

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 30880 din 16.04.2024

**privind aprobarea vânzării unor imobile proprietate privată a
Municipiului Roman, înscrise în Cartea Funciară nr. 52520 și
52523**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30904 din data de 16.04.2024, înaintat de către Primar Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31326 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 Tudose Camelia** înregistrată cu nr. 37625 din 19.05.2021;

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 terenurile proprietate privată ale Municipiului Roman, înregistrat **cu nr. 12/3 din 12.01.2024**, realizat de evaluatorul atestat ANEVAR, ing. Stejar Romică.

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

Art. 3. Comisia numită prin H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii, modificată prin H.C.L. nr. 60/31.03.2021 privind completarea H.C.L. nr. 28/28.01.2021, privind aprobarea componenței unor comisii va notifica în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, proprietarii construcțiilor care se află pe terenuri, 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. Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.12/3- 12.01.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA TEREN

Intravilan - CC

Roman ;jud. Neamt

Str. Cuza Voda ,bl.4

S teren1 - 19 mp; Steren 2-28 mp

S total - 47 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar: - TUDOSE CAMELIA NARCIS

Ing. STEJAR ROMICA

Ianuarie 2024



Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

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	Tudose Camelia Narcis

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara – teren S teren 1- 19 mp , S teren 2 – 28 mp Steren total - 47 mp
Proprietar	MUNICIPIUL ROMAN
Adresa proprietății	Str. Cuza Voda , bl. 4, Roman, jud. Neamt

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Abordările aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE Teren 1 -19 mp	9 400 RON
ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE Teren 2 - 28 mp	13 880 RON	2 800 EUR
TOTAL – 47 mp (Teren1 + Teren 2)	23 280 RON	4 655 EUR

Valori fara TVA



Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

Domnule Primar al Municipiului Roman

In baza solicitarii dumneavoastra va prezint concluziile raportului de evaluare:

Destinatarul raportului de evaluare

TUDOSE CAMELIA NARCIS

Beneficiarul raportului de evaluare – MUNICIPIUL ROMAN

Proprietarul bunului evaluat - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatie actuala - teren CC – aferent unor spatii –extinderi gospodaresti

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

Proprietatea evaluata este compusa din teren CC –

intravilan S teren 1- 19 mp , S teren 2 – 28 mp

Steren total - 47 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 (total)- teren- capitalizarea rentei - rotund

4 655 EURO ; 23 280 RON

Valoarea nu contine TVA

Ing. STEJAR ROMICA

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



Certificare,

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in limita cunostintelor si informatiilor detinute.
Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente ale evaluatorului.
Analizele si concluziile evaluatorului sunt limitate la ipotezele si conditiile prezentate in raport.
Evaluarea a fost efectuata conform Codului Deontologic al evaluatorilor si standardelor internationale; evaluatorul indeplinind cerintele adecvate de calificare profesionala.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata in prezenta reprezentantului proprietarului, iar datele furnizate de colaboratori sunt adevarate si corecte.

Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes personal sau de perspective in legatura cu proprietatea de evaluat si niciun interes legat de beneficiarul lucrarii.

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

Evaluatorul STEJAR ROMICA este membru titular al ANEVAR, avand toate taxele si cotizatiile platite la zi, ceea ce-i ofera competenta de a certifica acest raport de evaluare.

Evaluarea a fost facuta considerind ca proprietatea este degrevata de orice sarcini si nu face obiectul unui proces juridic.

Evaluatorul nu arealizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea terenului sau nivelul panzei freatice.

Nu s-au realizat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului

Nu s-au investigat acele parti ale proprietatii ascunse, acoperite, greu accesibile

Se considera ca nu exista defecte ascunse care ar influenta valoarea cladirilor

STEJAR ROMICA
membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

Obiectul evaluarii
Scopul si utilizarea evaluarii
Definirea valorii si data evaluarii
Modul de exprimare a valorii
Drepturile de proprietate. Documentele prezentate
Ipoteze si conditii limitative

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

Analiza cererii
Analiza ofertei
Aspecte economice
Informatii despre zona

CAPITOLUL 3 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari
Evaluarea terenului
Abordarea prin comparatii directe
Reconcilierea rezultatelor

Fotografiile proprietatii

Documente proprietate

- Autorizatie de construire – nr. 340-06.10.2004
- Extras de CF- nr. cerere – 212246-19.05.2021
- Extras de CF- nr. cerere – 21247-19.05.2021
- PV receptia lucrarilor – 17388-06.04.2005
- Contract de concesiune 17397-05.10.2010
- Plan amplasament



CAPITOLUL I - PREMISELE EVALUARII

1.1.Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din terenul CC aferent unei extinderi a unui spatiu comercial (provenit dintr-un ap situat la parterul bloc locuinte P+4)

S teren 1- 19 mp , S teren 2 – 28 mp

Steren total - 47 mp

1.2.Scopul si utilizarea evaluarii

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

Destinatarul acestei lucrari este TUDOSE CAMELIA NARCIS

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

TUDOSE CAMELIA NARCIS

- Autorizatie de construire – nr. 340-06.10.2004



- Extras de CF- nr. cerere – 212246-19.05.2021
- Extras de CF- nr. cerere – 21247-19.05.2021
- PV receptia lucrarilor – 17388-06.04.2005
- Contract de concesiune 17397-05.10.2010
- Plan amplasament

CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii-descriere ,istoric, aspecte juridice

Teren CC- aferent unor constructii – extideri ale unui spatiu comercial

a) S teren 1 –19 mp;

- Intravilan
- construit –10 mp
- teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- extindere sp. comercial
- an PIF -2004
- 1) SC – 10 mp,

Utilitati - a intregului sp. comercial

- apa- canal
- c. el
- gaz metan
- CT

b) S teren 1 –28 mp;

- Intravilan
- construit –28 mp
- teren are forma dreptunghiulara
- Destinatia terenului - CC

Constructia - conform doc.

- extindere sp. comercial
- an PIF -2004
- 1) SC – 28 mp,

Utilitati - a intregului sp. comercial

- apa- canal
- c. el
- gaz metan
- CT

Istoric – Aspecte juridice

Terenul apartine – mun. Roman .

Constructia – TUDOSE CAMELIA NARCIS



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 piete 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 .



Proprietate imobiliara - teren - str. Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

- 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 , amenjarea -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- 150 euro/mp.
- Chirii – 5 euro/luna – 15 euro/luna- spatii comerciale
- Taxe - concesiune - 4- 18 euro/mp

Oferta exista .

2.2.3. Echilibrul pietii

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

2.3. Aspecte economice

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

Asezare geografică

Municipiul Roman este situat la marginea Podişului Moldovenesc, la confluenţa râurilor Moldova şi Siret, pe artera principală de circulaţie a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei Bucureşti - Suceava



Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

– Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.

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

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

Suprafață

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

Populație

Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.

Principala bogăție

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

2.4. Informatii despre zona

Zona in care se afla terenul - str. Cuza Voda centrala -

Arhitectura -locuinte unifamilare tip P,P+1 , blocuri de locuinte P+4 ,Posta Centrala,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 rezidential-comerciala .

Obs- pt. intreaga suprafata a terenului



Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	REZIDENTIAL	COMERCIAL - SPATII COMERCIAL	COMERCIAL - BIROURI
Chirie de piata (EURO/luna sau / mp/Au / luna)	0	10	10
Suprafata de inchiriat (mp ² /A)	47	47	47
Venit lunar din chirie - VBP - euro	0	470	470
Venit anual din chirie - VBP - euro	0	5.540	5.540
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	0	5.540	5.540
Grad de ocupare %		66,7%	66,7%
Venit Brut din exploatare - VBE - euro		3.760	3.760
Rata de capitalizare aferenta VBE	12,00%	12,00%	12,00%
VALOAREA PROPRIETATI IN EXPLOATARE - euro		31.300	31.300
Teren in exces - mu	0	0	0
Valoarea unitara a terenului (euro / mp)	82	82	82
Valoarea terenului in exces - euro	0	0	0
VALOAREA PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE - euro	0	31.300	31.300
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au		0	0
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro		0	0
TOTAL VALOAREA PROPRIETATE		31.300	31.300
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA	DA

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

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

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

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

- VALOAREA DE PIAȚĂ

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



14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.



7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior, proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat în considerare este cel pentru suprafața desfasurată. Rata de capitalizare a fost determinată în baza datelor de pe piața imobiliară rezidențială din zona analizată, făcându-se similitudine și cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile în cazul închirierii le suportă chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agențiile imobiliare ce activează pe piața imobiliară din jud. Neamț și presa locală.

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 asumate cuprinse



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

16. CERTIFICARE

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

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

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

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIAREA VALORILOR

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



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

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o 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 COMPARATII DIRECTE	23 280 RON

Tinând cont de evoluția prețurilor 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 piață a proprietății imobiliare în baza abordării prin venit, implică evaluatorul să analizeze capacitatea proprietății de a genera beneficii viitoare și să capitalizeze venitul pentru a determina valoarea actualizată. Nu s-au identificat date despre chirie - nu s-a utilizat această abordare*
 - *Estimarea valorii de piață a proprietății pe baza comparațiilor*
 - *vanzărilor (ofertelor) Datele despre acestea fiind pe piață, calitatea, cât și cantitatea sunt bune - având în vedere și suprafața a terenului, evaluatorul considera că această abordare este cea în măsură să indice valoarea de piață.*
- *Estimarea valorii de piață a terenului pe baza - capitalizării rentei*
- *Datele despre acestea fiind pe piață, calitatea, cât și cantitatea fiind bune, evaluatorul considera că această abordare este utilizată atunci când nu sunt suficiente date privind tranzacțiile, cât și suprafața mică a terenului.*
-
-

Sinteza rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare, valorile obținute a fost:

	Abordare prin capitalizarea rentei
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informații	+



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. Cuza Voda , bl.4, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN – Comparatii directe FARA TVA	23 280	RON
	4 655	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 apărea ulterior.

Data evaluării: 12.01.2024

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

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

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

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin capitalizarea rentei
- Fotografii
- Autorizatie de construire – nr. 340-06.10.2004
- Extras de CF- nr. cerere – 212246-19.05.2021
- Extras de CF- nr. cerere – 21247-19.05.2021
- PV receptia lucrarilor – 17388-06.04.2005
- Contract de concesiune 17397-05.10.2010
- Plan amplasament



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 principiul 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 :

In cazul de fata evaluatorul a aplicat urmatoarele metode :

- bazeaza pe principiul 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.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

- 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

AGAS Agenta Imobiliara Acasa Arată toate anunțurile

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

agentiainmobiliaraacasa

Savin Iulia
Agentie
0737 526 061

+40

Am nevoie de mai multe infor...



Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS



De vanzare teren in Roman

Roman, Neamt

165 000 €

92 €/m²
Propune un pret

Rata estimată:
4.069 RON /luna

Avans:
122.513 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

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

Prezentare generală

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

Descriere

De vanzare teren 1800 mp intravilan Roman , zona Spitalului Vechi si a Hotelului Roman , ideal pentru constructie Hotel , clinica , blocuri de 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

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0786894929

Anunturi recomandate

COMPARABILA – Bd. Republicii – 89 euro/mp

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

118 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Stăria) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Agentie imobiliara

Agentia Imobiliara Acasa



737 afișează numărul

Romania, 000000, Roman, Neamt
Agentia Imobiliara Acasa



737 afișează numărul

Romania, 000000, Roman, Neamt
(localitate)

Vezi toate ofertele

0786894929

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta



Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

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

Teren 561 mp, Roman

50 000 EUR negociabil

📍 Naamt, Roman 📍 Vezi po harta

📅 19/09/2023 21:10:42



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.publi24.ro

0740248577

0740248577

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 245

Raporteaza

Contul meu

+ Adauga anunt

Distribuie anuntul pe



Membre singure fermecătoare

Găsește-o pe cea care ti-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.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

a) Teren - 19 mp + 28 mp= 47 mp

	centru Hotel	Bd. Republicii	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	561	700
Oferta	165600	49929	84000
Val 1 mp euro/mp	92	89	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	16560	4992,9	8400
Valoare ramasa	149040	44936,1	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	3708,21	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	3090	3856
Rata capitalizare	6,65%	6,88%	5,10%
Rata cap medie	6,21%		
Rata cap aleasa	6,21%		

Suprafata teren (mp)	28	
Chirie teren (euro/mp)	6,61	
Rata capitalizare teren(%)	6,21%	0,062
Rata actualizare teren (%)	6,21%	0,062
Crestere economica (%)	0%	
Perioada concesiune (ani)	49	
FVPA	15,2622	
Cheltuieli management%	3%	0,03
Venit brut (euro/an)	185,08	
Venit net (euro/an)	179,5	
FVPA*VNE(euro)	2739,99	
Valoare rezidual -an 49(euro)		
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02
Rata actualizare -an 49(%)	8,21%	0,082
Factor actualizare	0,0209	
Valoare capitalizare an 49(euro)	2187	
Valoare actualizata an 49 (euro)	45,78	
Valoare finala (euro)	2790,00	
Valoare 1 mp(euro/mp)	99,64	



Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

	centru Hotel	Bd. Republicii	5 Drumuri
Suprafata(mp)	1800	561	700
Oferta	165600	49929	84000
Val 1 mp euro/mp	92	89	120
Negociere	10%	10%	10%
Valoare negociere	16560	4992,9	8400
Valoare ramasa	149040	44936,1	75600
Valoare inchiriere euro/mp	6,61	6,61	6,61
Valoare venit	11898	3708,21	4627
Grad acoperire	83,33%	83,33%	83,33%
Valoare venit	9915	3090	3856
Rata capitalizare	6,65%	6,88%	5,10%
Rata cap medie	6,21%		
Rata cap aleasa	6,21%		

Suprafata teren (mp)	19		
Chirie teren (euro/mp)	6,61		
Rata capitalizare teren(%)	6,21%	0,062	
Rata actualizare teren (%)	6,21%	0,062	
Crestere economica (%)	0%		
Perioada concesiune (ani)	49		
FVPA	15,2622		
Cheltuieli management%	3%	0,03	
Venit brut (euro/an)	125,59		
Venit net (euro/an)	121,8		
FVPA*VNE(euro)	1859,28		
Valoare rezidual -an 49(euro)			
Cresterea economica an 49 (%)	2%	0,02	
Rata actualizare -an 49(%)	8,21%	0,082	
Factor actualizare	0,0209		
Valoare capitalizare an 49(euro)	1484		
Valoare actualizata an 49 (euro)	31,07		
Valoare finala (euro)	1890,00		
Valoare 1 mp(euro/mp)	99,47		
Valoare finala (ron)	9400		4,9736

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.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS

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

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

80 EUR negociabil
Validat de 25.08.2022 10:11:44

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

[0786894929](#)

[0786894929](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

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


COMPARABILA

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

romimo.ro Contul meu Mesaje Notificari Favorite Agentii + Adauga anunt

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

35 000 EUR
Validat de 25.08.2022 18:27:03



[0742182714](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

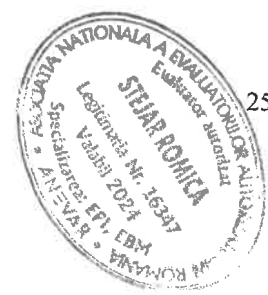
[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizări 309](#)

[Raporteaza](#)



Proprietate imobiliara – teren – str.Cuza Voda
TUDOSE CAMELIA NARCIS



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

COMPARABILA

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

VANZARE Teren, 500 m²
Teren str .Maramures
80 EUR
2313280
Roman Neamt / Localitate

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 proprietății

Alege o dată disponibilă:

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

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

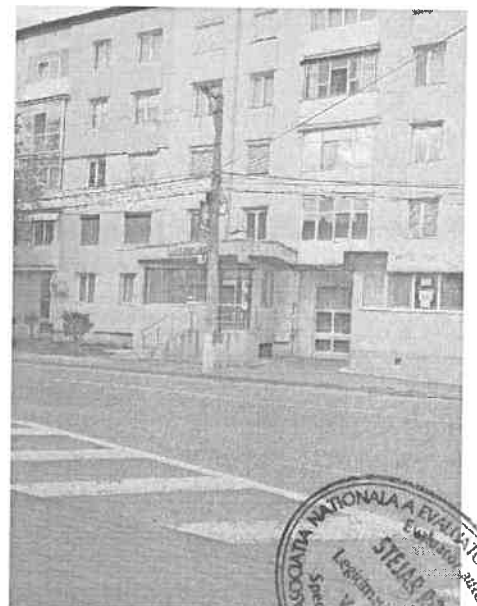
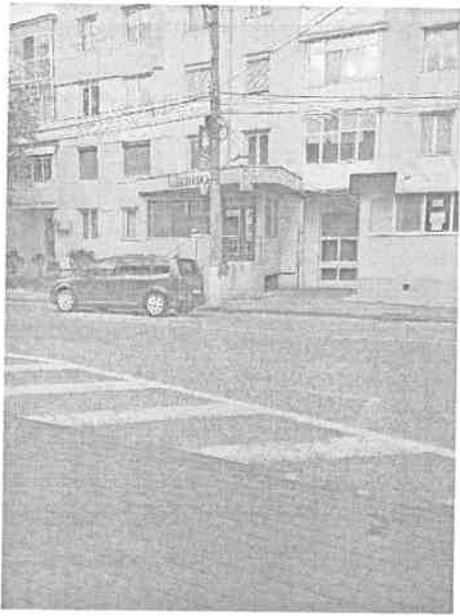


HARTA



Proprietate
evaluata







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52523 Roman

Nr. cerere	21246
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104405246



JOSE

B-2021

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Cuza Voda, Jud. Neamt, Lipit de bl. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52523	28	Constructia C1 inregistrata in CF 52523-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13319 / 03/09/2010		
Act Administrativ nr. 29, din 11/03/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN (act administrativ nr. 12965/28-07-2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:Sfatul roman	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
5441 / 24/03/2011		
Act Administrativ nr. 17397, din 05/10/2010 emis de MUNICIPIUL ROMAN;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 44 de ani 1) VĂRVARA ADRIAN	A1



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52523-C1 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	52523-C1	Loc. Roman, Str Cuza Voda, Jud. Neamt, Lipit de bl. 4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; EXTINDERE SEDIU FIRMA - CONSTRUITA DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIP TERASA NECIRCULABILA, COMPUSA DINTR-UN HOL SI UN BIROU.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13319 / 03/09/2010 Act Administrativ nr. 340, din 06/10/2004 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN (act administrativ nr. 17388/06-04-2005 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ROMAN;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TUDOSE CAMELIA-NARCIS	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Nr. cerere	21247
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104404998



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52520 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Cuza Voda, Jud. Neamt, Lipit de bl.4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52520	Din acte: 18,55 Masurata: 19	Constructia C1 inregistrata in CF 52520-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13318 / 03/09/2010 Act Administrativ nr. 42, din 26/03/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN (Anexa nr. 1 la HCL Roman nr. 42 din 26.03.2010, Adeverința nr. 12965 din 28.07.2010, Autorizație de Construire nr. 340 din 06.10.2004, Proces Verbal la Terminarea Lucrărilor nr. 17388 din 06.04.2005 eliberate de Primăria Municipiului Roman, Contract de Concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 încheiat între Primăria Municipiului Roman și Tudose Camelia Narcis);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:Statul roman, -DOMENIU PRIVAT-	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13318 / 03/09/2010 Act Administrativ nr. 42, din 26/03/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN (Anexa nr. 1 la HCL Roman nr. 42 din 26.03.2010, Adeverința nr. 12965 din 28.07.2010, Autorizație de Construire nr. 340 din 06.10.2004, Proces Verbal la Terminarea Lucrărilor nr. 17388 din 06.04.2005 eliberate de Primăria Municipiului Roman, Contract de Concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 încheiat între Primăria Municipiului Roman și Tudose Camelia Narcis);	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existenței construcției
1) TUDOSE CAMELIA-NARCIS	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52520-C1 Roman

Cod verificare
 100104404998



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	52520-C1	Loc. Roman, Str Cuza Voda, Jud. Neamt, Lipit de bl.4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; EXTINDERE SEDIU FIRMA – CONSTRUITA DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIP TERASA NECIRCULABILA, COMPUSA DINTR-O SALA DE AȘTEPTARE.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13318 / 03/09/2010	
Act Administrativ nr. 42, din 26/03/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN (Anexa nr. 1 la HCL Roman nr. 42 din 26.03.2010, Adeverința nr. 12965 din 28.07.2010, Autorizație de Construire nr. 340 din 06.10.2004, Proces Verbal la Terminarea Lucrărilor nr. 17388 din 06.04.2005 eliberate de Primăria Municipiului Roman, Contract de Concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 încheiat între Primăria Municipiului Roman și Tudose Camelia Narcis);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TUĐOȘE CAMELIA-NARCIS	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

MUNICIPIUL ROMAN
CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 17397 din 05.10.2010

2607

1. Părțile contractante

Între municipiul Roman reprezentată prin primar – prof. 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 VÂRVARA ADRIAN, cu domiciliul în Tîrgu Neamț, str. Decebal nr.18 jud. Neamț, identificat cu CI seria NT nr. 070099, CNP 1310709274787, având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul art. 41 din Legea nr.50/1991-republicată prin preluarea prin preluarea cu contract de vânzare - cumpărare nr. 3317 din 25.11.2004 și a Sentinței civile nr.2934 din 24.11.2009 a construcției situată în Roman, str. Cuza Vodă bl.4 ap.12 realizată pe terenul concesionat de către TUDOSE CAMELIA NARCIS conform contractului de concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 și a contractului de concesiune nr.43006 din 02.08.2004 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aferent construcției – extinderi la sediul de firmă situat în Roman, str. Cuza Vodă bl.4 ap.12 în suprafață de 46,87 (18,55 + 28,32) mp așa cum rezultă din planul de situație .

3. Termenul contractului

Art. 2. Durata concesiunii este de 44 ani, în condițiile stipulate în prezentul contract .

Art. 3. Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul) cu 30 de zile înainte de încetarea concesiunii punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

4. Pretul concesiunii

Art. 4. Prețul concesiunii este contravaloarea în lei a 3,0 \$/mp/an - stabilit prin contractele de concesiune nr. 47902 din 04.08.2004 și 43006 din 02.08.2004 și HCL 51 din 26.06.2003 și 63 din 29.07.2004.

Vizat Serviciul juridic,



Beneficiar,



Art. 5. Prețul concesiunii prevăzut la art. 4 reprezintă contravaloarea în lei la data plății.

5. Modalitatea de plată

Art. 6. Sumele prevăzute la art.4. se vor plăti în numerar sau prin ordin de plată în contul părții întâi nr. RO80TREZ49221300205XXXXX deschis la Trezoreria Roman.

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 4 se plătesc în două rate până la data de 31 martie respectiv 30 septembrie a anului în curs, la cursul euro din ziua achitării taxei.

Art. 8. Pentru neplata taxelor la termen se percep dobânzi și penalități de întârziere pentru suma datorată conform legislației în vigoare, urmând ca după 30 de zile de întârziere să se procedeze la încasarea silită.

6. Încetarea concesiunii

Art. 9. Concesiunea poate înceta prin:

- 9 a . - renunțare ;
- 9 b . - răscumpărare;
- 9 c . - reziliere ;
- 9 d . - desființarea construcției;

9 a . Încetarea concesiunii prin renunțare;

9 a 1. Renunțarea la concesiune se poate face în cazul înstrăinării construcției - caz în care se va încheia un nou contract cu dobânditorul construcției.

9 b . Încetarea concesiunii prin răscumpărare

9 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.

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

9 c . Încetarea concesiunii prin reziliere;

9 c 1 . Contractul de concesiune se reziliază de drept și fără somație în cazul în care concesionarul nu-și achită obligațiile contractuale, caz în care se va impune și desființarea construcției.

7. Litigii

Art. 10. 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.

Vizat Serviciul juridic,



Beneficiar,



Art. 11. Pe toată durata concesiunii, partea întâi (concedent) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare în România.

8. Dispozitii finale

Art.12. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.13. 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).

Art.14. Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Roman, str. Cuza Vodă bl.4 ap.12 s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și cuprinde 3 pagini.

La data încheierii prezentului se anulează contractele de concesiune nr. 43006 din 02.08.2004 și 47902 din 04.08.2004 încheiate cu TUDOSE CAMELIA NARCIS.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL ROMAN

CONCESIONAR,

Primar

Prof. LAURENȚIU DAN LEOREANU

VÂRVARA ADRIAN

Secretar

Jr. GHEORGHE CARNARIU

Director executiv D.I.T.L.
Ec. GABRIELA RISICĂ

Arhitect șef,

Arh. ANA-MARIA ALEXE

Serviciul juridic,

Jr. CAMELIA RUSU

Întocmit,
ing. Liliana Condurescu

Vizat Serviciul juridic,

Beneficiar,

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/05/2021, 11:58

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ

AMARIEI TEREZA

Referent

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/05/2021, 11:58

ANCPI - O.C.PI. NEAMȚ

AMARIEI TEREZA

Referent

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	5.44
8	9	0.881
9	10	0.919
10	1	0.841

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/05/2021, 11:53

ANCPİ - O.C.P.I. NEAMȚ
 AMARIEI TEREZA
 Referent

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

ANEXA 11

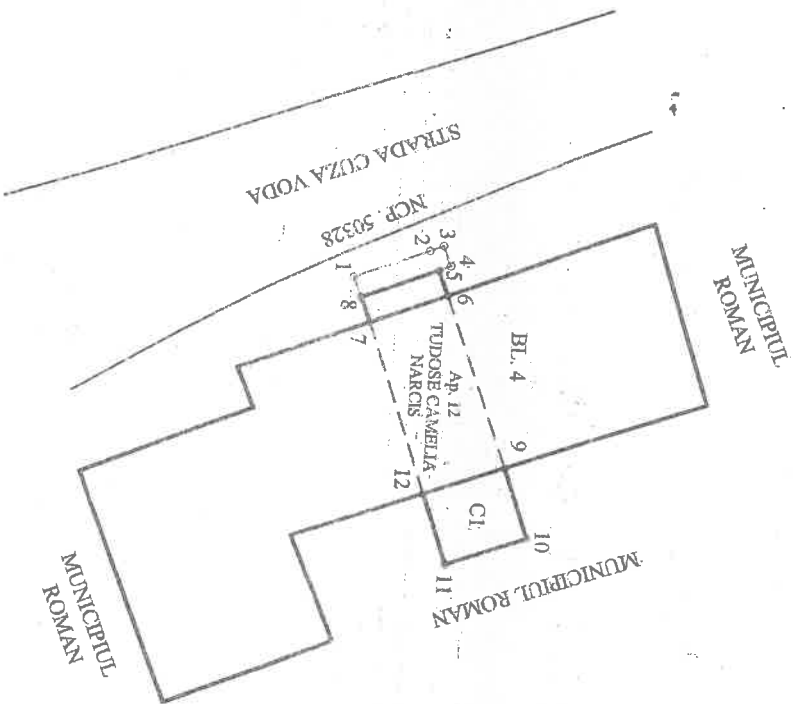
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
52523	28 mp	Str. Cuza Voda, lipit de Bl.4, Mun. Roman, Jud. Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	ROMAN

604290

646860

604290

646980



46860

980

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
1	CC	28	-	
Total		28	-	Imprejmuit total - linia constructe.

B. Date referitoare la constructii

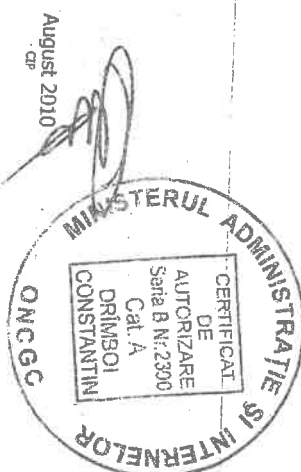
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
C1	28	92648	Extindere sediu firma - cu suprafata construita desfasurata = 28 mp.
Total		92648	

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970

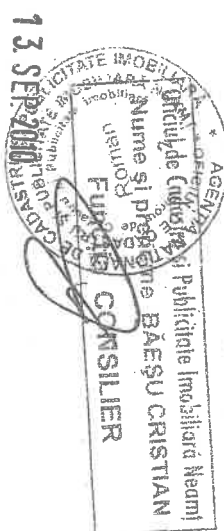
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
9	604254.0273	646926.7558	4.956
10	604255.7362	646931.4080	5.714
11	604250.3726	646933.3783	4.956
12	604248.6637	646928.7260	5.714

Suprafata = 28 mp

Executant



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



Suprafata totala masurata = 28 mp

Suprafata din act = 28.32 mp

Minus fata de act = 0.32 mp

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1 : 500

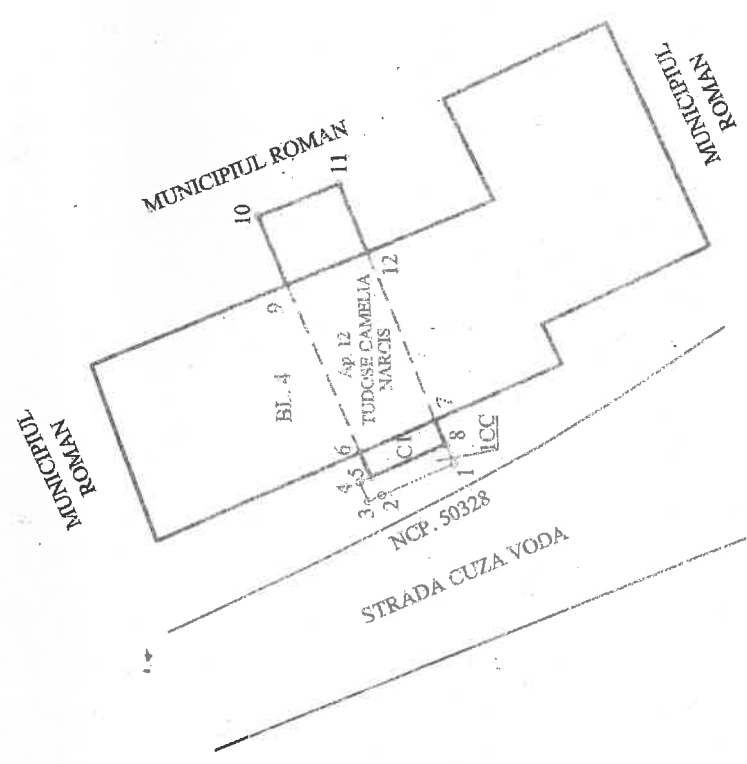
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
52520	19 mp	Str. Cuza Voda, lipit de Bl.4, Mun. Roman, Jud. Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	ROMAN

604290

646980

604290

646860



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	CC	19	-	Imprejmuit partial - limita constructie.
Total		19		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	10	33088	Extindere sediu firma - cu suprafata construita desfasurata = 10 mp.
Total	10	33088	

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latouri D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	604249.6462	646915.2353	1.800
5	604248.9802	646913.5630	0.840
4	604249.7606	646913.2523	1.445
3	604249.2211	646911.9113	0.969
2	604248.3320	646912.2970	5.306
1	604243.3947	646914.2409	1.437
8	604243.9262	646915.5759	1.800
7	604244.5922	646917.2480	5.440
Suprafata = 19 mp			

Suprafata totala masurata = 19 mp
 Suprafata din act = 18.55 mp
 Plus fata de act = 0.45 mp

Executant

August 2010
CP

Se confirma suprafata din masurator si introducerea imobilului in baza de date
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Neamț
 Nume și prenume MOLDOVIANU GABRIEL



PROCES VERBAL LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr...17388...din.....06.04.2005.....

Privind lucrarea.....SCHIMBARE DESTINAȚIE APARTAMENT ÎN SEDIU
FIRMĂ, EXTINDERE ȘI CONSTRUIRE ACCESE SEPARATE.....

Executata în strada ...str.Cuza Vodă...bl...4, sc.B, ap.12.....

De către.....TUDOSE CAMELIA NARCIS.....

în.....REGIE PROPRIE.....

în valoare finală de.....325.680.000 LEI.....

1.Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr.....340.....

eliberate de PRIMARIA ROMAN la ...06.10.2004...cu valabilitate pana la 06.04.2005

2.Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea în intervalul...aptilie / 2005..fiind
formata din :

Investitor(proprietar) : TUDOSE CAMELIA NARCIS.....

Delegat al administratiei publice locale : ...Ing. BLAGA ELENA LUCIA.....

3.Au mai participat la receptie :

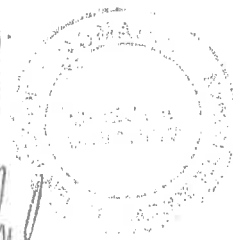
4. Comisia de recepție constată că lucrările sunt finalizate în conformitate/neconform
cu proiectul nr...2007/2004...elaborat de ...Asociația de proiectare și design Proiect
M113.....

Comisia de receptie

Investitor(proprietar) : TUDOSE CAMELIA NARCIS.....

Delegat al administratiei publice locale : Ing. BLAGA ELENA LUCIA.....

MUNICIPIUL ROMAN
ARHITECT ȘEF
Conform cu originalul,



TABEL

Cuprinzând terenurile evaluate și valorile de inventar

Nr. Crt	Data Cerere	Solicitant/proprietar construcții	Adresa nr. cadastral	Suprafata (mp) Teren	Evaluare euro/mp	Valoare totală Euro	Valoare totală Lei	Valoare inventar Lei	Obs.
1	19.05.2021	TUDOSE CAMELIA	Str. Cuza Voda, bl. 4/12 cad 52520	19,00	100,00	1855,00	9.400,00	5.041,00	Fara TVA
			Str. Cuza Voda, bl. 4/12 cad 52523	28,00	100,00	2800,00	13.800	5.041,00	



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. 30904 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unor imobile proprietatea privată a Municipiului Roman, înscrise în Cartea Funciară nr. 52520 și 52523

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 Tudose Camelia**, înregistrată cu nr. 37625 din 19.05.2021 cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, teren ocupat de construcții, proprietatea solicitantului, și care se vor vinde prin negociere directă, pentru terenurile în suprafață de 19,00 mp și 28,00 mp, situate în mun. Roman, strada Cuza Voda, Bl. 4, înscrise în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52520 și 52523, deținute în baza Contractului de concesiune nr. 17397/05.10.2010, încheiat pentru o perioadă de 44 ani. Scopul concesiunii a fost pentru preluarea terenurilor aferente construcțiilor proprietatea solicitantului ,reprezentand extinderi ale spatiului comercial.

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. 31326 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unor imobile proprietate privată a Municipiului Roman, înscrise în Cartea Funciară nr. 52520 și 52523

Prin referatul de aprobare nr. 30904 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, doamna Tudose Camelia, solicită prin cererea nr. 37625 din 19.05.2021 cumpărarea terenurilor în suprafață de 19,00 mp și 28,00 mp, situate în mun. Roman, strada Cuza Voda, Bl. 4, înscrise în Cartea Funciară a UAT Roman nr. 52520 și 52523, deținute în baza Contractului de concesiune nr. 52792 din 25.08.2023. Scopul concesiunii a fost pentru preluarea terenului aferent construcțiilor proprietate, extinderi ale spațiului comercial.

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 Consiliului Local Roman.

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

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**