

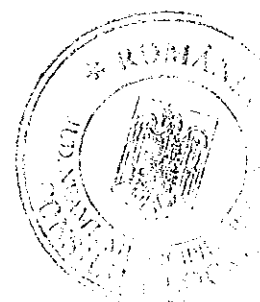
# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 47/30.09.2015



Client	Proboteanu Ana
Destinatarul raportului	Municipal Locato Serv SA Roman
Proprietar	Municipiul Roman
Proprietatea evaluata	Apartment cu 2 camere, bucatarie si hol, <u>magazie,WC</u>
Adresa proprietatii	Strada Stefan Ce Mare, nr. 198, Municipiul Roman, Judetul Neamt

Data de referinta a evaluarii	Data inspectiei: 25 septembrie 2015
	Data evaluarii: 30 septembrie 2015
	Data raportului: 30 septembrie 2015



## Scrisoarea de transmitere

Catre,

Municipal Locato Serv SA Roman

Prin prezenta va inaintam Raportul de Evaluare pentru proprietatea imobiliara compusa din apartament cu 2 camere, bucatarie si hol in suprafata utila de 44.51 mp, WC cu o suprafata construita de 4 mp si magazie in suprafata de 17 mp edificata in anul 1930, situata in strada Stefan Cel Mare, nr. 198, Municipiul Roman, Judetul Neamt.

### Conditii Speciale

La stabilirea valorii nu au fost luate in calcul imbunatatirile aduse imobilului de catre chirias, respectiv refacerii plafonelor, inlocuit usi, ferestre, parchet, consolidare fatada etc, conform adresei nr. 1848/24.09.2015.

Terenul, curti si gradini aflate in exploatarea chiriasilor nu face obiectul prezentului raport de evaluare, acestea urmand a fi concesionate sau inchiriate de la proprietar. Terenul aferent constructiei a fost evaluat avandu-se in vedere valoarea de utilizare a acestuia pe durata existentei constructiei, valoare ce poate fi egala cu valoarea de piata conform standardelor de evaluare.

Data evaluarii: 30.09.2015.

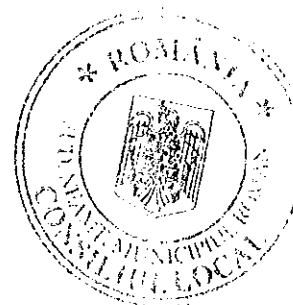
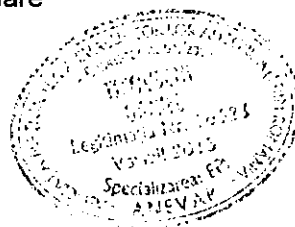

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata, pentru proprietatea imobiliara, situata in Strada Stefan Cel Mare, nr. 198, Municipiul Roman, Judetul Neamt si nu poate fi folosit in alt scop.

Tipul de valoare adecvata: valoarea de piata.

Dreptul de proprietate evaluat: deplin.

Valoarea de piata recomandata	34100 Lei
Valoarea de piata a fost estimata prin metoda	Abordarea prin comparatia vanzarilor

Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare  
Ticovschi Daniel  
Autorizatia nr. 16623



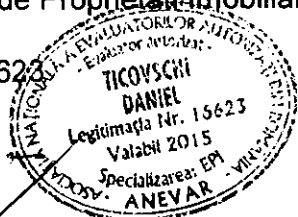
## Certificarea valorii

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

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

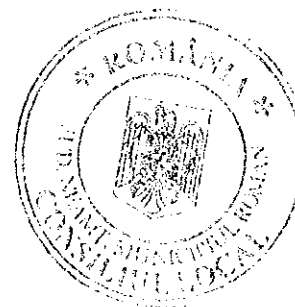
- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare  
Ticovschi Daniel  
Autorizatia nr. 16623



## Cuprins

- Rezumatul concluziilor importante
- Definitii, ipoteze si conditii limitative
- Baza de evaluare
- Descrierea zonei de amplasare
- Descrierea imobilului
- Analiza pietei imobiliare
- Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)
- Evaluarea imobilului
- Prezentarea metodelor de evaluare
- Metodele de evaluare aplicate
- Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate
- Anexa - Calculul valorii de piata prin metoda costului
- Anexa - Calculul valorii de piata prin metoda comparatiei directe
- Fotografii proprietate
- Acte de proprietate
- Anexa comparabile case si teren



Rezumatul  
concluziilor  
importante

Prezentul Raportul de Evaluare a fost realizat la cererea clientului Proboteanu Ana pentru proprietatea imobiliara compusa din apartament cu 2 camere, bucatarie si hol in suprafata utila de 44.51 mp, WC cu o suprafata construita de 4 mp si magazie in suprafata de 17 mp, situata in strada Stefan Cel Mare, nr. 198, Municipiul Roman, Județul Neamt.

Data inspectiei: 25.09.2015

Data evaluarii: 30.09.2015

Data raportului: 30.09.2015

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata in vederea instrainarii, pentru proprietatea imobiliara, situata in Strada Stefan Cel Mare, nr. 198, Municipiul Roman, Județul Neamt.

Tipul de valoare adecvata: valoarea de piata.

Drepturile de proprietate evaluate : drepturi depline.

Pentru determinarea valorii de piata au fost folosite doua din cele trei abordari ale Standardelor de Evaluare, respectiv: abordarea prin comparatia vanzarilor si abordarea prin cost, abordarea prin venit nefiind folosita in acest caz datorita faptului ca nu au putut fi identificate proprietati similare pentru inchiriere in conditii libere de piata.

Valoarea de piata recomandata	34100 Lei
Valoarea de piata a fost estimata prin metoda	Abordarea prin comparatia vanzarilor

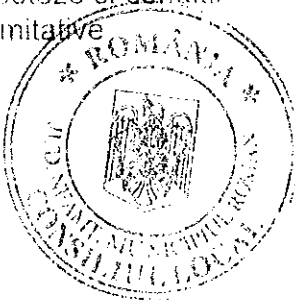
Definitii, ipoteze si conditii limitative

Valoare de piata

Conform Consiliului pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC):

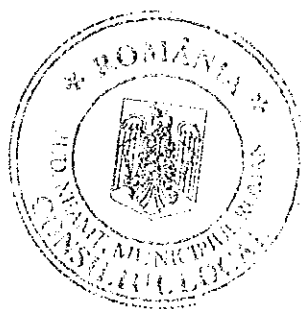
"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Ipoteze si conditii  
limitative



1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este recomandata folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la punctul 10 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se considera asumata numai fata de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, ramân nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Orice informatie cuprinsa in prezentul raport de evaluare are la baza date transmise de catre Client iar evaluatorul nu a facut verificari suplimentare privind corectitudinea lor.
6. Raportul este intocmit pe baza presupunerii ca nu este necesara prezentarea sau folosirea acestui raport intr-o instanta, cu exceptia situatiilor când acest lucru a fost stabilit in prealabil. Intr-o astfel de situatie, trebuie sa se precizeze, dar nu in mod necesar, numai timpul necesar verificarii raportului si informatiilor legate de acesta, precum si compensatia adecvata.
7. Daca nu se arata altfel in raport, evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si evaluatorul crede ca ele sunt



adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

9. Opiniile privind valoarea precum si alte concluzii incluse in raport presupun incheierea in mod satisfacator a oricaror alte sarcini care trebuie finalizate intr-o maniera responsabila. Poate fi necesara efectuarea unei alte inspectii pentru a confirma incheierea acestor sarcini.
10. Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci când proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, care de asemenea este precizat in raport. Clientul a fost de acord ca realizarea evaluarii si formatul raportului sunt adecvate destinatiei evaluarii.
12. Consimtamântul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata in orice scop de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamântul scris si aprobarea trebuie obtinute, de asemenea, inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.
13. La stabilirea valorii nu au fost luate in calcul imbunatatirile aduse imobilului de catre chirias, conform adresei nr. 1848/24.09.2015.



Terenul, curti si gradini aflate in exploatarea chiriasilor nu face obiectul prezentului raport de evaluare, acestea urmand a fi concesionate sau inchiriate de la proprietar. Terenul aferent constructiei a fost evaluat avandu-se in vedere valoarea de utilizare a acestuia pe durata existentei constructiei, valoare ce poate fi egala cu valoarea de piata conform standardelor de evaluare.

Alte precizari

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care sa rezulte zona in care se afla proprietatea si fotografiile cu imobilul. In mod necesar si cand este cazul, fotografiile vor prezenta imagini cu aspecte negative care au influenta asupra valorii prin reducerea acestuia.

## Baza de evaluare

Scopul evaluării

Determinarea valorii adecvate pentru raportare financiară, pentru proprietatea imobiliară, situată în Strada Stefan Cel Mare, nr. 198, Municipiul Roman, Județul Neamț.

Tipul de valoare adecvată: valoarea de piață.

Data de referință a evaluării

Data inspecției: 25 septembrie 2015

Data evaluării: 30 septembrie 2015

Data raportului: 30 septembrie 2015

Curs de schimb oficial la data de referință

4.4248 LEI/EURO

Date privind dreptul de proprietate

- Încheiere nr. 10026/13.03.2015;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 20026/13.03.2015;
- Încheiere nr. 27488/26.08.2014;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 27488/26.08.2014;

Date privind documentația cadastrală

- Relevu apartament din 16.03.2015
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului – WC
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului - magazie



## Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Proprietate situată în imediată apropiere a zonei centrului vechi al Municipiului Roman, zona protejată constituită în ZCPMIS I – Ansamblul protejat Zona istorică urbană str. Stefan cel Mare 181-293-NT-IIa-10680 conform Regulamentului de urbanism al municipiului Roman, specifică arhitecturii începutului secolului XX, clădiri ce au fost adapostul micilor afaceri din acei ani, din domeniul comerțului dar și a activităților meșteșugărești, recompartimentate și transformate ulterior în clădiri de locuit sociale. O parte din aceste clădiri odată cu degradarea lor au fost parasite și demolate, zona ce a fost de curând resistemată și renovată astfel ca aceste clădiri pot stârni în continuare un real interes. În zona se află mai multe spații comerciale și de prestări servicii în diverse domenii, unități de învățământ mediu, construcții bisericesti ale diferitelor culte, transport în comun.

Utilități specifice zonelor urbane: electricitate, gaz, apă, canalizare, telefonie, internet și TV cablu.

Descrierea imobilului

Descrierea imobil

Clădirile au fost edificate în anul 1930 (conform documentației cadastrale), pe structura de zidărie din cărmidă portantă, conform normelor din acea vreme, cu tamplărie din lemn, învelitoare din tablă, pardoseli de dusemea din lemn, finisaje cu tencuieli sclivisite la interior și exterior cu zugrăveli simple. După anii '50

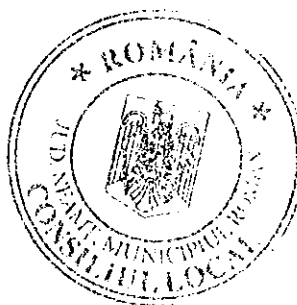


aceasta cladire a functionat ca locuinta sociala pentru mai multe familii.

Cladirea de locuit se prezinta in conditii relativ bune de exploatare si intretinere, insa datorita varstei inaintate, tehnologiei, materialelor folosite la constituire si a inaltimii necesita lucrari de consolidare. Ferestrele sunt realizate din tamplarie PVC cu geam termopan fiind schimbate de catre chirias. Usa de la intrare a fost recent inlocuita. Peretii exteriori au fost reparati superficial si zugraviti in anii anteriori, lucrarile fiind realizate pe cheltuiuala chiriului, in prezent datorita infiltratiilor de apa acestia zugraveala a fost exfoliata. Acoperisul are invelitoare din tabla ruginita pe alocuri si prezinta deformari, semn ca imobilul „lucreaza”. Magazia este realizata din zidarie de caramida refolosita, refacuta in totalitate, in prezent functionand aici o bucatarie. Accesul este realizat prin intermediul unei usi metalice.

Este necesara realizarea unei expertize tehnice a cladirilor, urmata de consolidare, refacerea acoperisului si realizarea izolatiei exterioare

In ultimii ani au fost refacute finisajele si zugravelile interioare, realizandu-se mai multe elemente din gips-carton in zona tavanului. Inaltimea interioara este foarte mare, atipica constructiilor rezidentiale din aceasta perioada ceea ce atrage un consum suplimentar pentru incalzirea camerelor. Pardoselile au fost inlocuite cu parchet laminat, de asemenea fiind schimbate si usile de la interior, mai putin cea de la bucatarie. Toate lucrarile si materialele necesare renovarilor au fost suportate de chirias, conform declaratiei acestuia si a adresei nr. 1848/24.09.2015, lucrari si materiale ce nu vor fi luate in calcul la stabilirea valorii. Cu toate acestea au aparut in continuare fisuri in pereti. Incalzirea este realizata cu ajutorul unei sobe de teracota. Locuinta necesita expertiza tehnica si consolidare, racordare la apa, canalizare si gaz metan, separare spatii pentru baie si bucatarie, placarea acestora cu gresie si faianta. In prezent este folosita toaleta in interiorul curtii.



Bilantul de suprafata

Descrierea suprafetelor conform documentatiei cadastrale:

- Apartament de locuit: 44.51 mp suprafata utila
- Cladire anexa WC: 4 mp
- Cladire anexa magazie: 17 mp

Instalatii si utilitati proprii

Instalatii electrice normale, pentru iluminat si alimentarea aparatelor electrocasnice, refacuta in 2012.

Proprietatea beneficiaza de apa curenta de la reseaua de apa printr-un robinet amplasat in curtea comuna.

Incalzirea se face cu sobe alimentate cu combustibil solid..

Folosinta actuala

Locuinta sociala, inchiriata de Municipal Locato Serv SA unei familii.

## Analiza pietei imobiliare

Descrierea pietei imobiliare

Piata proprietatilor imobiliare in general a avut o panta ascendenta pana in toamna anului 2008. Din luna octombrie a anului 2008, tranzactiile cu proprietati imobiliare au scazut continuu datorita problemelor de finantare ale potentialilor cumparatori.

Aceasta scadere a cererii pe fondul problemelor de finantare a dus la o scadere a valorii de piata a proprietatilor imobiliare, tendinta care se va pastra in continuare pana la relaxarea conditiilor de creditare ale bancilor comerciale care finanteaza prin produsele lor achizitia acestor proprietati.

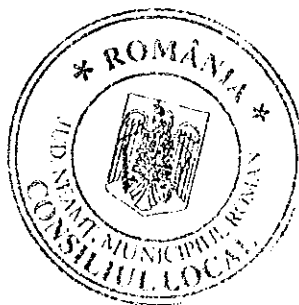
Odata cu scaderea numarului de potentiali cumparatori au aparut din randurile acestora, un numar de potentiali clienti pentru inchirierea de imobile.

In prezent exista o tendinta de stagnare a preturilor pe piata imobiliara existand variatii foarte mici de la caz la caz in functie de interesele investitorilor pentru proprietatea respectiva.

Cerere si oferta

Pe fondul incurajarii creditarii din anii precedenti au fost demarate mai multe proiecte cu proprietati aflate in dezvoltare, cu destinatia de a fi vandute pe piata libera.

Numarul de proprietati aflate in faza de proiect cu realizare certa, cu destinatia de a fi comercializate pe piata libera s-a aflat de asemenea in regresie in ultimii ani, in prezent gasindu-si un echilibru relativ.



Exista un numar redus de potentiali clienti care poseda sau pot accesa lichiditatile necesare achizitionarii unor astfel de proprietati. Timpul de ofertare a unei astfel de proprietati variaza intre trei si doisprezece luni, dar poate fi si mai mare in functie de disponibilitatea din partea vanzatorului de a accepta negocierea pretului de oferta la nivelul celor existente pe piata la momentul respectiv. Ecartul de pret, intre pretul cerut si cel oferit, este de regula intre 10 si 15%, dar poate fi si mai mare, la fel in functie de mai multi factori.

Preturi in zona proprietati similare

Proprietati similare in zona se vand la preturi cuprinse intre 100 si 200 mp construit si 50-70 euro/mp teren. Proprietatea noastra se situeaza in zona inferioara a acestor intervale de valori avand in vedere varsta, dimensiunile constructive si conditiile oferite, respectiv curte comuna, WC in curte.

## Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)

Concluzii

Cea mai bună utilizare este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite reprezinta utilizarea ce ar trebui făcută într-o proprietate existenta.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite reprezinta utilizarea ce ar trebui făcută într-o proprietate existenta.

Analizand posibilitatile de utilizare a constructiei existente

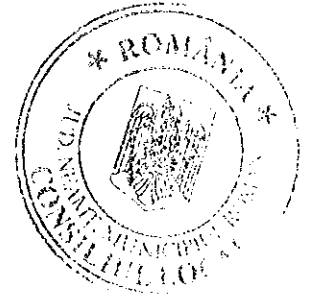
sau ce poate fi infiintata pe acest teren, cu scop de locuinta, comercial sau birouri, tinand cont de pozitionare, venituri ce pot fi obtinute din inchirieri sau generatoare de afaceri cea mai buna utilizare a proprietatii este rezidentiala, ipoteza pentru care se va evalua proprietatea in cele ce urmeaza.

## Evaluarea imobilului

### Reglementari si cadru legal

Standarde De  
Evaluare ANEVAR  
Editia 2015

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare



### Prezentarea metodelor de evaluare

Abordarea prin  
comparatie directa

**Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.**

**Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative – analiza pe perechi de date sau/si criterii calitative – analiza comparatiilor relative. In cazul de fata, date fiind natura si relevanta informatiilor de piata culese, s-a recurs la analiza pe criterii cantitative. Vor fi omise imbunatatirile facute de catre chirias pe cheltuiala sa, si suprafata de teren in afara suprafetei construite. Va fi luat in calcul doar terenul aferent cladirilor, ce urmeaza a fi atribuit pe timpul existentei cladirii, valoarea acestuia fiind valoarea de utilizare, echivalenta cu valoarea de piata ce va fi calculata in cadrul abordarii prin cost.**

Abordarea prin cost

**Valoarea estimata prin metoda costurilor reprezinta valoarea de reconstructie a utilitatii diminuada cu uzura, deci o valoare tehnica, rezultata pe baza preturilor actuale ale materialelor de constructii, manopera, etc. Aceasta poate reprezenta o indicatie pertinenta asupra valorii de piata, insa trebuie retinut ca rezultatul nu va lua in considerare utilitatea proprietatii.**

**Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:**

- determinarea costului de inlocuire brut, de "NOU"
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea costului de inlocuire depreciat, prin scaderea deprecierei cumulate din costul de inlocuire, de "NOU";

**Reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii un substitut din punct de vedere al utilitatii,**

folosind materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera valabile la data evaluarii.

Abordarea prin venit

Capitalizarea chiriei este o abordare traditionala a evaluarii proprietatilor detinute ca investitii. Este aplicabila pe scara larga in momentul cand sunt disponibile informatii despre chirie si rata de capitalizare. Riscurile incluse in rata de capitalizare prezinta un caracter subiectiv. Rata de capitalizare cu toate riscurile incluse este o rata anuala de rentabilitate (RIR) a unui cash-flow constant ca marime anuala. Riscul total inclus in randament reflecta implicit cresterea chiriei anuale, deprecierea si pretul de revanzare, care sunt continute in calculele aferente cash-flow-ului actualizat.

Metodele de evaluare aplicate

Din cele 3 metode, cele care au putut prezenta cele mai afidabile si pentru care au putut fi identificate suficiente date din piata au fost abordarea prin cost si abordarea prin comparatia vanzarilor. Pentru abordarea prin comparatia prin venit nu au putut fi identificate comparabile cu caracteristici asemanatoare proprietatii subiect, acest tip de proprietati nefiind in prezent supuse inchirierii pe o piata activa.

In urma aplicarii celor 2 metode au rezultat urmatoarele valori:

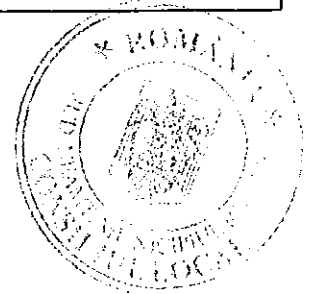
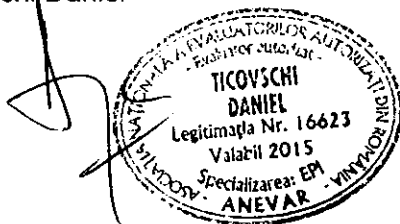
Valoarea de piata prin metoda costurilor	35834 lei
Valoarea de piata prin metoda comparatiilor directe	34100 lei

Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate

Reconcilierea rezultatelor se realizeaza prin intermediul a trei criterii de comparatie: adecvarea metodei de evaluare, precizia datelor, si cantitatea informatiilor. In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare descrise este:

Valoarea de piata recomandata	Lei 34100
Valoarea de piata a fost estimata prin metoda	Abordarea prin comparatia vanzarilor

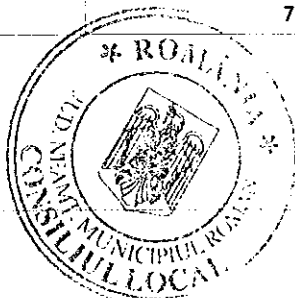
Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare  
Ticovschi Daniel



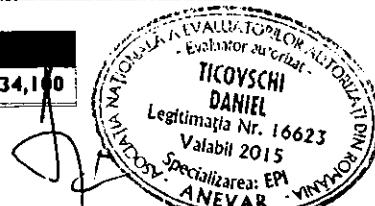
Anexa I - Evaluare Casa

CASE COMPARABILE

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	<b>Suprafata utila totala (in mp):</b>	65.5	72.0	41.0	65.00
	<b>Suprafata desfasurata (in mp):</b>	65.5	72.0	41.0	65.00
	<b>Suprafata teren (in mp):</b>	65.0	200.0	300.0	65.0
	<b>Pret in euro:</b>	7.700 €	25.000 €	20.000 €	9.600 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-2.500 €	-2.000 €	-960 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>22,500 €</b>	<b>18,000 €</b>	<b>8,640 €</b>
2	Localizare		Simiar	Inferioara	Inferioara
	in %		0%	10%	10%
	in €		0 €	1.800 €	864 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>22,500 €</b>	<b>19,800 €</b>	<b>9,504 €</b>
3	Suprafata teren (mp)	65.00	200.00	300.00	65.00
	Diferență (mp)		-135.00	-235.00	0.00
	in €		-6.998 €	-15.228 €	0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>15,502 €</b>	<b>4,572 €</b>	<b>9,504 €</b>
4	Anul constructiei	1930	1930	1930	1930
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>15,502 €</b>	<b>4,572 €</b>	<b>9,504 €</b>
5	Destinatie	Rezidentiala	Mixta	Rezidentiala	Rezidentiala
	in %		-20%	0%	0%
	in €		-3.100 €	0 €	0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>12,401 €</b>	<b>4,572 €</b>	<b>9,504 €</b>
6	Drum de access	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>12,401 €</b>	<b>4,572 €</b>	<b>9,504 €</b>
7	Utilitati	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>12,401 €</b>	<b>4,572 €</b>	<b>9,504 €</b>
8	Suprafata desfasurata totala (mp)	65.51	72.00	41.00	65.00
	Diferenta (mp)		-6	25	1
	Valoare euro/mp (CIN)		120	120	200
	in %		-6%	64%	1%
	in €		-779 €	2.941 €	102 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>11,622 €</b>	<b>7,513 €</b>	<b>9,606 €</b>
9	Finisaje	Finisaje inferioare	Finisaje inferioare	Finisaje inferioare	Finisaje inferioare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>11,622 €</b>	<b>7,513 €</b>	<b>9,606 €</b>
10	Altele (mobilier, anexe, etc.)	curte comuna	singur	curte comuna	curte comuna, garaj
	in %		-20%	0%	-20%
	in €		-2.324 €	0 €	-1.921 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>9,298 €</b>	<b>7,513 €</b>	<b>7,685 €</b>
	<b>Corecție totală netă</b>		<b>-15,702 €</b>	<b>-12,487 €</b>	<b>-1,915 €</b>
	<b>Corecție totală netă (% din pret vanz)</b>		<b>-62.81%</b>	<b>-62.43%</b>	<b>-19.95%</b>
	<b>Corecție totală brută</b>		<b>15,702 €</b>	<b>21,969 €</b>	<b>3,847 €</b>
	<b>Corecție totală brută (% din pret vanz)</b>		<b>62.81%</b>	<b>109.85%</b>	<b>40.08%</b>
	<b>Preț corectat (euro/mp)</b>	<b>7,685 €</b>	<b>9,298 €</b>	<b>7,513 €</b>	<b>7,685 €</b>



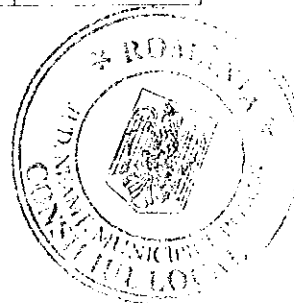
	Euro	Ron
<b>Valoare finala proprietate (rotunjit)</b>	<b>7,700 €</b>	<b>34,100</b>
<b>Curs de schimb</b>	<b>4.4248</b>	



Anexa - Evaluare Terenuri

TERENURI COMPARABILE					
Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	<b>Suprafata (in mp):</b>	65.50	582.00	500.00	300.00
	<b>Euro per mp:</b>	64.80 €	55.00 €	80.00 €	90.00 €
	<b>Link catre sursa (obligatoriu!!!)</b>				
1	Tranzactie/Pret Oferta		55 €	80 €	90 €
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-5.5 €	-8.0 €	-9.0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>49.5 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>81.0 €</b>
2	Localizare				
	in %		20%	0%	0%
	in €		9.9 €	0.0 €	0.0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>59.4 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>81.0 €</b>
3	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>59.4 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>81.0 €</b>
4	Destinatie	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>59.4 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>81.0 €</b>
5	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>59.4 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>81.0 €</b>
6	Urbanism	Zona mixta	Zona locuinte	Zona mixta	Zona locuinte
	in %		10%	0%	10%
	in €		5.9 €	0.0 €	8.1 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>65.3 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>89.1 €</b>
7	Documentatie urbanistica	Fara	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>65.3 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>89.1 €</b>
8	Drum de acces	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>65.3 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>89.1 €</b>
9	Utilitati	(Gazel/Curent/Apa)	(Gazel/Curent/Apa)	(Gazel/Curent/Apa)	(Gazel/Curent/Apa)
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>65.3 €</b>	<b>72.0 €</b>	<b>89.1 €</b>
10	Caracteristici fizice				
10.1	Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat
10.2	Forma	neregulata-destinatie limitata	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
10.3	Suprafata teren (mp)	65.50	582.00	500.00	300.00
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-6.5 €	-7.2 €	-8.9 €
	<b>Preț corectat (Euro/mp)</b>		<b>58.8 €</b>	<b>64.8 €</b>	<b>80.2 €</b>
	<b>Corecție totală netă</b>		<b>3.8 €</b>	<b>-15.2 €</b>	<b>-9.8 €</b>
	<b>Corecție totală netă (% din pret vanz)</b>		<b>6.92%</b>	<b>-19.00%</b>	<b>-10.90%</b>
	<b>Corecție totală brută</b>		<b>28 €</b>	<b>15 €</b>	<b>26 €</b>
	<b>Corecție totală brută (% din pret vanz)</b>		<b>50.68%</b>	<b>19.00%</b>	<b>28.90%</b>
	<b>Preț corectat (euro/mp)</b>	<b>65 €</b>	<b>58.8 €</b>	<b>64.8 €</b>	<b>80.2 €</b>

	Euro	Ron
<b>Valoare finala</b>	<b>65.0 €</b>	<b>288</b>
<b>Valoare absoluta</b>	<b>4,258 €</b>	<b>18,800</b>
<b>Valoare absoluta teren construit</b>	<b>4,258 €</b>	<b>18,800</b>
<b>Curs de schimb</b>	<b>4.4248</b>	



## ANEXA CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

Proprietar: Municipiul Roman  
 Denumire și adresă obiectiv: **Magazie +WC**  
 Data evaluării: 30.09.2015  
 Suprafața construită Sc (mp) = 21.0  
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = **21.0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Fundație și Structură</b>							
1	FCBS	21.0	407.2	8,551.2	1.000	1.000	8,551.2
2	6ZPOROT24PFS	21.0	659.3	13,845.3	1.000	1.000	13,845.3
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							22,396.5
<b>Învelitori</b>							
1	INVTZ	21.0	250.5	5,260.5	1.000	1.000	5,260.5
Total							5,260.5
<b>Finisaj interior și exterior</b>							
1	FOBFS	21.0	954.6	20,046.6	1.000	1.000	20,046.6
Total							20,046.6
<b>Instalații electrice și de încălzire</b>							
1	ELINGR	21.0	82.4	1,730.4	1.000	1.000	1,730.4
2	INCCONV	0.0	113.1	0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							1,730.4
<b>Instalație sanitară</b>							
1	LAVWC	1.0	1,424.6	1,424.6	1.000	1.000	1,424.6
Total							1,424.6
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>							<b>50,858.6</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>							<b>2,421.8</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)</b>							<b>41,015.0</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)</b>							<b>1,953.1</b>

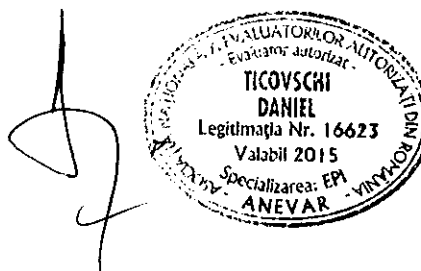
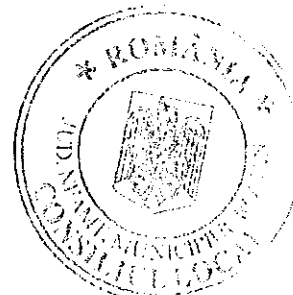
### Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = **21.0**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (lei)
1	Structură de rezistență	22,396.5	85%	3,359.5
2	Învelitori	5,260.5	85%	789.1
4	Finisaj	20,046.6	85%	3,007.0
5	Instalații electrice	1,730.4	85%	259.6
6	Instalații sanitare	1,424.6	95%	71.2
Total cost cu tva (Lei)		<b>50,859</b>		<b>7,486</b>
Total cost cu tva (Lei/mp)		<b>2,422</b>		<b>356</b>
Total cost fără tva (Lei)		<b>41,015</b>		<b>6,037</b>
Total cost fără tva (Lei/mp)		<b>1,953</b>		<b>287</b>

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică



## ANEXA CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

Proprietar: Municipiul Roman  
 Denumire și adresă obiectiv: Clădire rezidențială  
 Data evaluării: 30.09.2015  
 Suprafața construită Sc (mp) = 44.5  
 Suprafața desfașurat construită Sdc (mp) = 44.5

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Fundație și Structură</b>							
1	FCBS	44.5	407.2	18,124.5	1.000	1.000	18,124.5
2	6ZPOROT24PFS	44.5	659.3	29,345.4	1.000	1.000	29,345.4
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							47,469.9
<b>Învelitori</b>							
1	INVTZ	44.5	250.5	11,149.8	1.000	1.000	11,149.8
Total							11,149.8
<b>Finisaj interior și exterior</b>							
1	FOBFS	44.5	954.6	42,489.2	1.000	1.000	42,489.2
Total							42,489.2
<b>Instalații electrice și de încălzire</b>							
1	ELINGR	44.5	82.4	3,667.6	1.000	1.000	3,667.6
2	INCCONV	44.5	113.1	5,034.1	1.000	1.000	5,034.1
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							8,701.7
<b>Instalație sanitară</b>							
1	LAVWC	0.0	1,424.6	0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>							<b>109,810.6</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>							<b>2,467.1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)</b>							<b>88,557.0</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)</b>							<b>1,989.6</b>

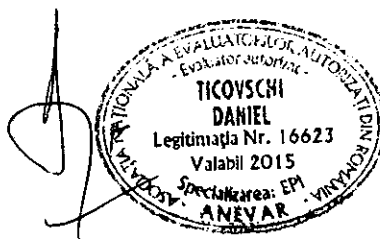
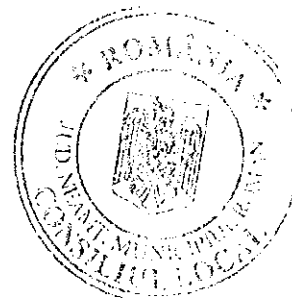
### Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 44.5

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (lei)
1	Structură de rezistență	47,469.9	85%	7,120.5
2	Învelitori	11,149.8	85%	1,672.5
4	Finisaj	42,489.2	85%	6,373.4
5	Instalații electrice	8,701.7	85%	1,305.3
6	Instalații sanitare	0.0	85%	0.0
Total cost cu tva (Lei)		<b>109,811</b>		<b>16,472</b>
Total cost cu tva (Lei/mp)		<b>2,467</b>		<b>370</b>
Total cost fără tva (Lei)		<b>88,557</b>		<b>13,284</b>
Total cost fără tva (Lei/mp)		<b>1,990</b>		<b>298</b>

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică





### **Costul de reconstrucție al clădirii. Deprecierea cumulată**

Având în vedere condițiile de pe teren și din piață a fost aplicată ca metodă de evaluare pentru această abordare metoda costurilor de reconstrucție, cu ajutorul materialului documentar "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire pentru clădiri rezidențiale", Editura IROVAL București corectată cu Indicii de actualizare 2015-2016, de aceeași editură.

În calculul costurilor s-a ținut cont de vârsta, compartimentarea utilitățile existente înainte de renovarea clădirii de către chirias, conform adresei nr. 1848/24.09.2015 al SC Municipal Locato Serv SA Roman. Valoarea astfel obținută va fi corectată cu deprecierea cumulată a clădirilor.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Ea este diferența între costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Deprecierea poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe.

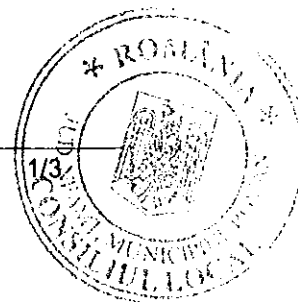
Uzura fizică se prezintă sub formă de rupturi, fisuri, infestări, defecte structurale, etc. Acest tip de uzură poate avea două componente:

a. uzura fizică recuperabilă care se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată.

b. uzura fizică nerecuperabilă se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice.

Uzura fizică nerecuperabilă este compusă din uzura fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață scurtă și uzura fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață lungă.

Ținând cont de data punerii în funcțiune, precum și a stării în care se află componentele clădirii, starea ce a fost identificată cu ocazia inspecției în teren, uzura fizică a fost alocată pentru fiecare clădire și componentă în parte și este prezentată în Anexa.



Neadecvarea functionala este data de demodarea, neadecvarea sau dimensionarea cladirii din punct de vedere al utilizarii, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

Se poate manifesta sub doua aspecte:

a. neadecvare functionala recuperabila – se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari.

b. neadecvare functionala nerecuperabila – poate fi data de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus.

Neadecvarea functionala datorata faptului ca aceasta cladire nu a fost izolata exterior si compartimentarea nu este decondata conform cerintelor actuale a fost evaluata la 10%.

Deprecierea economica (din cauze externe) se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi: modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, starea economica a localitatii, finantarea.

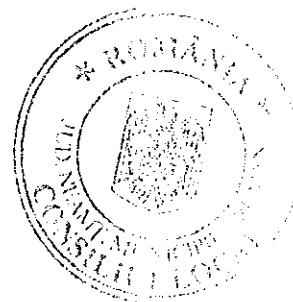
Deprecierea externa, datorita factorilor externi proprietatii imobiliare, a fost identificata prin problemele de finantare din sistemul bancar si prin activitatea economica modesta din zona in care se afla proprietatea, ceea ce duce la un numar foarte mic de potentiali clienti interesati de a o achizitiona. In acest moment exista in zona numeroase constructii fie cu destinatie rezidentiala fie cu destinatie comerciala ce stagneaza in diferite stadii de executie.

Deprecierea externa datorata conditiilor de piata: echivalent **21%**.

Acest procent apreciaza faptul ca potentialii clienti nu recunosc in acest moment costul integral al investitiei imobiliare datorita acestor conditii de piata.

#### Calcul depreciere externa

Explicatii	Valoare
Chiria pe piata (lei)	440.00
Chiria ce poate fi obtinuta (lei)	220.00
Diferenta de chirie (lei)	220.00
Pierderea anuala de chirie (lei)	2640
Grădul de ocupare	90%
Pierdere neta de chirie (lei)	2376
Rata de capitalizare a pietei	7%
Pierdere de valoare (lei)	33943
Valoare cladire (lei)	160670
<b>Depreciere externa</b>	<b>21%</b>



## Recapitulare:

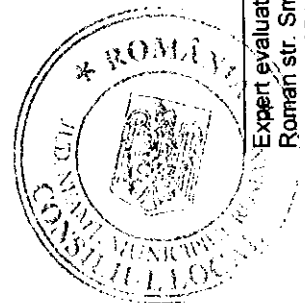
Cost de inlocuire net cladire: 17034 lei

Valoare teren pentru suprafata construita, exprimata ca valoare de utilizare a terenului: 18800 lei

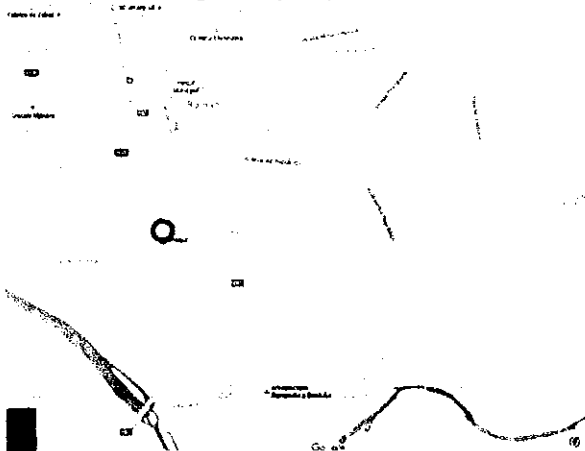
Valoare totala proprietate (cladire C1+teren aferent C1): 35834 lei

Tabel calcul cost de inlocuire net

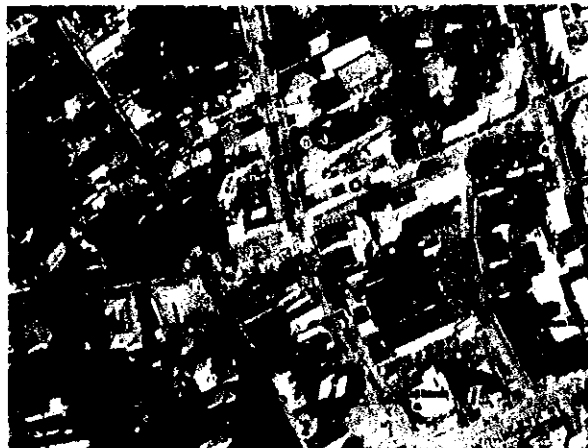
Cladire	Suprafata mp	Cost de inlocuire brut lei	Cost de inlocuire brut-uzura fizica lei	Depreciere functionala %	Depreciere functionala lei	Cost de inlocuire brut-uzura fizica-depreciere functionala lei	Depreciere externa %	Cost de inlocuire net lei
A	B	C	D	E	F=D*E	G=D-F	H	I=G*(100-H)
Apartment	44.5	109811	16472	10	1647	14825	21	11712
Magazie+WC	21	50859	7486	10	749	6737	21	5323
<b>TOTAL</b>		<b>160670</b>	<b>23958</b>		<b>2396</b>			<b>17034</b>



**Anexa - Fotografii proprietate**



**Localizare**



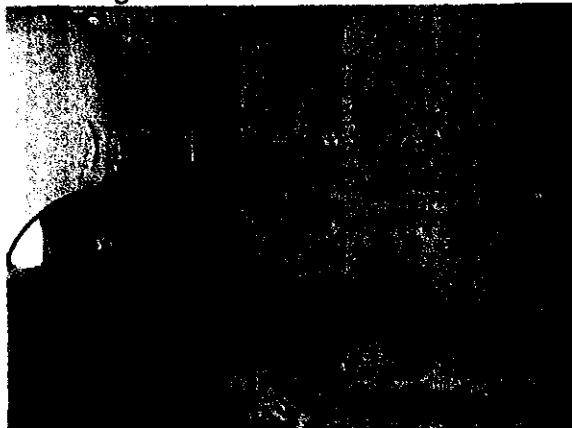
**Localizare**



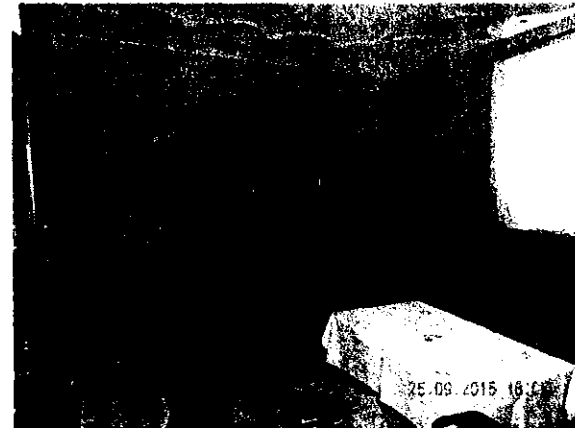
**Vedere generala**



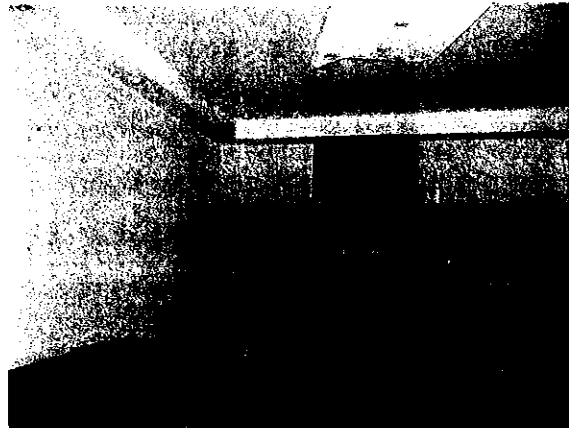
**Camera de zi si hol**



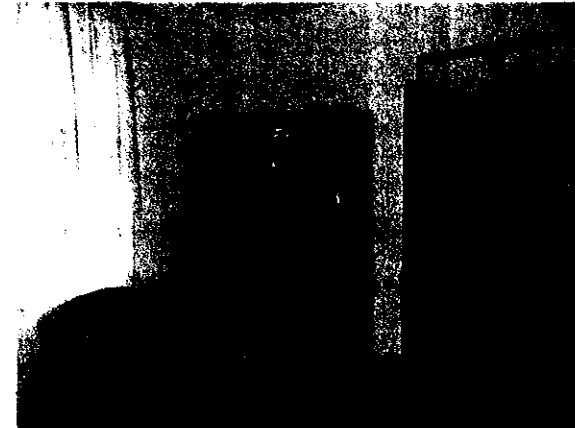
**Bucatarie**



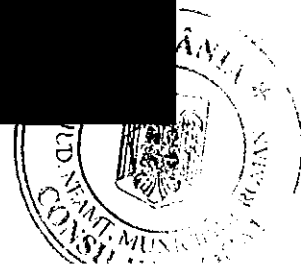
**Camera**



**Camera**

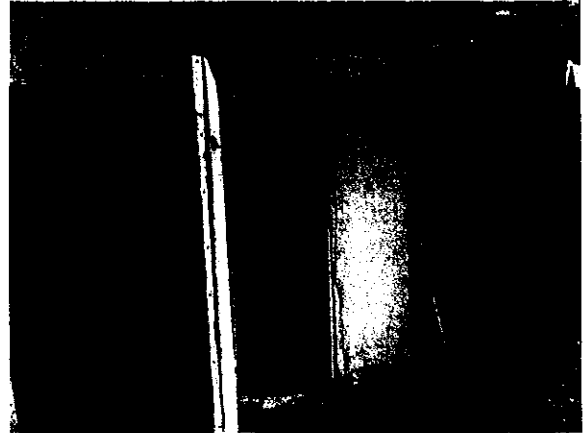


**Soba teracota**





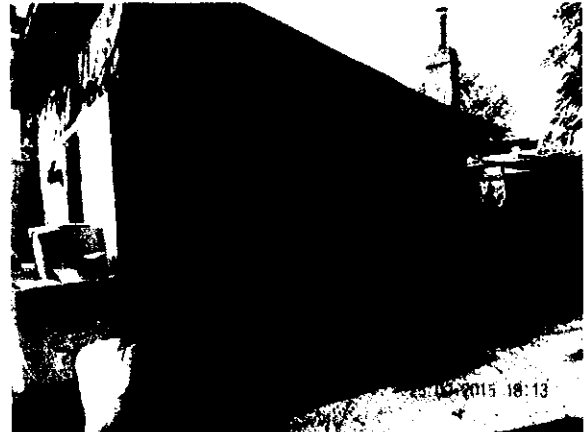
WC



WC



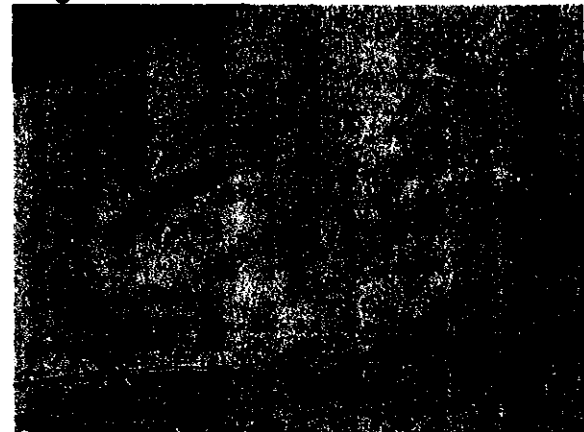
Magazie



Magazie



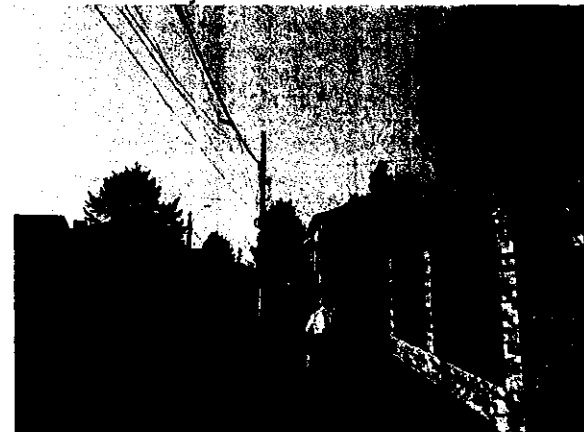
Interior magazie



Detaliu finisaj cladiri



Vecinatati str. Stefan cel Mare



Vecinatati str. Stefan cel Mare



## Anexa – Comparabile case folosite in Tehnica prin comparatie directa, Roman, strada Stefan cel Mare, nr. 198

### Comparabila 1

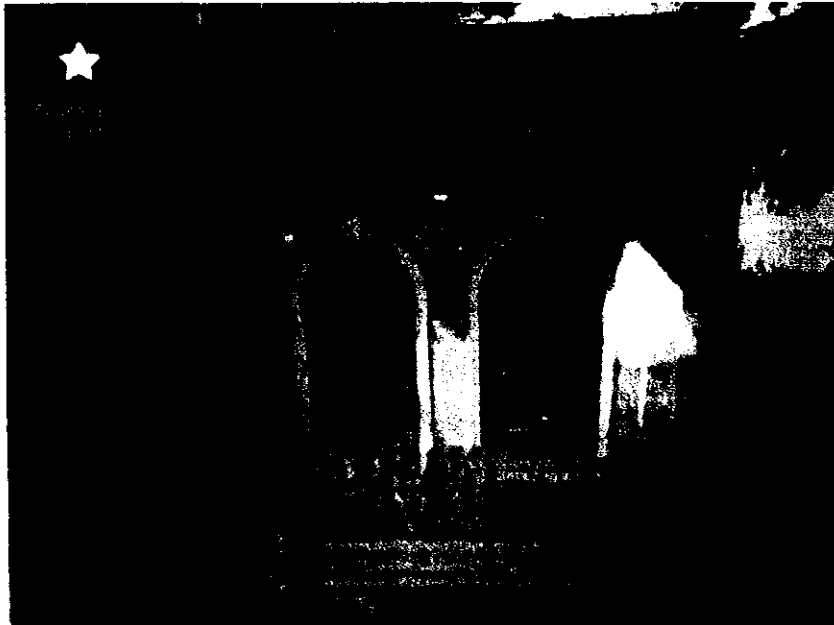
Proprietate imobiliara constituita din teren 200 mp si casa 72 mp, in apropierea proprietatii evaluate, edificata in aceeasi perioada. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta, -10%; suprafata de teren de care dispune, calculata pentru suprafata suplimentara, destinatia care poate fi inclusiv comerciala avand in vedere pozitionarea la strada si singur in curte, diferenta de suprafata construita.

#### Urgent casa de vanzare

Roman, Judet Neamt Adaugat La 09.52. 10 Septembrie 2015, Numar anunt: 30884945

**25 000 €**

[Foto placute](#) [Distributie](#) [0](#)



[Trimiti mesaj](#)

[0723 409 434](#)

[Roman, Judet Neamt](#)  
vezi pe harta

[gaby](#)  
Pe site din nr. 012  
Anunturile utilizatorului

[Salveaza ca favorit](#)

[Traseste](#)

[Modifica](#)

[Raporta...](#)

Ofert de	<b>Proprietar</b>	Camere	<b>2 camere</b>
Suprafata	<b>200 m<sup>2</sup></b>	Tipul de mobila	<b>Nemobilata / neutilata</b>

casa in centrul vechi.str stefan cel mare nr 237 2 cam.hol.camerele sunt de 5/5 si 5/6 gaz apa canalizare noua.pret neg si rog seriozitate

### Comparabila 2

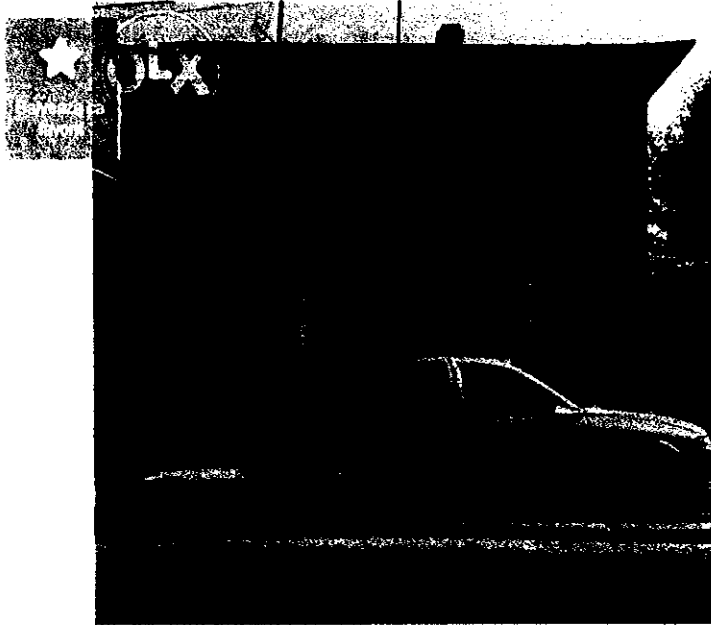
Proprietate imobiliara constituita din teren 300 mp si casa 41 mp, aflata in zona proprietatii evaluate, edificata in aceeasi perioada. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta, -10%; localizarea inferioara a acesteia, suprafata de teren de care dispune, aria construita inferioara proprietatii subiect.



## Casa de vanzare .

Roman, judet Neamt Adaugat La 11:13, 23 Septembrie 2015. Numar anunt: 69135256

Intra pe face Distribuie 0



# 20 000 €

Negotiabil

0768 690 970

Roman, judet Neamt  
Vizi pe harta

Silvian  
Pe site din 11/2015  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tic araste  
Modifica  
Raporteaza

Oferta de	<b>Proprietar</b>	Camere	<b>2 camere</b>
Suprafata	<b>41 m<sup>2</sup></b>	Locuinta partiala inlata	<b>Partial</b>

Casa este intr-o curte comuna . Canalizare in curte se poate trage in casa fara probleme toate utilitatile necesare . Gaz este la poarta distanta de 1 metru  
Este aproape de oras la 15minute pe jos . sau cu masina 5 minute.  
Casa se vinde urgent pt ca vrem sa plecăm in strainatate definitiv  
Loc de parcare in curte .  
Deschidere 6 metri  
Suprafata construita este de 41 Mp  
Casa se afla pe strada Sucedava

### Comparabila 3

Proprietate imobiliara constituita din teren 65 mp, curte comuna si casa 65 mp, aflata in zona proprietatii evaluate. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta, - 10%; aria construita, garaj aflat in curte.



### Casa caramida centru,2 camere si dependinte

Roman, Judet Neamt Adaugat La 12 21 4 Septembrie 2015. Numar anunt 67480258

**9 600 €**

Negociabil

[Imagini](#) [Distribuie](#) [0](#)



300 M.P. CURTE INTERIORE  
CONSTRUCTIE CERAMICĂ;  
MANSARDABILĂ, DE RENOVAT,  
POSIBIL GARAJ, BOLTĂ VITĂ,  
GRANŞAMENT GAZE,  
OBYINITE 110 M.P. LOCUIT, PENTRU  
MANSARDARE  
5 600 €, URGENT,  
(VALABIL DOAR 2 LUNI)

[Trimite mesaj](#)

[0762 446 262](#)

Roman, Judet Neamt  
[Vezi pe harta](#)

romel  
Pe site din aug 2015  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Anunturile

Statut	Proprietar	Camere	2 camere
Suprafata	85 m <sup>2</sup>	Dotari / utilitati / masa	Nemobilata / noua

casa 1930 ziduri groase.suporta mansarda casa verde dependinte in cadastru cota parte teren din 450 mptotal.  
posibil gaze posibil garaj. accept program prima casa  
este insorita se afla in mijlocul curii. indiviza

### Anexa – Comparabile teren folosite in Tehnica prin comparatie directa, Roman, strada Stefan cel Mare, nr. 198 Comparabila 1

Teren in suprafata de 582 mp, aflat in zona rezidentiala, dispune de toate utilitatile. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta; localizare – inferioara fata de proprietatea subiect, zona exclusiv rezidentiala a comparabilei, destinatia limitata a folosintei terenului proprietatii subiect.

### 582 metri teren in roman zona de case

Roman, Judet Neamt Adaugat La 18:21, 25 Martie 2015. Numar anunt: 1399809

[Imagini](#) [Distribuie](#) [0](#)

**55 €**

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

[0744 866 740](#)

Roman, Judet Neamt  
[Vezi pe harta](#)

Viorel  
Pe site din Jan 2013  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Anunturile



mercadet.ro

Ofert de:	Extravilan / intravilan:	Suprafata:
Proprietar	Intravilan	582 m <sup>2</sup>

teren in roman cu utilitati trase , strada moldovei. accept variante.





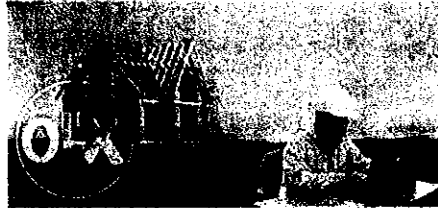
## Comparabila 2

Teren in suprafata de 500 mp, aflat in zona mixta, dispune de toate utilitatile. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta; localizare – superioara fata de comparabila, destinatia limitata a folosintei terenului proprietatii subiect.

### Vand teren

Roman, Judet Neamt Adaugat La 08:40, 30 Septembrie 2015 Numar anunt: 24587649

[Imi place](#) [Distribuie](#) 0



**80 €**

Negociabil

Trimite mesaj

0731 550 632

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta

Corina  
Pe site din sep 2010  
Anunturile utilizatorului

[Salveaza ca favorit](#)  
[Tipareste](#)  
[Modifica](#)  
[Raportaza](#)

Ofert de: **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata: **500 m<sup>2</sup>**

vand urgent 500 mp teren in roman. Ideal pentru spatiu comercial, zona ultracentraia 20 ml deschidere. pret: 80 euro/mp.

## Comparabila 3

Teren in suprafata de 300 mp, aflat in zona rezidentiala, dispune de toate utilitatile. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta; destinatia limitata a folosintei terenului proprietatii subiect.

### Teren intravilan pentru constructie

Roman, Judet Neamt Adaugat La 15:55, 19 Martie 2015, Numar anunt: 42951417

[Imi place](#) [Distribuie](#) 0



**90 €**

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0728 083 265

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta

Daniel  
Pe site din ian 2015  
Anunturile utilizatorului

Ofert de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **300 m<sup>2</sup>**

Teren pentru constructie - 300 mp cu 12 ml deschidere - str. Cezar Petrescu

[Salveaza ca favorit](#)  
[Tipareste](#)  
[Modifica](#)  
[Raportaza](#)





## SC MUNICIPAL LOCATO SERV SA

Str. Ștefan cel Mare, nr. 259, Roman, jud. Neamț, cod 5550,  
Reg. Com. : J27 /314/2009, Cod Fiscal : RO 25357255  
Telefon / Fax 0233/742280, 0233/742210,  
E-mail: [municipallocato@yahoo.com](mailto:municipallocato@yahoo.com); [locatomunicipala@yahoo.com](mailto:locatomunicipala@yahoo.com)

Nr. 1848 din 14.09 2015

C ă t r e,

D- na PROBOTEANU ANA

Str. Ștefan cel Mare Nr.198, Roman

Urmare a cererii dvs. adresată unității noastre și înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați să vă confirmăm dacă lucrările de îmbunătățire efectuate la imobilul unde locuiți sunt executate de dvs. vă confirmăm că sunt reale.

Astfel lucrările de refacere plafoane, înlocuit uși, ferestre, parchet, consolidare fațadă etc. sunt făcute pe cheltuiala proprie a dvs.

DIRECTOR GENERAL,  
Ing. Constantin Damaschin



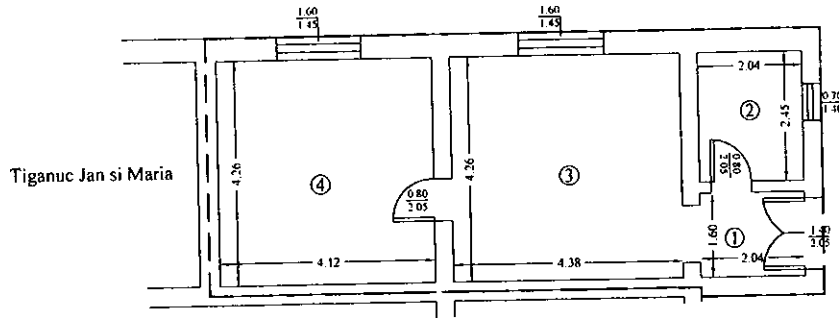
BIROU FOND LOCATIV,  
Fct. Adm. Chelaru Dumitru



### RELEVEU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
55788	195	Municipiul Roman. Strada Stefan cel Mare, nr.198. Apartament 1, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	55788-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	U1	CF individuala	55788-C1-U1



Municipiul Roman



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	3.26
2	Bucatarie	5.00
3	Camera	18.68
4	Camera	17.57
Suprafata Utila = 44.51 mp		
Suprafata Totala = 44.51 mp		
Nota CPT = 63.9464 mp		
Executant		Data
Giurgila Gelu		Februarie 2015
		Data
		16 MAR 2015
Receptionat		Data
		16 MAR 2015



**ANCP**  
Asociația Națională a  
Cadastrelor și Publicității  
Imobiliare

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

Dosarul nr. 10026/13-03-2015

## INCHEIERE Nr. 10026

REGISTRATOR Raikert Agnes Iuliana

ASISTENT REGISTRATOR Grigoras Ioan Nicolae

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL ROMAN** domiciliat în România, Județ NEAMT, Loc. Roman, Str. Roman Voda, Nr. Postal 1 privind prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara , în baza:

- act administrativ nr. Hotărâre nr. 39/31-03-2014 emis de Consiliul Local Roman, act administrativ-Adeverința nr. 4358/11-03-2015 emis de Primaria Municipiului Roman;  
fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei,  
pentru serviciul având codul 211,

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

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 55788-C1, înscris în cartea funciara 55788-C1 UAT Roman având proprietarii: Municipiul Roman în cota de 1/1 de sub B.2;
- imobilul cu nr. cadastral 55788-C1-U1, înscris în cartea funciara 55788-C1-U1 UAT Roman;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire CONSTITUIRE în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **MUNICIPIUL ROMAN**, sub B.1 din cartea funciara 55788-C1-U1 UAT Roman;

Prezenta se va comunica partilor:

Municipiul Roman, prin executant Giurgila N Gelu.

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

Data soluționării,  
18-03-2015

Registrator  
Raikert Agnes Iuliana  
RAIKERT AGNES IULIANA  
(parafa și semnătura)  
Registrator Coordonator

Asistent-registrator,  
Grigoras Ioan Nicolae  
(parafa și semnătura)

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





ANCP

## EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	10026
Ziua	13
Luna	03
Anul	2015

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

#### Unitate individuala

**Adresa:** Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 198, nr. ap. 1

**Parti comune:** acoperis, cos de fum, pod,

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	55788-C1-U1	-	44,51			CPI nr. 10026 mp, CPC - 0.3279 ap. cu intrament cu doua cameri, bucatarie si hol.

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
<b>10026 / 13.03.2015</b>		
Act administrativ nr. Hotărâre nr. 39, din 31.03.2014, emis de Consiliul Local Roman, act administrativ-adeverința nr. 4358/11-03-2015 emis de Primaria Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	41
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF: 2613583		

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



## Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Roman, strada Stefan cel Mare, nr. 198, nr. ap. 1

Parti comune: acoperis, cos de fum, pod,

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	55788-C1-U1	-	44,51				CPT=63.9464 mp, CPC=0.3279 mp, apartament cu doua camere, bucatarie si hol.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se stabilesc drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării:  
18/03/2015

**Asistent-registrador,**  
IOAN NICOLAE GRIGORAS

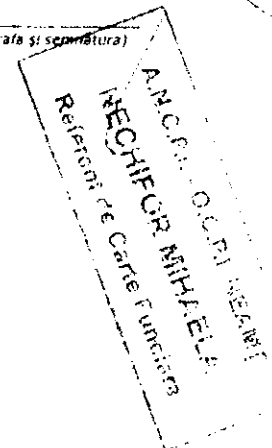
**Referent,**

Data eliberării:

19 MAR 2015

(parașa și semnătura)

(parașa și semnătura)



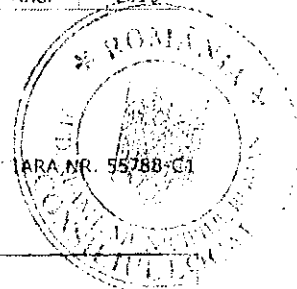


## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

ANCP

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

Incerere	10026
Ziua	13
Luna	03
Anul	2015



### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 198

Electronic 55788-C1 ; Nr. Topo: - Suprafata: 173

Parti comune: acoperis, cos de fum, pod,

Observatii: Casa construita in anul 1930, cu trei apartamente.

Nr. tronson	Sca ra	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CF individ	Supraf. utila	Cota parti comune	Cota teren	Observatii
			1	1	55788-C1-U1	44,51			CPT=63.940,4 mp, PT=8.3279 mp, apartament cu doua camere, bucatarie si hol.
<b>TOTAL</b>						44,51			

Descriere

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

#### CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
---	------------------------

NU SUNT

Unitate individuala Nr: 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
---	------------------------

1002F / 13.03.2015

Act administrativ nr. Hotărâre nr. 39, din 31.03.2014, emis de Consiliul Local Roman, act administrativ - Adevărta nr. 4358/11-03-2015 emis de Primaria Municipiului Roman;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583	

### C. Partea III. SARCINI

#### CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
--	------------------------

NU SUNT

Unitate individuala Nr: 1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
--	------------------------

NU SUNT

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notari public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

Data soluționării,  
18/03/2015

Asistent-registrator,  
IOAN NICOLAE GRIGORAS

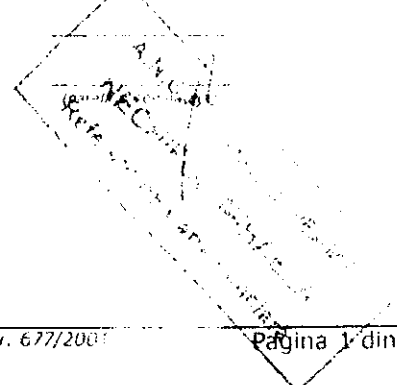
Referent,

Data eliberării,

19.03.2015

19 Mar 2015

(semnatura)

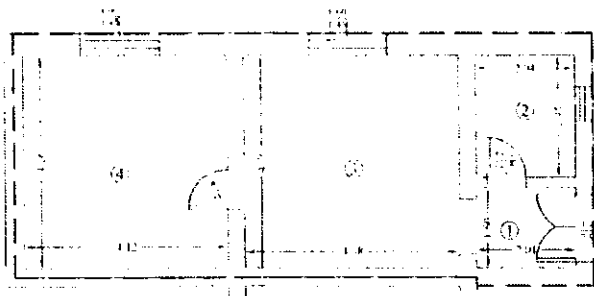


### RELEVU APARTAMENT

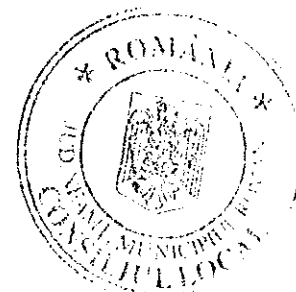
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
55788	195	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, nr 198, Apartament 1, Inaltul Scarii	
Forma Funciara colectiva nr	55788-01	UAT	Roman
Forma de proprietate individuala (FI)	/	CI individuala	55788-01-07

Tiganoc Jan & Maria



Municipiul Roman



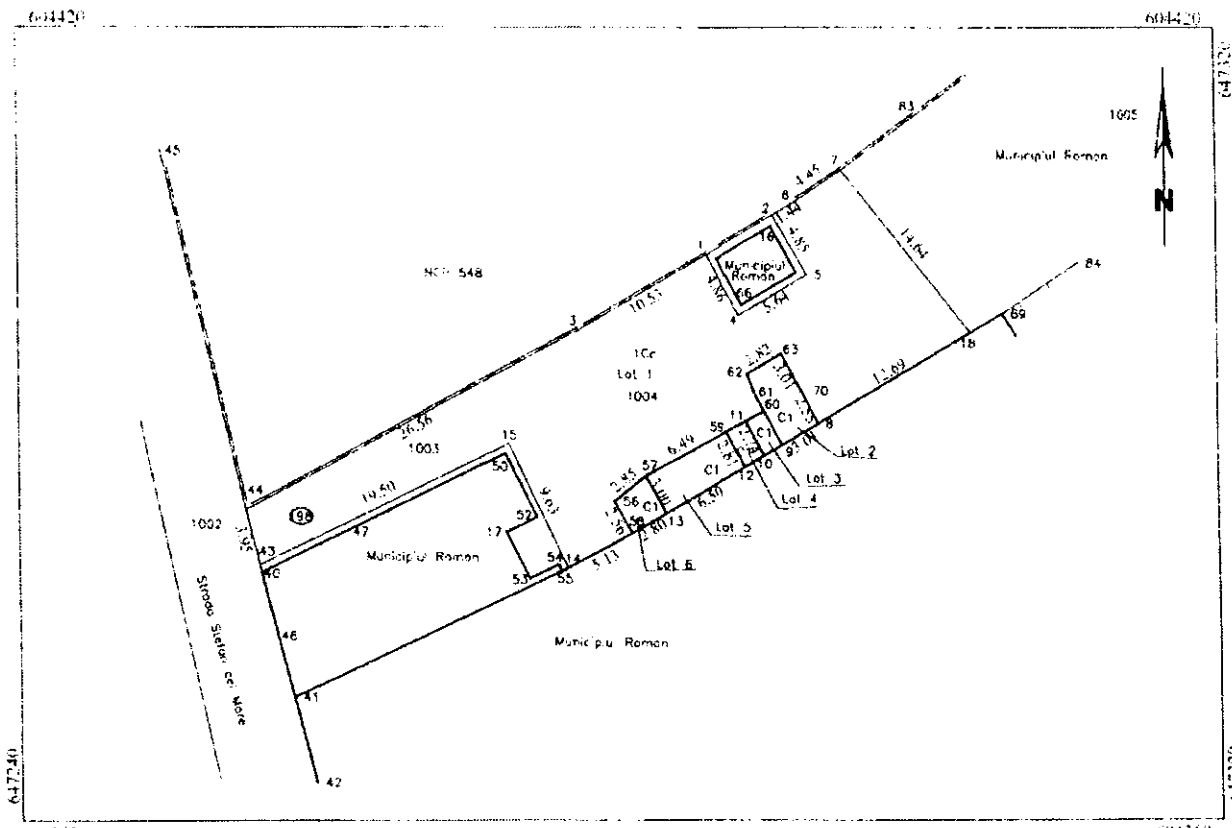
Numar incaperi	Denumire incaperi	Suprafata Utila (mp)
1	Hoi	3,26
2	Bucatarie	5,00
3	Camera	18,68
4	Camera	17,57
Suprafata Utila = 44,51 mp		
Suprafata Totala = 44,51 mp		
Nota CPT = 63,9164 mp		
Executant		Data
Giurgila Gelu		Februarie 2015
		Data
		15 MAR 2015
Receptionat		



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE**

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
55840	503 mp	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.198, Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.	55840	UAT	Roman



Dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI
55840	503	CC	Terenul se afla in intravilan	252222	451	CC	Lot-1-Terenul se afla in intravilan
				55840	17	CC	Lot-2-Terenul se afla in intravilan
				55840	4	CC	Lot-3-Terenul se afla in intravilan
				55840	4	CC	Lot-4-Terenul se afla in intravilan
				55840	19	CC	Lot-5-Terenul se afla in intravilan
				55840	8	CC	Lot-6-Terenul se afla in intravilan
Total	503				503		

Executant: GIURGILA N. GELU  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

*(Signature and official stamp of the surveyor)*

Februarie 2015

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

*(Signature and official stamp of the inspector)*

20. FEB. 2015

Stampila BCPI



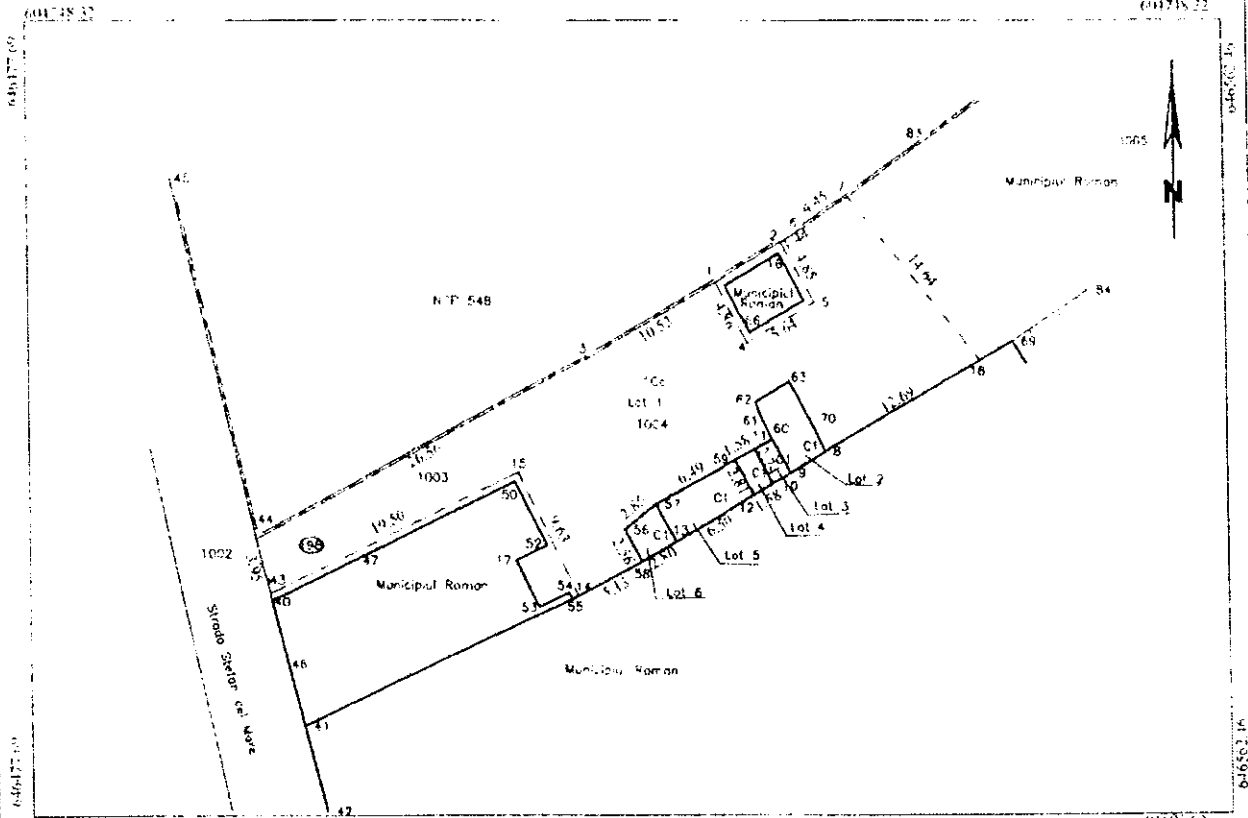
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
55924	4 mp	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.198, Judetul Neamt.

Cartea Funciara nr.:	UAT: Roman
----------------------	------------



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	4	Lot 4 - Limita imobilului este limita constructie.
<b>Total</b>		<b>4</b>	

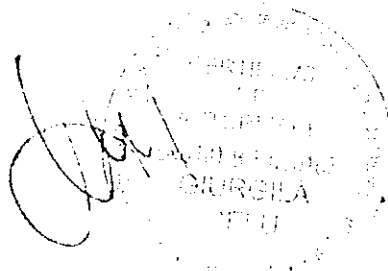
## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	4	WC construita in anul 1930, cu o suprafata construita la sol de 4 mp si cu o suprafata construita desfasurata de 4 mp. (fosta C4).
<b>Total</b>		<b>4</b>	

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp  
 Suprafata din act = 503 mp  
 Diferenta se regaseste in alte loturi.  
 Accesul se va face de pe Lot 1.

Executant: GIURGILA N.Gelu

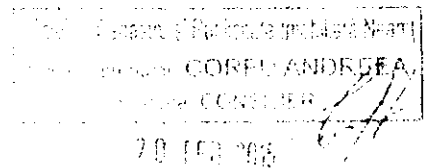
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



Februarie 2015

Inspector:

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





ANCP

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMT

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 27488/26-08-2014

## INCHEIERE Nr. 27488

REGISTRATOR Raikert Agnes Iuliana

ASISTENT REGISTRATOR Batranu Gheorghe

Asupra cererii introduse de GIURGILA N.GELU privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. - Hotărâre Nr.27/27-02-2014 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman, Anexa Nr. 1 la H.C.L. Roman Nr. 27/27.02.2014, H.C.L. Roman Nr. 39/31.03.2014, Anexa Nr.1 la H.C.L. Roman Nr. 39/31.03.2014, H.C.L. Roman Nr. 60/29.04.2014, ANexa Nr.1 la H.C.L. Roman Nr. 60/29.04.2014, Certificat De Atestare Fiscală Pentru Persoane Juridice Privind Impozitele și Taxele Locale și Alte Venituri Ale Bugetului Local Nr. 75829/22.08.2014 eliberat de Primăria Municipiului Roman- D.I.T.L.;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 55769, inscris in cartea funciara 55769 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL ROMAN - domeniu privat -**, sub B.1 din cartea funciara 55769 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea : **MUNICIPIUL ROMAN - domeniu privat -**, sub B.2 din cartea funciara 55769 UAT Roman;

Prezenta se va comunica partilor:  
prin persoană autorizată Giurgilă N.Gelu.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de către registratorul-sef.

Data soluționării,

Solutionata

la data de:

28-08-2014

Data eliberării,

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Registrator,

Raikert Agnes Iuliana

Asistent-registrator,

Batranu Gheorghe

Referent,

(semnătura)

(semnătura)

(paraful, semnătura și  
stampa BCPI)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiilor de plata a impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal.





## EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	27488
Ziua	26
Luna	08
Anul	2014

### A. Partea I. (Foaie de avere)

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 198

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	55769	Din acte: 27; Masurata: 27	

### CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	55769-C1	Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 198	Magazie construita in anul 1930 din caramida acoperita cu tabla. Constructia nu detine certificat de performanta energetica si nu este prevazuta cu lift.

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
27488 / 26.08.2014	
Act administrativ nr. - Hotărâre Nr.27, din 27.02.2014, emis de Consiliul Local al Municipiului Roman, Anexa Nr. 1 la H.C.L. Roman Nr. 27/27.02.2014, H.C.L. Roman Nr. 39/31.03.2014, Anexa Nr.1 la H.C.L. Roman Nr. 39/31.03.2014, H.C.L. Roman Nr. 60/29.04.2014, Anexa Nr.1 la H.C.L. Roman Nr. 60/29.04.2014, Certificat De Atestare Fiscală Pentru Persoane Juridice Privind Impozitele și Taxele Locale și Alte Venituri Ale Bugetului Local Nr. 75829/22.08.2014 eliberat de Primăria Municipiului Roman- D.I.T.L.	
B1 1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1 / 1 1 MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583, - domeniu privat -	A1
B2 1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1 / 1 1 MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583, - domeniu privat -	A1.1

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



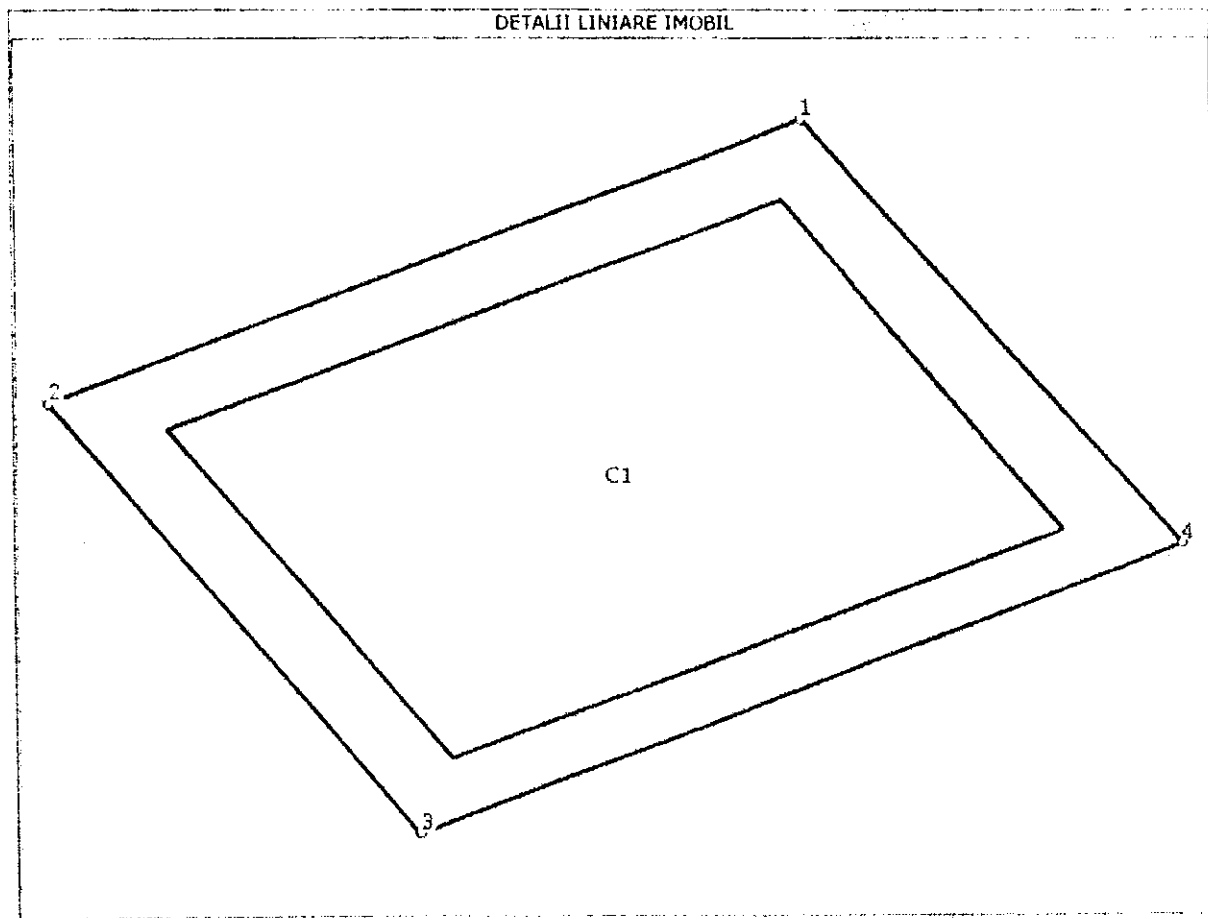
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 198

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
55769	27	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata: 27	-	-	-	-

## Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	55769-C1	constructii anexa	Din acte: 17; Masurata: 17	Cu acte	Magazie construita in anul 1930 din caramida acoperita cu tabla. Constructia nu detine certificat de performanta energetica si nu este prevazuta cu lift.

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5,5
2	3	4,9
3	4	5,6
4	1	4,8



\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,  
28/08/2014

Asistent-registrator,  
GHEORGHE BATRANU

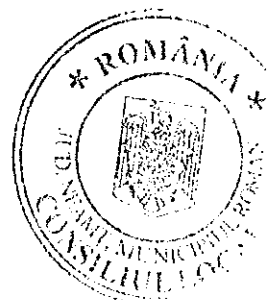
Referent,

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

(semnătura)

(carafa și semnătura)



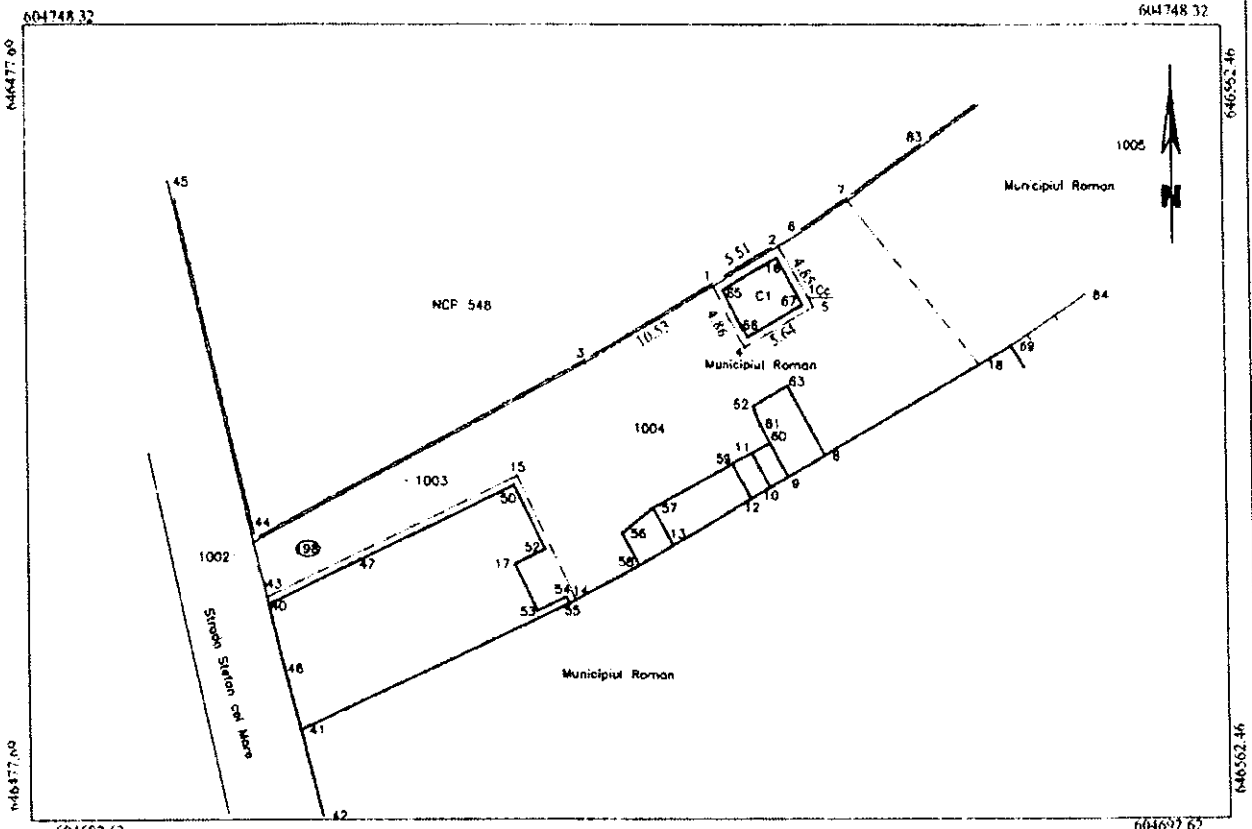
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 11

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
58769	27 mp	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.198, Judetul Neamt.

Cartea Fundiara nr.	UAT	Roman
---------------------	-----	-------



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	27	-	Imobilul nu este imprejmuit.
<b>Total</b>		27	-	

### B. Date referitoare la constructii

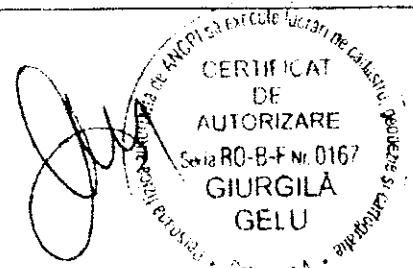
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
C1	17	-	Magazie - cu suprafata construita desfasurata=17, construita in anul 1930 din caramida acoperita cu tabla
<b>Total</b>		17	Construcia nu detin certificat de performanta energetica si nu este prevazuta cu lift.

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

Nr. Pnt.	Coordonate poligonale		Lungimi loturi D11,1+13
	X (m)	Y (m)	
0	1	2	3
2	634732.677	646530.728	5.51
1	634730.080	646525.979	4.86
4	634725.682	646526.276	5.64
5	634728.672	646533.134	4.84

Suprafata = 27 mp

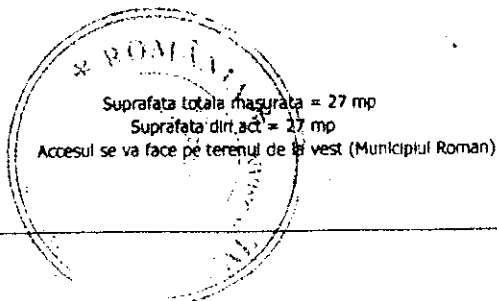
Executant : GIURGILA N. Gelu



August 2014

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

Districtul Roman - Judetul Neamt  
 Director Districtele de Cadastru, Planificarea si Cartografierea Teritoriului  
**ANDREEA**  
 Director Districtele de Cadastru, Planificarea si Cartografierea Teritoriului  
 27 AUG 2014



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

Adresa imobilului - Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.198, Judetul Neamt

Nr. cadastral ..... 57763

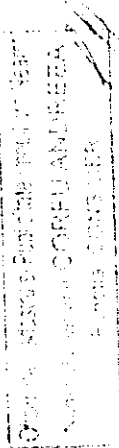
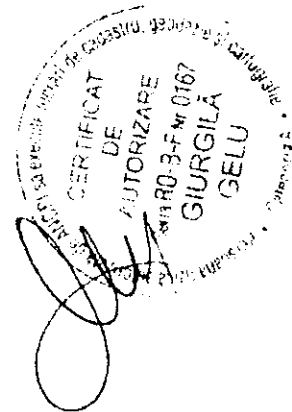
SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ				
Proprietar	Cota parte	Act proprietate	Identificator nr. parcela / nr. topografic	Suprafață din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcelă	Descrierea imobilului	Suprafață măsurată
Municipiul Roman		Hatarare nr.27 din 27.02.2014, Adeverinta nr.4457 din 03.03.2014	Strada Stefan cel Mare nr.198	27	Curti Constructii	T.D.I.	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de beton.	27-Cc
<b>Total</b>				<b>27</b>			<b>Total</b>	<b>27</b>

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ			
Proprietar	Cota parte	Act proprietate	Suprafață din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod construcție	Descrierea imobilului	Suprafață măsurată
Municipiul Roman		Hatarare nr.39 din 31.03.2014, Hatarare nr.60 din 29.04.2014, Certificat de atestare fiscala nr.75829 din 07.08.2014	17	Magazie construita in anul 1930 din caramida acoperita cu tabla.	CA	Magazie construita in anul 1930 din caramida acoperita cu tabla. Constructia nu detine certificat de performanta energetica si nu este prevazuta cu lift.	17
<b>Total</b>				<b>17</b>		<b>Total</b>	<b>17</b>

Mentiuni:

Întocmit – GIURGILA N. Gelu

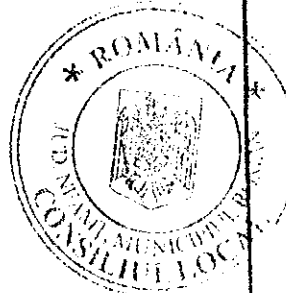
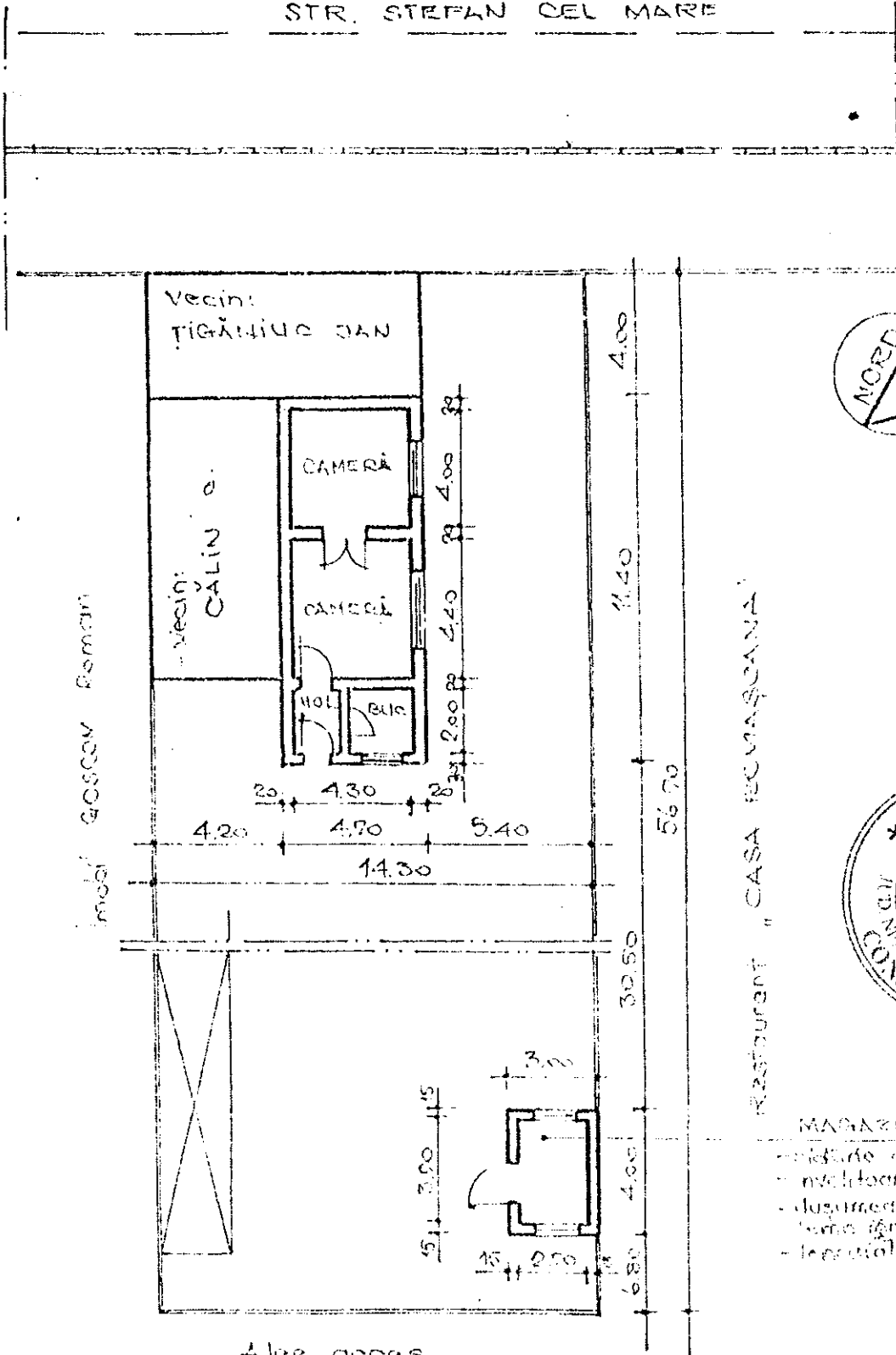
Receptionat



27 AUG 2014



STR. STEFAN CEL MARE



RESTAURANT "CASA ROMÂNĂ" (written vertically)

- MAGAZIE DE DEPOZITARE
- produse alimentare
  - încălțăminte fabricată
  - documente și cărți
  - haine confecționate
  - lenjerie etc.

Alee acces

PROIECTANT = BIROU AF  
(P.F. "CIC 8A")  
ARHITECTURA = C. ARHITECT  
REZISTENȚA = ING. CONC. IPU

AUTO-RIZATIE nr. 870  
1999

PERSONAL Fizic  
AUT nr. 1131  
22.07.99

ECTURA  
(MAN-NEAMT)  
C. NEAMT  
C. NEAMT

COORD. CLASIFICARE  
DE PROIECT  
241

Ioan CIOBANU



OBIECT:  
MAGAZIE DEPOZITARE  
BENEFICIAR "CASA F. CHIRIAC"  
AF "PROIȘOTEANU"  
AMPLASAMENT: STR. STEFAN CEL  
MARE 193 - ROMANIA - NEAMT

SCALA  
1:50  
18.02

PLAN DE  
SITUATIE

## S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV SA ROMAN

Str. Ștefan cel Mare, nr. 259, Roman, jud. Neamț, cod 5550

Reg. Com. : J27 / 314 / 2009, Cod Fiscal: RO25357255

Telefon + Fax 0233/742280, 0233/742210, e-mail: locatomunicipal@yahoo.com

### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPAȚIU CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ

Numărul 567 din 15.10.2009

Între ,

1. S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV S.A – cu sediul în localitatea Roman, str. Ștefan cel Mare , nr. 259A, jud. Neamț, înregistrată la Registrul Unic sub RO61RNCB0198108716310001 deschis la BCR Roman, reprezentată de ing. DAMASCHIN VASILE CONSTANTIN având funcția de DIRECTOR GENERAL -- și ec. MIHĂLCUȚ MONICA, contabil șef în calitate de proprietar, și

2. Dl. (na) MIHĂLCUȚ ANU, ANU cu domiciliul în loc. NOIANI str. Ștefan cel Mare nr. 14 bl. sc. et. ap. jud. Neamț, legitimat cu buletinul/carta de identitate, seria nr. 429, eliberat de Poliția Roman la data de 15.10.2009, în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere.

#### Cap. I. Obiectul închirierii:

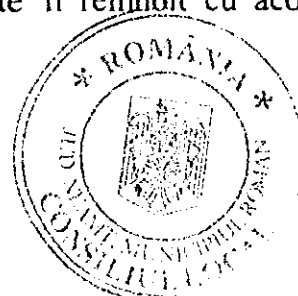
**Art. 1.** Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Roman , str. ȘTEFAN CEL MARE nr. 14 bl. sc. et. ap., jud. Neamț, compusă din 2 camere în suprafața de 30 m.p., dependințe în suprafață de 5 m.p. și 0,5 m.p. curte și grădină, folosite în exclusivitate și 0,5 m.p., folosite în comun, conform anexei nr.1, care face parte integrantă di prezentul contract.

**Art.2.** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de titularul contractului de închiriere și membrii familiei sale, care sunt menționați în anexa nr.1.

**Art. 3.** Locuința descrisă l art. 1 se predă cu instalațiile, inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiate între cele 2 părți, care face parte integrantă din pezentul contract.

**Art. 4.** Termenul de închiriere este de 1 ani (luni), cu începere de la data de 15.10.2009 până la data de 15.10.2010

La expirarea termenului de închiriere, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.



## **Cap II Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului**

**Art.5.** Chiria lunară este de 35,16 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, Legea nr. 241-2002 și HG 310/2007, conform fișei de calcul.

**Art. 6** Chiria se datorează de la data de \_\_\_\_\_ și se achită lunar, în contul proprietarului RO61RNCB0198108716310001 deschis la BCR Roman, la solicitarea scrisă a titularului contractului sau la caseria unității, până la data de 10 a fiecărei luni, penru luna în curs.

**Art.7.** Pe durata închirierii spațiului cuantumului chiriei se va modifica conform dispozițiilor legale. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului.

**Art.8.** Neplata la termen a cuantumului chiriei (conf. art. 6) atrage o penalizare în cuantum egal cu cea pentru neplata datoriilor față de bugetul de stat, calculată pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

## **Cap III. Obligatiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului**

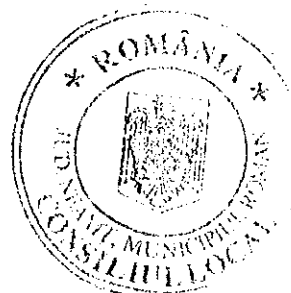
**Art.9.**

**a.) Proprietarul se obligă:**

1. să predea chiriașului locuința în stare de folosință
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

**b.) Chiriașul se obligă**

1. să preia debitul restant provenit de la chiriașul precedent, urmând să îl achite eșalonat în decurs de maxim 1 an, conf. disp. Art.20 alin.3 din L.230/2007;
2. să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.
3. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces au folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
4. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;



5. să comunice proprietarului orice modificare a venitului net lunar al familiei, în termen de 30 de zile de la data producerii, sub sancțiunea rezilierii contractului;

6. să predea proprietarului, la mutarea din locuință, spațiul în stare de folosință, curățenie și igienizat, cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire, întocmit la data preluării acestuia;

7. să nu facă nici o modificare în locuință fără acordul scris al proprietarului;

8. să nu monteze antene tip satelit pe pereții blocului și a oricăror elemente ce duc la distrugerea hidroizolației blocului, fără acordul proprietarului;

9. să achite cheltuielile lunare, respective de administrare, utilități și toate celelalte repartizate pe listele de plată, pe cota parte indiviza conform dispozițiilor Legii 230/2007 și a HG.1588/2007;

10. Chiriașul nu poate schimba destinația spațiului decât cu acordul scris al proprietarului.

#### **Cap.IV.Nulitatea și rezilierea contractului**

##### **Art.10.**

**a.) Sunt nule de drept clauzele incluse în contract în contract, care:**

1. obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

2. prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.III pct.b.), astfel cum sunt acestea formulate:

3. impun chiriașilor să facă asigurări de daune;

4. exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

5. autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

**b.) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face dacă:**

1. chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;

2. la cererea asociației de proprietari/locatari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin privind plata contravalorii serviciilor primite și a cheltuielilor comune o perioadă mai mare de 3 luni.

3. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii, în care este situată acesta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora ori a adus modificări locuinței fără acordul scris al proprietarului.

4. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.

5. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.



Art. 11. Evaluarea chiriaşului se face numai în baza unei Hotărâri Judecătoreşti irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract şi cheltuielile de întreţinere restante, până la data execuţiei efective a hotărârii de evacuare.

Art.12. Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa.

## Cap.V. Alte clauze convenite între părţi

Art.13 Subinchirierea spaţiului de locuit în tot sau în parte se poate face numai cu acordul scris al proprietarului şi cu respectarea celorlalte dispoziţii legale.

Art.14 Prezentul contract s-a încheiat astăzi 15.08.2022 în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte, şi un exemplar pentru Orgănele Fiscale Teritoriale.

PROPRIETAR,  
SC MUNICIPAL LOCATO SERV SA

CHIRIAŞ

DIRECTOR GENERAL  
Ing.DAMASCHIN VASILE CONSTANTIN

CONTABIL ŞEF  
Ec.MIHĂLCUŢ MONICA

CONSILIER JURIDIC  
BUCUR IULIAN

SPAŢIU LOCATIV  
Sing. SAMOILĂ TUDOR

ACT ADIȚIONAL nr. 1 din data de 17.04.2016  
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE  
NR. 561 DIN DATA DE 15.06.2009

Încheiat între :

SC MUNICIPAL LOCATO SERV SA, cu sediul în Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 259 (C2), jud. Neamț, înregistrată la Camera de Comerț, sub J 27 / 314 / 2009, având cont de virament RO61RNCB0128108716310001 deschis la BCR Roman, CUI 25357255, reprezentată prin Director General, ing. Constantin Vasile Damaschin, în calitate de LOCATOR

și  
DL/Dna. PROBOTEANU ANA, adresa din str. 14, bl. 10, ap. 10, mun. Roman, jud. Neamț, legitimată cu B/CI seria NR nr. ..... CNP ....., eliberată de Roman la data de 2009, în calitate de LOCATAR

Având în vedere prevederile contractului de închiriere nr. 561 din data de 15.06.2009, ce a fost încheiat până la data de 01.04.2011 prin prezentul Act adițional, părțile au convenit ca acest contract să se prelungească până la data de 01.04.2016.

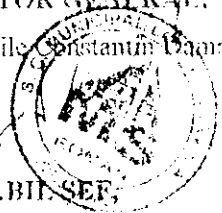
Chiria lunară stabilită este în sumă de 35,10 lei / lună.  
Celelalte mențiuni cuprinse în contract rămân în vigoare.

Prezentul act adițional a fost semnat în dublu exemplar de părțile contractante, având aceeași valoare fiecare.

LOCATOR,  
SC MUNICIPAL LOCATO SERV SA

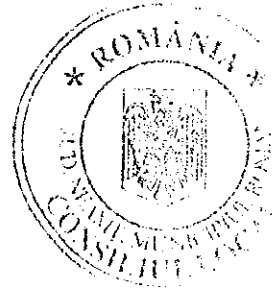
LOCATAR,

DIRECTOR GENERAL,  
ing. Vasile Constantin Damaschin



CONTABIL SEF,  
Fe. Monica Mihalcut

SEF BIROU FOND LOCATIV  
Sing. Tudor Samoila



Anexa nr. 3 din contractul de inchiriere nr. 061

## PROCES - VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI

din strada 1000000 nr. 100 scara \_\_\_\_\_ (corp) \_\_\_\_\_ etaj 1  
apart. \_\_\_\_\_ sector, municipiu ROMAN oraș, comuna \_\_\_\_\_ județul NEAMȚ

1. În conformitate cu contractul de inchiriere înregistrat sub nr. 061 din 12.02.2007 se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între societatea SC. MUNICIPAL LOCATO prin reprezentantul său CHELARU DARU având delegația nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ care predă și locuința în calitate de chiriaș, care primește în folosință locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința, sunt următoarele:

a. - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.) \_\_\_\_\_

- în bună stare -

b. - ușile, ferestrele, (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.) \_\_\_\_\_

- în bună stare -

c. - instalația electrică, (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablourile electrice, globurile, candelabrele etc.) \_\_\_\_\_

- în bună stare -

d. - instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie etc.) \_\_\_\_\_

- Soba ferocota -

e. - instalația sanitară (cazan, baie, cada, dușuri, scaune și capace W.C., bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucatării, robinete etc.) \_\_\_\_\_

- în bună stare -

f. - altele neprevăzute mai sus (dulapuri de perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit etc.) \_\_\_\_\_

- în bună stare -

3. Acest proces-verbal, s-a întocmit astăzi 12.02.2007 în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDĂȚ

Proprietar \_\_\_\_\_

AM PRIMIT

Chiriaș \_\_\_\_\_

