
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oraşul: Roman</li> <li>▪ Bd. Republicii, bl. 74 , parter</li> <li>▪ Telefon: 0745318219</li> <li>▪ E-mail:evstearromica@yahoo.com</li> </ul>

<b>2. BENEFICIAR</b>	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa	Piata Roman Voda ; nr.1; Roman; jud. Neamt
<b>DESTINATARUL</b>	STRUGAR ELENA LUCIA

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	Proprietate imobiliara - teren Steren - 18 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietăţii	Str. Sucedava (alipit de bl 46) ; mun. Roman, jud. Neamt ▪ Jud. Neamt

**DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA**

<b>Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate</b>	<b>VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)</b>	
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA RENTEI	<b>7 360 RON</b>	<b>1 476 EUR</b>

Valori fara TVA

**Domnule Primar al Municipiului Roman**

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

**Destinatarul raportului de evaluare**

STRUGAR ELENA LUCIA

**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 - 18 mp

**Data inspectiei** - 28.12.2023

**Data evaluarii** -12.01.2024

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

1 USD = 4,5481 RON

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

***Valoare de piata - teren- capitalizarea rentei - rotund***

**1 476 EURO ; 7 360 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 1 - 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 -18 mp**

- **Contract de concesiune nr.16396-01.02.2012**
- **Autorizatie construire – nr. 209- 20.08.2012**
- **PV – receptie nr.16131-16.10.2013**
- **Plan amplasament**
- **Adresa – 22775-23.12.2015**
- **Extras de carte funciara – nr. cerere 29248-15.06.2023**

## CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

### 1.1.Obiectul evaluarii

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

S teren 1 – 18 mp

### 1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

**Destinatarul** acestei lucrari este STRUGAR ELENA LUCIA

**Beneficiarul** acestei lucrari este MUNICIPIUL ROMAN

### 1.3.Definirea valorii si data evaluarii

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

**Data inspectiei proprietatii** – 28.12,2023

**Data evaluarii proprietatii** – 12.01.2024

### 1.4.Modul de exprimare a valorii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON , EURO

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

1 USD = 4,5481 (ROM)

### 1.5.Drepturile de proprietate. Documentele prezentate.

Proprietarul proprietatii imobiliare este

Drept de proprietate deplin :

Teren

MUNICIPIUL ROMAN

drept de deplin - pentru constructie , drept de folosinta teren

STRUGAR ELENA LUCIA



b) Teren -18 mp

- Contract de concesiune nr.16396-01.02.2012
- Autorizatie construire – nr. 209- 20.08.2012
- PV – receptie nr.16131-16.10.2013
- Plan amplasament
- Adresa – 22775-23.12.2015
- Extras de carte funciara – nr. cerere 29248-15.06.2023

## **CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice**

#### **Teren CC- aferent unor constructii (extinderi)– spatiu comercial (birouri)**

a) S teren – 18 mp;

- S teren- 18 mp
- Intravilan
- construit – 18 mp
- fiecare teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

#### **Constructia - conform doc.**

- spatiu comercial (extinderi) –birouri
- an PIF -2012
- tip P
- a)SC -18mp;

#### Utilitati spatiu comercial initial -

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

#### **Istoric – Aspecte juridice**

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – STRUGAR ELENA LUCIA

### **2.2 Tipul proprietatii.Definirea pietii.**

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

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

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

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

### 2.2.1. Analiza cererii

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

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

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

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

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

### **2.2.2. Oferta competitiva**

**Oferta** se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.

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

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

### 2.2.3. Echilibrul pietii

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

### 2.3. Aspecte economice

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

#### **Așezare geografică**

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

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

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

#### **Suprafață**

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

#### **Populație**

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

#### **Principala bogăție**

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

#### 2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - str. Sucedava - zona centrala- semicentrala , in vecinatatea Pietii Mari.

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

### CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

#### 3.1.Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de rata (EURO/ luna sau / mp.Au / luna)	0	6	6
Suprafata de inchiriat (mp.Au)	18	18	18
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	108	108
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	1.300	1.300
<b>TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro</b>	<b>0</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300</b>
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
<b>Venit Brut din Exploatare - VBE - euro</b>		<b>870</b>	<b>870</b>
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
<b>VALOAREA PROPRIETATI IN EXPLOATARE - euro</b>		<b>7.300</b>	<b>7.300</b>
Teren in exces - mp	0	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	80	80	80
Valoare teren in exces - euro	0	0	0
<b>VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro</b>	<b>0</b>	<b>7.300</b>	<b>7.300</b>
Costuri utilitare			
demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0	0	0
<b>Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>0</b>	<b>7.300</b>	<b>7.300</b>
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>		<b>DA</b>	<b>DA</b>

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

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

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

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

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

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

Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4

Rezidential – 1 da ;2- da ;3- da ;4

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

Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential

### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 14.1. DEFINIȚII

##### ▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

#### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

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

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

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

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

#### 14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

#### 16. CERTIFICARE

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

In 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. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ 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	7 360 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.***

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava  
STRUGAR ELENA LUCIA

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. 46), este de:**

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – capitalizarea rentei FARA TVA	7 360	RON
	1 476	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**

## **BIBLIOGRAFIE**

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

## **ANEXE**

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- harta
  
- Contract de concesiune nr.16396-01.02.2012
- Autorizatie construire – nr. 209- 20.08.2012
- PV – receptie nr.16131-16.10.2013
- Plan amplasament
  
- Adresa – 22775-23.12.2015
- Extras de carte funciara – nr. cerere 29248-15.06.2023
-

## ANEXA

### Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- 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

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava  
STRUGAR ELENA LUCIA

- - venitul net din exploatare pe perioada ramasa
- - - rata de actualizare
- - - determinarea valorii terminale
- - va calcula factorul valorii prezente - FVPA
- $FVPA = (1 - (1/(1+a)^n)) / a$
- a - rata de actualizare
- n- durata de viata economica(ramasa)
- Rata de actualizare se determina pe baza relatiei :
- $k = c + g$
- k- rata de actualizare
- c- rata de capitalizare
- g- rata anuala de crestere
- calculul ratei de capitalizare –
- - pornind de la informatii concrete de pe piata - oferte
- Mica Publicitate –
- Premisa- inchirierea / concesionarea 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 ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Agentia Imobiliara Acasa Arată toate anunțurile

← Inapoi la lista Terenuri de vânzare > Neamt > Roman > De vanzare teren in Roman

Agentia Imobiliara Acasa

Savin Iulia  
Agentie  
0737 526 061

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava  
STRUGAR ELENA LUCIA



De vanzare teren in Roman

Roman, Neamt

165 000 €

92 €/m<sup>2</sup>

Propune un preț

Rata estimată:  
4.069 RON /luna

Avans:  
122.513 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de  
credite

Prezentare generală

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

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.800 m <sup>2</sup>	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 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

37 000 EUR negociabil

Neamt, Roman

Vezi pe harta

View on map

Descriere

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

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0766894929

Anunturi recomandate

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. (Sporla) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Agente imobiliară

Agentia Imobiliara Acasa



737 afișează numărul

Romania, 000000, Roman, Neamt  
Agentia Imobiliara Acasa



737 afișează numărul

Romania, 000000, Roman, Neamt  
(localitate)

Vezi toate ofertele

0766894929

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Proprietate imobiliara - teren -str. Sucedava  
STRUGAR ELENA LUCIA

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

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

Teren 561 mp, Roman 50 000 EUR negociabil

Nearmt, Roman Vezi pe harta



publi24.ro



2/2

Descriere

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

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0740248577

Distribuie anuntul pe

  
**Membre singure fermecătoare**  
Găsește-o pe cea care ți-a fost destinată, pe Top 5 Dating

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

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



Proprietate imobiliara - teren -str. Sucedava  
STRUGAR ELENA LUCIA

a) Teren - 18 mp

	Lipoveni	Sucedava	Bd. Republicii
Suprafata(mp)	500	313	561
Oferta	35000	30987	50000
Val 1 mp euro/mp	70	99	89
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	3500	3098,7	5000
Valoare ramasa	31500	27888,3	45000
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	3305	2068,93	3708,21
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	2754	1724	3090
Rata capitalizare	8,74%	7,40%	6,87%
Rata cap medie	7,67%		
Rata cap aleasa	8,74%		

Suprafata teren (mp)	18	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	7,67%	0,077
Rata actualizare teren (%)	7,67%	0,077
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	12,6888	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	118,98	
Venit net (euro/an)	115,4	
FVPA*VNE(euro)	1464,42	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	9,67%	0,097
Factor actualizare	0,0109	
Valoare capitalizare an 49(euro)	1193	
Valoare actualizata an 49 (euro)	12,96	
<b>Valoare finala (euro)</b>	<b>1480,00</b>	
<b>Valoare 1 mp(euro/mp)</b>	<b>82,22</b>	
<b>Valoare finala (ron)</b>	<b>7360</b>	

## COMPARABILE

### COMPARABILA

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

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

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

**80 EUR negociabil**  
Vizualizat din 26.08.2022 11:18

**0786894929**

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

**0786894929**

**0786894929**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

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

### COMPARABILA

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

**romimo.ro**

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

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

**35 000 EUR**  
Vizualizat din 26.08.2022 11:27:03

**0742182714**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

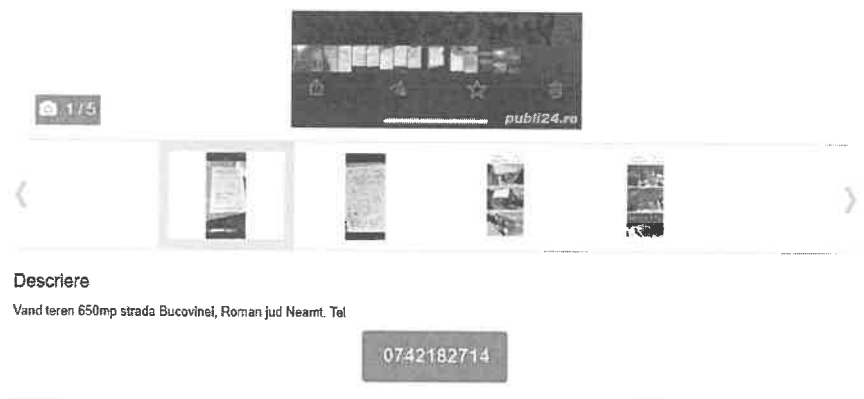
[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizari: 309  
 Raporteaza

Proprietate imobiliara – teren –str. Sucedava  
STRUGAR ELENA LUCIA



1/5

publi24.ro

Descriere

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

0742182714

Distribuie anuntul pe



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

### COMPARABILA

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



VANZARE Teren, 500 m<sup>2</sup>

## Teren str .Maramures

80 EUR

ID: 2313280

1 imagine

IMOBILIARE  
**ACORD**  
VINZI SAU CUMPERI?

Clasificare teren **Intravilan**

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

**Solicita vizionarea proprietatii**

Alege o data disponibila:

<b>Joi</b> 01 Septembrie	<b>Vineri</b> 02 Septembrie	<b>Sambata</b> 03 Septembrie	<b>Duminica</b> 04 Septembrie
-----------------------------	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Mobile app interface overlay:

NTIA JARA

acord

0701147929

TRIMITE MESAJ

ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

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



  
**MUNICIPIUL ROMAN**  
**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
**Nr. 16396 din 01.02.2012**

**STRUGAR ELENA**  
*str. Sucedava*  
**ENI**

**1. Pățile contractante**

Între municipiul Roman reprezentată prin primar – Laurențiu Dan Leoreanu și secretar jr. Gheorghe Carnariu, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâia, pe de o parte și STRUGAR ELENA LUCIA, cu domiciliul în municipiul Roman, str. Sucedava bl.46, ap.1 jud. Neamț, identificat cu C.I. seria NT nr. 442956/2008, CNP 2680220330036 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Roman nr. 117 din 22.09.2011 prin care s-a aprobat concesionarea directă pentru terenul aferent construcției, situat în Roman, str. Sucedava bl.46 ap.1, în vederea construirii unui acces separat și schimbarea destinației din locuință în birouri, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**2. Obiectul contractului**

**Art. 1.** Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției – apartament, situat în Roman, str. Sucedava bl.46,ap.1, în suprafață de 18,0 mp. așa cum rezultă din planul de situație anexat, în vederea construirii unui acces separat și schimbarea destinației din locuință în birouri.

**Art. 2.** Terenul precizat la art. 1 intră în posesia concesionarului odată cu încheierea prezentului contract, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice având destinația de birouri. Termenul de începere al lucrărilor este de 12 luni de la data semnării contractului iar durata de execuție este de maxim 12 luni de la data începerii lucrărilor.

**3. Termenul contractului**

**Art. 3.** Durata concesiunii este de 49 de ani, în condițiile stipulate în prezentul contract.

**Art. 4.** Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul) cu 30 zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

**4. Pretul concesiunii**

**Art. 5.** Pretul concesiunii este contravaloarea în lei a 4,50 €/mp/an prin Hotărârea Consiliului Local nr. 117 din 22.09.2011.

**Art. 6.** Pretul concesiunii prevăzut la art. 5 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

**5. Modalitatea de plată**

Vizat Serviciul juridic,

*Aluats*



**MUNICIPIUL ROMAN**  
**ARHITECT ȘEF**

Beneficiar,

*Stefan*

Art. 7. Sumele prevăzute la art.5 se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părții întâi nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman.

Art. 8. Sumele prevăzute la art. 5 se plătesc semestrial ( până la 31 martie respectiv 31 septembrie), la cursul EURO din ziua achitării taxei. Pentru anul în curs plata se face în maxim 30 zile de la data încheierii contractului.

Art. 9. Întârzierile la plăta taxei se vor penaliza, cu dobânzi zilnice conform legislației în vigoare, urmând ca după 30 de zile de întârziere să se procedeze la încasarea silită, retragerea concesiunii de drept și fără somație și la eliberarea terenului.

## 6. Încetarea concesiunii

Art. 10. Concesiunea poate înceta prin:

10 a . -expirarea duratei;

10 b . -răscumpărare;

10 c . -reziliere de drept;

10 d . - retragere;

10 e . -renunțare;

10 a . Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

10 a 1. La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el , gratuit și libere de orice sarcini;

10 a 2. Concesionarul va prezenta din partea Direcției finanțe buget local, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

10 a 3. Eventualele materiale aprovizionate , obiectele de mobilier , instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent , pe bază de contract , la data expirării concesiunii.

10 b. Încetarea concesiunii prin răscumpărare

10 b 1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

10 b 2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale.

10 c. Încetarea contractului prin reziliere de drept.

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază unilateral, de drept și fără somație în situația în care concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

10 d. Încetarea concesiunii prin retragere.

Vizat Serviciul juridic,

*M. Bratu*



*Caruța*

MUNICIPIUL ROMÂN  
ARHITECT ȘEF  
cu originalul.

Beneficiar,

*H. Ștefan*

10 d. Înțetarea concesiunii prin retragere.

10 d.1. Concesiunea se retrage și contractul se consideră reziliat prin acordul ambelor părți și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data concesiunii.

10 d.2. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

10 e. Înțetarea concesiunii prin renunțare

10 e.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării contractului.

## 7. Obligațiile părților

Art. 11. Partea întâi are obligația :

11.1. De a acorda sprijin părții a doua, în obținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției;

11.2. Partea întâi are dreptul ca împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3. Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau în cazul în care nu se respectă orice clauze contractuale conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Art. 12. Partea a doua are obligația:

12. 1. Să respecte întocmai prevederile planului urbanistic de detaliu .

12. 2. Să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu planul urbanistic și numai pe baza autorizației de construcție eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 - republicată.

12. 3. Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune. Elementele tehnice prezentate în planul urbanistic nu reprezintă soluții aprobate.

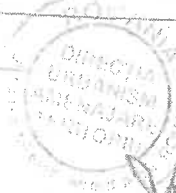
12.4. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, surse de încălzire, sistematizare verticală) se execută pe cheltuiala exclusivă a părții a doua.

12.5. În cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art. 9, 10, partea a doua (concesionarul) are următoarele obligații:

a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții (ce urma să se realizeze sau s-a realizat) pe terenul concesionat

Vizat Serviciul juridic,

*Mitrea*



MUNICIPIUL ROMAN  
ARHITECT ȘEF

Conform cu originalul.

Beneficiar,

*Stăp*

b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți, sau dobândește drepturi în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute.

c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare, pentru care aceasta să își poată exercita opțiunea.

d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin partea întâi, în cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

### 8. Forța majoră

13.a. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește răspunderea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

13.b. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

13.c. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

13.d. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

### 9. Litigii

Art.14. Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art.15. Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

Vizat Serviciul juridic,

*[Signature]*



MUNICIPIUL FOARȚA  
ARHITECT ȘEF  
Conform cu originalul.

Beneficiar,

*[Signature]*



8. Dispoziții finale

Art.16. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Art.18. Concesionarul are obligația de a declara, în vederea impunerii și deschiderii de rol fiscal, obiectul concesiunii, în termenul prevăzut de Codul Fiscal (30 de zile de la data încheierii contractului).

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Roman, str. Sucedava bl.46 ap.1 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 5 pagini.

CONCEDENT,  
MUNICIPIUL ROMAN

Primar  
LAURENȚIU DAN LOREANU

Secretar  
GHEORGHE CARNARIU

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

Arhitect șef  
ANA-MARIA ALEXE

Serviciul juridic

CONCESIONAR,

STRUGAR  
ELENA - LUCIA

Întocmit,  
ing. Liliana Condurescu

Vizat Serviciul juridic,

DIRECȚIA  
ORGANISM  
MUNICIPAL  
TERITORIUM

MUNICIPIUL ROMAN  
ARHITECT ȘEF  
Conform cu originalul.

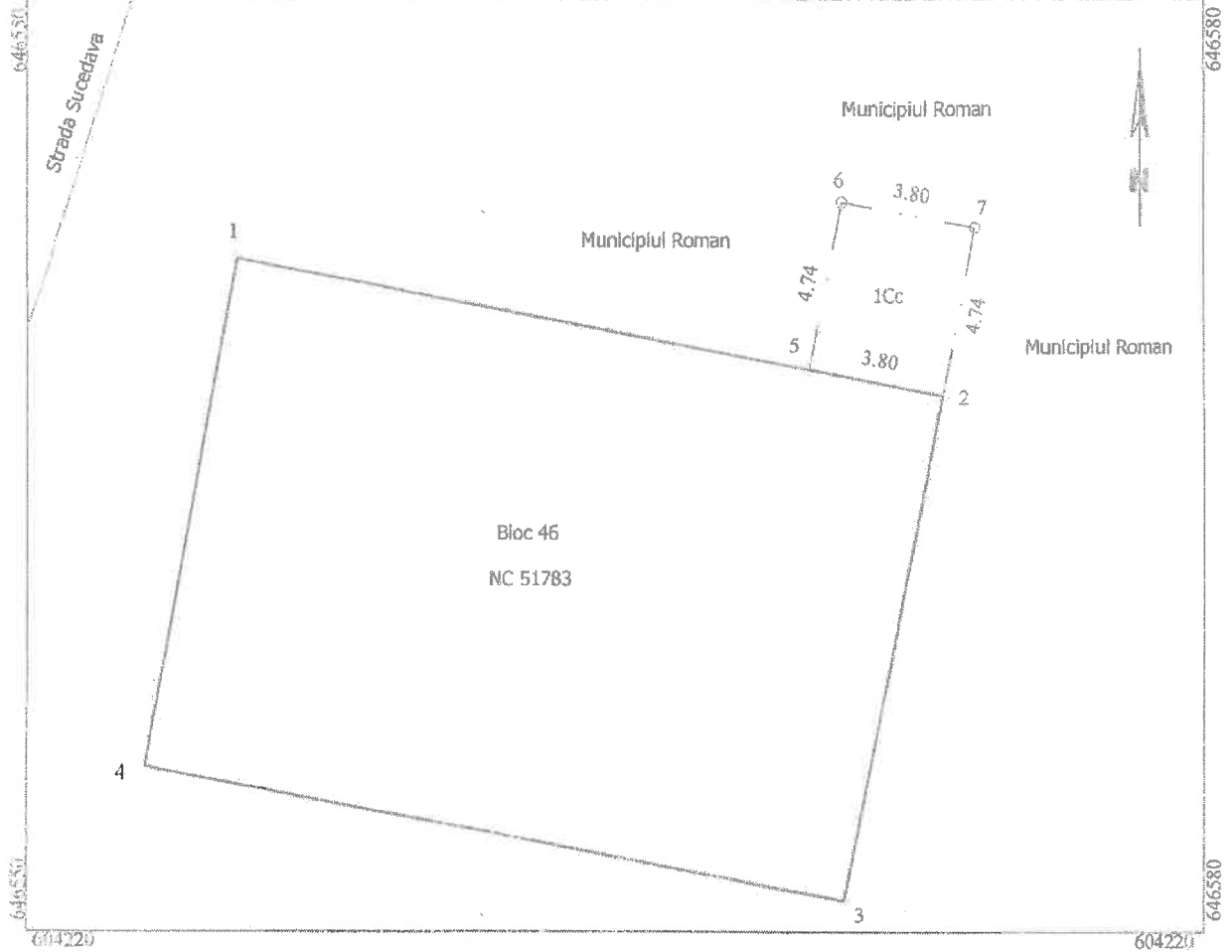
Beneficiar,

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Anexa 11

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
59143	18 mp	Strada Sucedava (Lipit de Blocul 46), Municipiul Roman, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	ROMAN
604240		604240



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	18	-	Limita imobilului este: constructie si limita conventionala.
<b>Total</b>		<b>18</b>		

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
CI			
<b>Total</b>			

**Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970**

Executant: GIURGILIA N. Gelu

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
7	604234.7532	646578.3307	3.800
6	604235.4729	646574.5995	4.740
5	604230.8187	646573.7018	3.800
2	604230.0990	646577.4330	4.740
Suprafata = 18 mp			

Suprafata totala masurata = 18 mp  
Suprafata din act = 18 mp



Martie 2012

Se confirma suprafata din masuratorii si  
introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Nume si prenume **MOLDOVANU GABRIEL**  
Functia **CONSILIER**

19. MAR. 2012

**TABEL DE MIȘCARE PARCELARĂ**  
(Fișa imobilului)

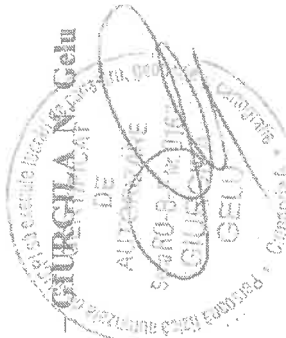
Adresa imobilului - Strada Sucedava (Lipit de Bloc 46), Municipiul Roman, Judetul Neamt

Nr. cadastral 57/143.....

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ				
Proprietar	Cota parte	Act proprietate	Identificator nr. parcela / nr. topografic	Suprafață din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Descrierea imobilului	Suprafață măsurată
Municipiul Roman		Hotărare, Nr. 123 din 13.10.2011 Certificat, Nr. 14241 din 20.10.2011 Adeverința, Nr. 3925 din 05.03.2012	SUCEDAVA, 46/1	18	Teren Curți Construcții	T.D.L.	Limita imobilului este: construcție și limita convențională.	18 CC
<b>Total</b>				<b>18</b>			<b>Total</b>	<b>18</b>

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ			
Proprietar	Cota parte	Act proprietate	Suprafață din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod construcție	Descrierea imobilului	Suprafață măsurată
<b>Total</b>						<b>Total</b>	

Întocmit **GIURGIA N. Celiu**



Receptionat

Șeful de Cadastro și Publicitate Imobiliară  
Municipiul Roman, Județul NEAMȚ  
Funcția CONSILIER

19. MAR. 2017

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 209 din 20.08, 2012

Urmare cererii adresate de d-na STRUGAR ELENA-LUCIA, cu domiciliul/sediul în județul Neamț municipiul Roman, cod poștal 611053, strada Sucedava nr.     bl. 46 sc.     et. P ap. 1 telefon/fax     e-mail    , înregistrată la nr. 12382 din 01.08.2012,

în conformitate cu prevederile 1340/2012 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE AUTORIZEAZĂ :

executarea lucrărilor de construire pentru: **SCHIMBARE DESTINAȚIE APARTAMENT ÎN SPAȚIU PENTRU BIROURI, EXTINDERE PENTRU AMENAJARE ACCES SEPARAT DIN EXTERIOR și MONTARE FIRMĂ LUMINOASĂ**

în următoarele condiții :

- cele prevăzute în Certificatul de urbanism nr.84 din 06.03.2012 și în avizele favorabile care fac parte integrantă din prezenta;
- lucrările de construire se vor executa numai în baza proiectului tehnic, cu respectarea condițiilor din referatul de verificare nr.1340/2012 întocmit pentru cerința A1, A2 de verificator tehnic atestat dr.ing. Mihai Constantin, a concluziilor raportului de expertiză tehnică nr.427/2012 întocmit de expert tehnic atestat dr.ing. Mihai Constantin și conform cu Acordul de modificare nr. 9001/A 693 din 19.07.2012 emis de Direcția Regională în Construcții Nord-Est;
- caracteristici tehnice: suprafață construită existentă: 95,89 mp; suprafață utilă: 80,20 mp; suprafață locuibilă: 50,47 mp pt. 3 camere;
- suprafețe noi: construită: 18,00 mp; utilă: 16,86 mp;
- total suprafață construită: 113,89 mp; utilă: 97,06 mp;
- lucrări ce se vor realiza: dezafectarea parapetului de fereastră la dormitor pentru montare ușă din lemn, extinderea pe fundații izolate rigide tip bloc din beton simplu și cuzineți din beton armat, legate perimetral prin intermediu unor grinzi soclu, planșee b.a., structură metalică cu stâlpi și grinzi din țeavă rectangulară, închideri cu panouri tip sandwich, tâmplărie p.v.c. cu geam termopan, acoperire cu panouri sandwich;
- firma luminoasă de 2,223 mp (3,90x0,47 m) se va monta pe aticul extinderii;
- instalațiile termice și cele de energie electrică se vor realiza prin extinderea celor interioare existente;
- se va asigura descărcarea de sarcină arheologică a terenului;

MUNICIPIUL ROMAN  
ARHITECT ȘEF  
Conform cu originalul.



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

categoria de importanță C, clasa a III a;

pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Neamț, municipiul/orașul/comuna Roman, str. Sucedava nr. , bl. 46..., sc..., et. P..., ap. 1....., Cartea funciară ...54143.... Fișa bunului imobil....sau nr. cadastral ....54143.....

lucrări în valoare\*5) de .....14.508..... lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), nr. ..0106/2012.., a fost elaborată de ...S.C. ABV TOTAL PROIECT S.R.L. Iași, cu sediul în județul ...Iași., municipiul/orașul/comuna ..Iași., cod poștal ....., str. Luca Arbore... nr. 40., bl. 521., sc. E..., et. ...., ap. 2..., respectiv de Iacobescu Cristina - arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr.5247, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

*CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:*

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

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

*În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15<sup>^</sup>1) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.*

**B. Titularul autorizației este obligat:**

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;

MUNICIPIUL ROMAN  
ARHITECT ȘEF

Conform cu originalul,

*Valeriu*  
DIRECTOR  
INSPECTORATUL  
ÎN CONSTRUCȚII  
Județul Neamț

4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;

5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;

6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;

7. să transporte la Rampa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;

8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de ..10.. zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 3 la normele metodologice);

10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";

11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);

12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;

13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu",

14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;

15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

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

PRIMAR,  
LAURENȚIU DAN LEOREANU


L.S.



SECRETAR,  
Jr. GHEORGHE CARNARIU



ARHITECT-ȘEF  
Arh. ANA MARIA ALEXE



Taxa de autorizare în valoare de 145 lei a fost achitată conform chitanței nr 042140202 din 1.08.2012.



**STRUGAR ELENA-LUCIA**

**PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**  
**Nr 16131 Data 16.10.2013**

Privind lucrarea: Schimbare destinație apartament în spațiu pentru birouri, extindere pentru amenajare acces separat din exterior și montare firmă luminoasă.

Executată în cadrul contractului nr.

Încheiat între executant:

Și investitor: **Strugar Elena-Lucia** pentru lucrările : Schimbare destinație apartament în spațiu birouri, extindere pentru amenajare acces separat din exterior și montare firmă luminoasă – *Str. Sucedava, bl.46, ap.1, Roman*

În valoare de : 16 508 lei.

1. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 209 din 20.08.2012 eliberată de Municipiul Roman, cu valabilitate până la 20.10.2013.

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul: 16.10.2013 fiind formată din următorii membri:

Reprezentant pentru:

Investitor (proprietar) .

**Strugar Elena-Lucia**

Delegat al Administrației Publice Locale: ing. Toader Vasile

Specialist:

3. Au mai participat la recepție ca invitați următorii specialiști:

Proiectant.....arh. Iacobescu Cristina

4. Constatările comisiei de recepție:

4.1 Documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată a fost completă.

4.2 Cantitățile de lucrări au fost executate conform proiectului.

4.3 Lucrările executate respectă prevederile proiectului.

4.4 Valoarea impozabilă a investiției este de: **16 508 lei**

5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:

**ADMITE RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

*Lucrările au fost executate cu respectarea proiectului de execuție nr. 0106/2012.*

7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

*nu este cazul*



MUNICIPIUL ROMAN  
ARHITECT ȘEF  
Conform cu orgi

8. Prezentul proces-verbal, conținând.....2.....file și.....anexe numerotate, cu un total de.....2.....file, a fost încheiat astăzi 16.10.2013 la **OBIECTIV** în două exemplare originale.

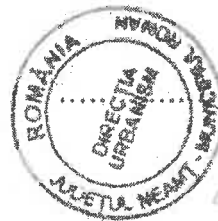
Comisia de recepție:

Semnatura

Președinte: (investitor) **STRUGAR ELENA-LUCIA**

.....

Delegat al Adm. Pub. Locale. ing. Toader Vasile



Invitati:

arh. Iacobescu Cristina

.....  
.....



**MUNICIPIUL ROMAN**  
**ARHITECT ȘEF**  
Conform cu originalul.





# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604

ROMAN VODĂ MUSAT

Serviciul emitent: DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 22775 din 23.12.2015

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

MUNICIPIUL ROMAN  
ARHITECT ȘEF  
Conform cu originalul PLANȘII

CĂTRE,

D-na Strugar Elena Lucia  
Str. Sucedava, bl. 46, ap.1  
Mun. Roman

La cererea dumneavoastră prin care solicitați autorizație pentru schimbarea parțială a destinației spațiului situat în str. Sucedava bl. 46, ap.1, din "spațiu pentru birouri" în *locuința și birou*, fără a face modificări interioare sau exterioare care să-i modifice structura de rezistență, vă comunicăm:

În temeiul dispozițiilor art. 3 alin. 1 lit. a din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, precum și ale art. 18 alin. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, „dacă în vederea schimbării destinației unor spații interioare existente nu se realizează lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea unei autorizații de construire, nu este necesară emiterea autorizației de construire”.

În consecință se poate schimba destinația spațiului interior existent în:

- locuință compusă din trei camere, bucatărie, hol, baie, cămară, cu suprafața utilă de 80,20mp, suprafața construită de 95,89 mp, suprafața locuibilă 50,47 mp și
- birou cu suprafața construită de 18 mp, suprafața utilă de 16,86 mp fără emiterea unei autorizații de construire.

PRIMAR,  
Laurențiu Dan LEOREANU

SECRETAR,  
Jr. Gheorghe CARNARRIU

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Ana Maria ALEXE

**TABEL**

Cuprinzând terenurile evaluate și valorile de inventar

<b>Nr. Crt</b>	<b>Data Cerere</b>	<b>Solicitant/proprietar construcții</b>	<b>Adresa nr. cadastral</b>	<b>Suprafata (mp) Teren</b>	<b>Evaluare euro/mp</b>	<b>Valoare totală Euro</b>	<b>Valoare totală Lei</b>	<b>Valoare inventar Lei</b>	<b>Obs.</b>
18	16.06.2023	Strugar Elena Lucia	Str. Sucedava, lipit de bl. 46 Cad 54143	18.00	82,00	1.476,00	7.360,00	3.970,00	Fara TVA



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1      [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604



---

Emitent: CABINET PRIMAR  
Nr. 30891 din 16.04.2024\_

---

## REFERAT DE APROBARE

### **privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 54143**

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 **doamnei Strugar Elena Lucia**, înregistrată cu nr. 42462 din 16.06.2023 cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, teren ocupat de construcții, proprietatea solicitantului, și care se va vinde prin negociere directă, teren în suprafață de 18,00 mp, situat în mun. Roman, strada Sucedava, lipit de Bl. 46, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54143, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 16396/01.02.2012, încheiat pentru o perioadă de 49 ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei acces separat și schimbare de destinație din locuință în birouri.

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](http://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](mailto:primaria@primariaroman.ro)



**Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică**

**Nr. 31310 din 17.04.2024**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **privind aprobarea vânzării unui imobil proprietate privată a Municipiului Roman, înscris în Cartea Funciară nr. 54143**

Prin referatul de aprobare nr. 30891 din 17.04.2024, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea directă a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Roman.

**Din punct de vedere al necesității și oportunității, doamna Strugar Elena Lucia**, solicită prin cererea nr. 42462 din 16.06.2023 cumpărarea terenului în suprafață de 18,00 mp, situat în mun. Roman, strada Sucedava, lipit de Bl. 46, înscris în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 54143, deținut în baza Contractului de concesiune nr. 16396/01.02.2012, încheiat pentru o perioadă de 49 ani. Scopul concesiunii a fost pentru construirea unei acces separat și schimbare de destinație din locuință în birouri.

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

- prevederile art. 3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 172/26.07.2018, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 290/27.11.2019; în care sunt prevăzute următoarele:

Art. 3 „Aproba vânzarea unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman, care îndeplinesc următoarele condiții:

- utilizatorii să le dețină în baza unor contracte de concesiune și/sau închiriere;

- terenurile să nu fie revendicate de foștii proprietari;

- terenurile să fie situate în intravilan;

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

- criteriile să fie îndeplinite cumulativ;

- prevederile art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

al României care precizează următoarele: “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), lit. c), consiliul local: hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

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

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

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

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

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

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

**Director economic,  
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**