



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr.04- 04.10.2015

PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA

Apartment cu 2 (doua) camere situat in

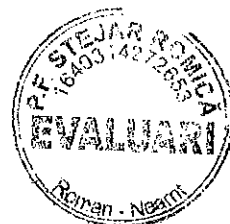
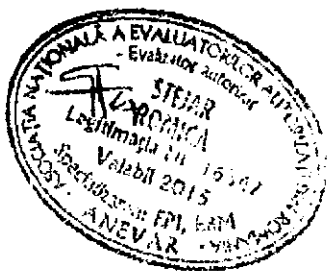
Roman ;jud. Neamt

Str. Oituz; bl. 2; ap. 20;sc B;et.2

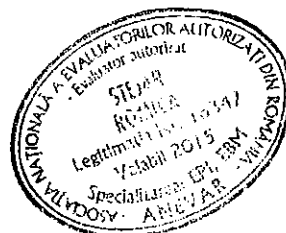
SC – 52,55 mp

Beneficiar - MUNICIPIUL ROMAN

Destinatar - MUNICIPIUL ROMAN



EVALUATOR
PFA STEJAR ROMICA



OCTOMBRIE 2015

1. EVALUATOR	PFA STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR.16347
Reprezentant	Ing. STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	nivel I ; valabila 31.12.2015
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oraşul: Roman ▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17 ▪ Telefon: 0745-318219 ▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

2. BENEFICIAR	Municipiul Roman
Adresa	Roman; jud. Neamt
DESTINATARUL	Municipiul Roman

3.	<p>Proprietate imobiliara rezidentiala</p> <p>Apartment 2 cam</p> <p>- nr. cadastral- 50808 – C1</p> <p>inscrisa in Cartea Funciara nr. 50808 – C1- U 13 -Roman</p> <p>➤ Apartment cu 2 camere si dependinte cu suprafatele:</p> <p>SC- 52,55 mp ;Sutil- 48,36 mp;</p> <p>teren – 14,58 mp- CPI</p> <p>Nota: <i>Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.</i></p>
PROPRIETATEA EVALUATĂ	
Proprietari	Municipiul Roman
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Roman; jud. Neamt ▪ Str. Oituz;bl.2; ap.20; sc B; et 2



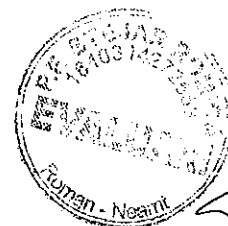
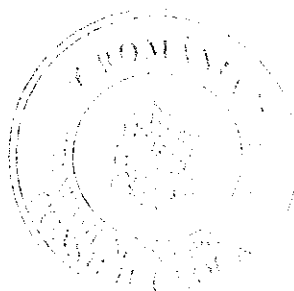
[Handwritten signature]

Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII REZIDENTIALE – comparatii FARA TVA	82 690	RON
	18 690	EUR

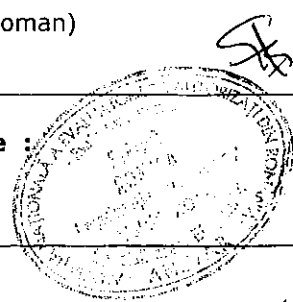


Evaluator
ing .STEJAR ROMICA

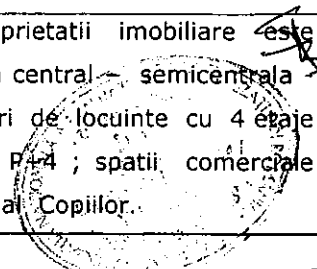
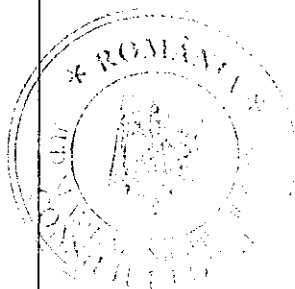


5.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piață.
	SCOPUL EVALUĂRII	Garantare credit bancar.
	DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul PFA Stejar Romica la data de 02.10.2015.
	DATA EVALUARII	04.10.2015
	CURS DE SCHIMB CONFORM BNR	1 EUR = 4,4130 RON 1 USD = 3,9536 RON

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Descrierea proprietatii conform Extraselor de carte funciara Partea I si a Releveelor: nr. cadastral- 50808-C1 inscrisa in Cartea Funciara nr. 50808 -C1- U13-Roman</p> <p>➤ Apartament cu 2 camere si dependinte cu suprafatele: SC- 52,55 mp ;Sutil- 48,36 mp; teren - 14,58 mp- CPI</p> <p>Nota: <i>Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i></p> <p>Inscrieri privitoare la proprietate conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:proprietatea este in proprietatea Municipiului Roman cu drepturi depline conform: - documente de proprietate</p> <p>Inscrieri privitoare la sarcini conform Extrasului de carte funciara Partea a III-a: - liber de sarcini</p>
7.	DOCUMENTAȚIA UTILIZATA	<ul style="list-style-type: none"> - Incheiere nr. 42133-06.10.2015 - Extras de carte funciara - nr. Cerere 42133-06.10.2015 - Hotarare nr. 137-31.10.2013(Consiliul Local al Mun Roman - Anexa nr. 2la HCL nr.137-31.10.2015 - Adeverinta nr. 17142-02.09.2015(Primaria Roman) - Relevu apartament
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	<p>La data evaluarii proprietatile sunt utilizate : - apartament - liber</p>



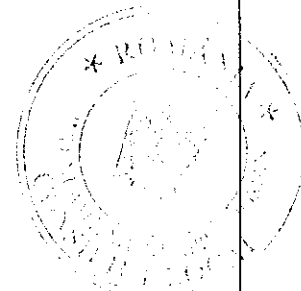
9.	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE	Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare rezidentiala . Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala -utilizare rezidentiala
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	<p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p>Așezare geografică</p> <p>Municipiul Roman este situat la marginea Podișului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.</p> <p>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.</p> <p>Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p>Suprafață</p> <p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p>Populație</p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p>Principala bogăție</p> <p>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.</p> <p>Arhiepiscopia Romanului si Bacaului- este amplasata in mun Roman.</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE		Drumul european E85 - strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D - Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A - cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI		Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este comerciala , dar si rezidentiala - in partea central - semicentrala plan secund a orasului , arhitectura - blocuri de locuinte cu 4 etaje fara spatii comerciale la parter , blocuri P+4 ; spatii comerciale independente , in vecinatatea fostului Club al Copiilor.



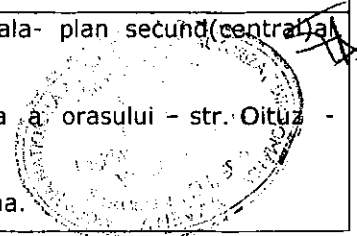
ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala (dar si rezidentiala) -fiind in partea central- semicentrala - plan secund localitatii in vecinatatea imediata a fostului sediu al Clubului Copiilor , Biserica Armeneasca
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de apă: <i>existentă</i> ▪ Canalizare urbana: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de gaze naturale: <i>existentă</i> ▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Retea de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ . Poluare fonica si de mediu - medie - fiind in partea central- semicentrala -plan secund a localitatii
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto in zona: medie , str.Oituz - trosonul cu sens unic-traffic mediu . ▪ Str. Cuza Voda - principala , blocuri de locuinte P+4 - fara spatii la parter. ▪ Ambient civilizat si linistit.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referinta - zona central-semicentrala - plan secund a orasului Roman - blocul de locuinte este amplasat - plan secund - str.Oituz , .strazi adiacente - str. Cuza Voda - zona centrala, str. Bd. Roman Musat -partea centrala , Pietonal Stefan cel Mare .

11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea imobiliara rezidentiala : ▪ Nota: Situata in mun Roman; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2 <p><i>Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i></p>
DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	<p>Ap cu 2 cam este situat in bloc de locuinte - P+4- fara spatii comerciale la et 2 nr. cadastral- 50808</p> <p>inscrisa in Cartea Funciara nr. 50808 - C1-Roman</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apartament cu 2 camere si dependinte cu suprafatele: <p>SC- 52,55 mp ;Sutil- 48,36 mp; teren - 14,58 mp- CPI</p> <p>constructie - apartament 2cam</p> <ul style="list-style-type: none"> - situat la et 2/4 - SC- 52,55 mp ; Sutil - 48,36 mp - Steren- 14,58 mp(CPI)

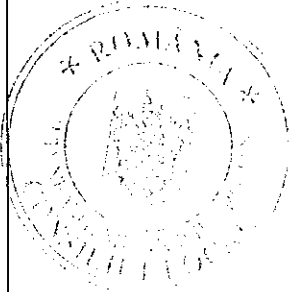
		<ul style="list-style-type: none"> - PIF - 1970 - fundatii continui beton - structura - placi mari - inchideri - placi - plansee -beton - acoperis- tip terasa- sarpanta - invelitoare - - cate 4 apartamente pe palier - compartimentat - decomandat - - hol - 6,28 mp - - bucatarie - 7,39 mp - - camera - 1,01 mp - - dormitor - 11,63 mp - - baie - 4,37 mp - - sufragerie - 17,78 mp - Sutil- 48,36 mp - - balcon- 4,19 mp - SC 52,55 mp <p><i>Finisaje exterioare</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - placi mari <p><i>Finisaje interioare</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pereti tencuiti <ul style="list-style-type: none"> - camere ,hol- var apa - baie ,bucatarie-vopsitorie , var apa - pardoseli - camere ,parchet lamelar <ul style="list-style-type: none"> - baie ,bucatarie ,hol - gresie - tamplarie - usi int - PFL celular <ul style="list-style-type: none"> - usa ext - PFL celular - ferestre - lemn foioase ,geamuri duble - baia - mobilier vechi <p><i>Obs</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - inferioare - tencuiala , faianta cazuta , tamplarie interioara - usi defecte , lipsa <p><i>Utilitati - apartament</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - apa - canal ; - curent electric-monofazat;iluminat - gaz metan - retea urbana(deconectat) - incalzire - electric <p><i>Utilitati - bloc de locuinte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - apa- canal-(retea urbana) - curent electric - monofazat(retea urbana) - instalatie gaz metan (retea urbana) - instalatie de curenti slabi - telefonie - instalatie cablu tv - instalatia termica (metalica)- dezafectata - centrala termica de cvartal - dezafectata - majoritatea apartamentelor - dotate cu CT proprie - interfon, senzori casa scarii(pt. iluminare) - locatari nu prezinta datorii la utilitatati - interfon , senzori
--	--	---





11.	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	
	Date generale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasat in zona centrala- semicentrala- plan secund(centrala) mun Roman; jud. Neamt ▪ Localizare: in zona centrala -semicentrala a orasului - str. Oituz - strada secundara ▪ Tip drum acces: 2 benzi -asfaltate - buna.



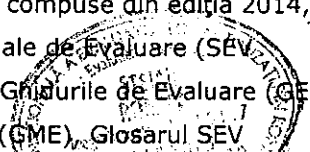
	Descriere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona este central- semicentrala- plan secund , in imediata vecinatatea a fostului Club al Copiilor , Biserica Armeneasca, Scoala nr. 5 ▪ O zona comerciala , rezidentiala
--	------------------	--

12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE		
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piata analizata o constituie piata imobiliara comerciala , segmentul de piata al apartamentelor cu 2 cam - Roman
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala + comerciala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona centrala-semicentral ▪ Zona este ocupata preponderent de blocuri de locuinte P+4 fara spatii comerciale la parter , spatii comerciale -in vecinatate.
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE 	<p>Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In mun. Roman sunt necesare 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 cu 2-3 camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 18000 euro la 40000 euro cu finisari si utilitati . - oferta de apartamente cu 4 cam este mai mica decat cea a apartamentelor cu 2 camere. - in zona - apartamente - cu valori 18000 euro- 40000 euro- zona central- semicentrala - str Cuza Voda , bd. Roman Musat-central; Pietonal Stefan cel Mare. - 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- 200 euro/ap/luna-ap 2 -3cam <p>Oferta exista .</p>
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p>Cererea reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de apartamente , spatii comerciale - generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

		<p>lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .</p> <ul style="list-style-type: none">- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic-mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti - luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Roman - 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 -reamenajarea 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 au crescut cu 16% .- 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.- In perioada de vara se observa o crestere a vanzarilor de apartamente - indeosebi prin programul « Prima casa »- Se observa si pe segmentul schimburilor de locuinte o cerere in crestere de la 2 camere la 3-4 camere.- Procentajul de chiriasi- proprietari este mic 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 ,
--	---	---

	<p>ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</p>	<p>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 locuinte , apartamente , terenuri exista</p> <ul style="list-style-type: none"> In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea ofertei , cererea fiind "obstructionata " de finantare. Nivelul tranzactiilor in general a scazut in ultimele luni , dar o data cu programul "Prima Casa 4" - pe segmentul proprietatilor de tip rezidential - apartamente situate in blocuri de locuinte piata s-a dezghetat - fiind realizate tranzactii si la valori mai mari-de 30000 euro pentru achizitionarea de ap 3-4 cam ce au crescut in cerere Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea este in stagnare (datorita finantarii) , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca piata este - instabila - datorita aspectului - finantarii , se poate spune ca este o piata cu o activitate mai scazuta fata de perioada precedenta.
	<p>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> S-au identificat apartamente 2 cam - in zona central-semicentral - ap - la oferte -18000 euro- 40000 euro
	<p>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</p>	<p>Chiria pentru proprietati imobiliare similare cu cea supusa evaluarii este - 80euro/luna - 200 euro/luna - ap 2-3 cam</p>
<p>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</p> 		<ul style="list-style-type: none"> Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala. <p>REZULTATUL CERCETARII:</p> <ul style="list-style-type: none"> piata acestor tipuri de proprietate - este - instabila in acest moment vandabilitatea - curenta este medie spre mica - tinand cont de pozitionarea proprietatii si de finisarile , utilitatile proprietatii. vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate - factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare - este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu . vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influentata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor - de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
<p>STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE - EDIȚIA A</p>	<p>Standardele de Evaluare ANEFAR 2015 sunt compuse din ediția 2014, 2007 si a 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEFAR (GME), Glosarul SEV</p> 

XI-A, 2015	corespunzator -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR. <i>Standarde referitoare la active :</i> <i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</i> <i>Aplicatii ale evaluarii</i> <i>SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)</i> <i>Ghiduri metodologice de evaluare</i> <i>GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</i>
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietatii imobiliare comerciale amplasate in intravilanul orasului Roman ;jud Neamt s-a efectuat in baza urmatoarelor abordari de evaluare:

- **Abordarea prin venit;**
- **Abordarea prin comparatii.**

13.1. Evaluarea in baza abordarii prin venit-rotund

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda capitalizarii venitului generat de proprietate din chirie.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN VENITURI	79 400 RON echivalent 18 000 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.2 Evaluarea in baza abordarii prin comparatii -rotund

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COMPARATII	82 500 RON echivalent 18 690 EUR
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

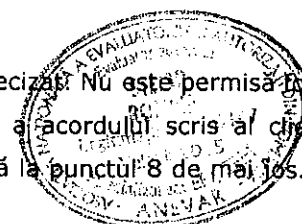
14.1. DEFINIȚII

- **VALOAREA DE PIAȚĂ**

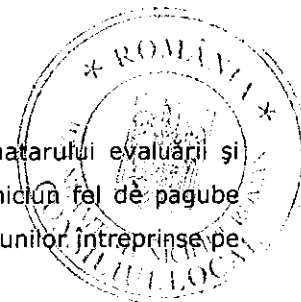
Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință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

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizării. 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

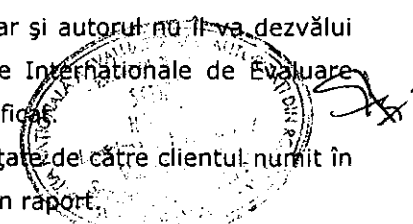


Handwritten signature.



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 acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.



10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
12. Evaluatorul a efectuat inspectia doar la exterior , proprietarul declarand ca nu sunt modificari (structurale, finisari,utilitati) ale proprietatii fata de anul trecut (inspectia in interiorul proprietatii fiind realizata de acelasi evaluator).

14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

16. CERTIFICARE

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

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

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de

schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele 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:

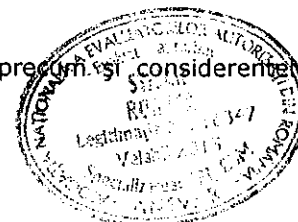
- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.

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 VENIT	79 400 RON
ABORDAREA PRIN COMPARATII	82 500 RON	18 960 EUR

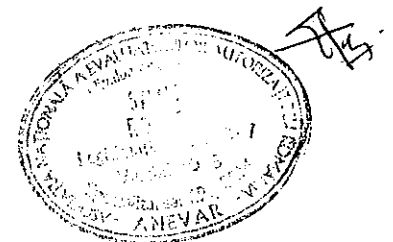
Tinând cont de evoluția preturilor de pe piața imobiliară din Roman, jud. Neamt și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată conform abordării prin comparații.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:



Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

- *Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin venit*, implica evaluatorul sa analizeze capacitatea proprietatii de a genera beneficii viitoare si capitalizeaza venitul pentru a determina valoarea actualizata. Abordarea trebuie sa ia in considerare modul in care o schimbare afecteaza valoarea proprietatilor generatoare de venit, deci evaluatorul trebuie sa previzioneze cu atentie sperantele investitorilor referitoare la modificarile nivelelor de venit, la cheltuielile solicitate pentru obtinerea venitului ca si la probabile cresteri sau descresteri ale valorii proprietatii. In cazul de fata -tipul de proprietati - rezidentiale - apartament 2 cam ; aceasta abordare este agreata , datele atat cantitativ , cat si calitativ - sunt destul de bune , avand in vedere ca tranzactii efective sunt mai putine in aceasta perioada - totusi - avand in vedere ipotezele evaluatorului aceasta abordare este agreata in acest caz -(si datorita pozitionarii sale) , iar proprietatile sunt la data evaluarii - inchiriate - tinand cont si de o marja de neocupare , iar pozitionarea acestora - sunt semicentrale-centrale zone bune , deci cu un impact mai mare -pentru inchiriat .
- *Estimarea valorii de piata a proprietatii pe baza comparatiilor vanzarilor(ofertelor)* Datele despre acestea fiind pe piata , calitatea , cat si cantitatea fiind bune, evaluatorul considera ca aceasta abordare este cea in masura sa indice valoarea de piata .



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 04.10.2015 **valoarea de piață a proprietății imobiliare rezidențiale – apartament 2 cam situată în mun Roman ; str.Oituz;bl.2; ap.20;sc B;et 2 înscrisă în CF –50808-C1 -Roman**, identificată cu nr. 50808, este de:

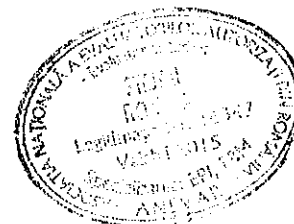
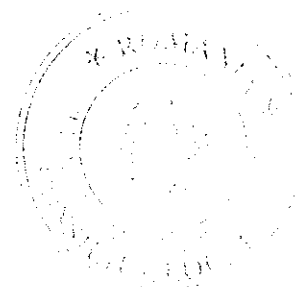
DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII REZIDENTIALE – comparatii FARA TVA	82 500	RON
	18 690	EUR

Nota: Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.

Data evaluării: 04.10.2015

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4.4130 RON; 1 USD = 3,9536 RON.

EVALUATOR
PFA STEJAR ROMICA

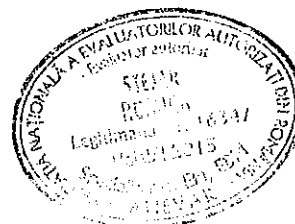


BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 - sunt compuse din ediția 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 venit
- Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin comparatii
- Fotografii
- harta
- Incheiere nr. 42133-06.10.2015
- Extras de carte funciara – nr. Cerere 42133-06.10.2015
- Hotarare nr. 137-31.10.2013(Consiliul Local al Mun Roman
- Anexa nr. 2la HCL nr.137-31.10.2015
- Adeverinta nr. 17142-02.09.2015(Primaria Roman)
- Releveu apartament



Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

ANEXA

Evaluarea proprietatii prin venituri - capitalizare

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare. Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- | | |
|---|---------------|
| A. estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect | VBp; |
| B. estimarea MVBp, din datele de piață deținute | MVBp; |
| C. multiplicarea Venitului Brut Potențial cu MVBp | (VBp * MVBp); |

Valoarea, ca formulă de calcul :

$$V_{mvp} = VBp * MVBp$$

Astfel:

- A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 100 și 200 EUR, uneori și mai ridicată, dar tendința generală a pieței este în scădere. Având în vedere și că cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietățile mici, chiria selectată este de 140 EUR/lună.
- B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

La aplicarea acestei abordări se vor folosi datele de la CMBU

Intervalul obținut este de 150- 240 pentru MVBp. Proprietatea fiind mai apropiată de comparabila 3, pentru scopul evaluării s-a optat pentru un multiplicator de 150

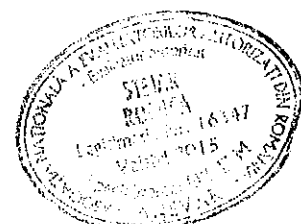
- C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietatii:

Specificație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret	24.000	26.000	27.000	30.000
Chirie bruta lunara (VBp lunar)	100	120	180	200
Multiplicatorul venitului brut potential lunar	240	217	150	150
Multiplicator selectat	193			



Nr. Crt.	Descriere	Suprafata mp	Costul pe metrul Euro / luna	Multiplicator MVBp lunar	Valoarea estimata (EURO)	Valoarea estimata (RON)	Valoarea estimata (unitate / euro / mp)
0							
1	Apartment 2 camere	48	120,00 €	150	18.000	79.400	372
2					0	0	
Valoarea proprietatii adecvata pentru exploatare prin multiplicarea chiriei					18.000	79.400	
Costuri de conversie / reparatii / investitii de adecvare		0,00			0		0
Valoarea proprietatii in starea de la data evaluarii					18.000	79.400	
Data evaluarii		04-oct.-15					
Curs leu / EURO		4,4130					

**Valoarea de piata – venituri-rotund
18 000 EURO; 79 400 RON**



[Handwritten signature]

Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

COMPARABILE CHIRII

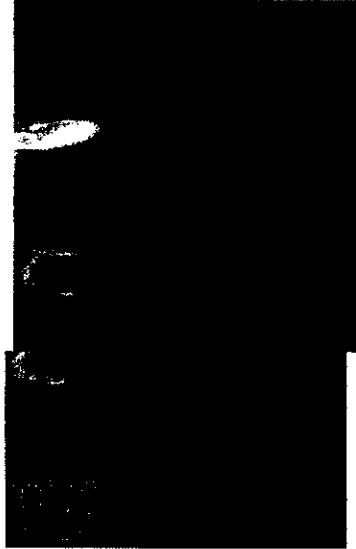
COMPARABILA

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-zona-centrala-ID4BWgO.html#ec0942a91a>

Inchiriez apartament 2 camere zona centrala

Roman, judet Neamt Aducat La 22:35, 11 Septembrie 2015, Numar anunt: 68143621

Imagini



Categoria	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suportata	55 m ²	An constructie	1977 - 1990

inchiriez apartament 2 camere decomandat, nemoblat zona scoala nr 5 etaj 4 cu acoperis preferabil familie

500 lei

Trimiti mesaj

0765 246 097

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

seby
Pe data din mai 2015
Anunturile din categoria

Sevesza ca apart
Tipul este
Modul

500 lei

Trimiti mesaj

0765 246 097

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

seby
Pe data din mai 2015
Anunturile din categoria

Sevesza ca apart

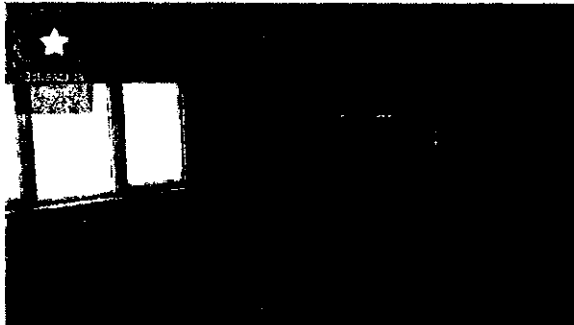
COMPARABILA

<http://olx.ro/oferta/apartament-in-centru-ID4xqIV.html#bf9d427209>

Apartament in centru

Roman, judet Neamt Postat de pe telefon La 09:51, 19 Septembrie 2015, Numar anunt: 67072093

Imagini



Categoria	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
-----------	------------	-----------------	------------

550 lei

Trimiti mesaj

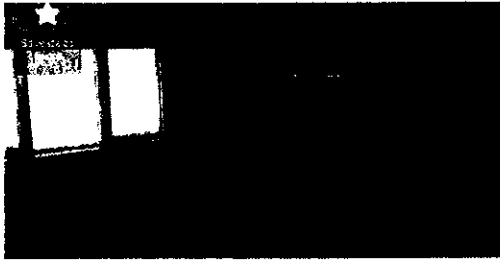
Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Cristian
Pe data din mai 2015
Anunturile din categoria

Sevesza ca apart
Tipul este
Modul



Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman



550 lei

Trimite mesaj

Roman, judet Neamt
Ved pe harta

Cristian
Proprietar

Delega ca agent
Etarate
Masca
Sunt pe lista

Obiective Proprietar Comenzi mentala Decomandat

Inchiriez apartament in centru(In spatele Casei de Cultura),refacut recent 2 dormitoare,salon+bucatarie,centrala termică noua,termopane noi,balcon de 7 metri Inchis cu termopan,baie mobilata...550 ron negociabil

COMPARABILA

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-mobilat-zona-centrala-ID35Hpz.html#ec0942a91a>

Inchiriez apartament 2 camere mobilat zona centrala

Roman, judet Neamt Adaugat La 10:02, 17 Septembrie 2015. Numar anunt: 45687525

Im place Dese bura

180 €
Negociabil

Trimite mesaj

0731 550 632

Roman, judet Neamt
Ved pe harta

Corina
Proprietar

Delega ca agent

180 €
Negociabil

Trimite mesaj

0731 550 632

Roman, judet Neamt
Ved pe harta

Corina
Proprietar

Delega ca agent
Etarate
Masca
Sunt pe lista

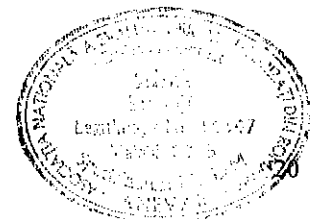
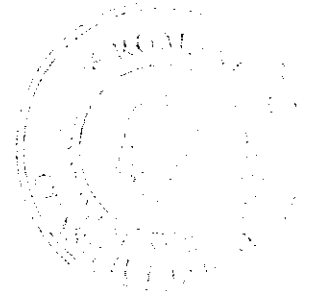
imobiliare best
Roman, Cuza Vodă (vis-a-vis de Poștă)
Telefon: 0731 550 632

imobiliare best
Roman, Cuza Vodă (vis-a-vis de Poștă)
Telefon: 0731 550 632

Obiective Agentie Comenzi mentala Decomandat

Suprafata 50 m²

Inchiriez apartament 2 camere mobilat si utilat zona centrala. Pret 180 euro luna. contract pe termen lung.



Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

COMPARABILA

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-mobilat-ID1msAJ.html#ec0942a91a>

Inchiriez apartament 2 camere mobilat

Roman, judet Neamt Adaugat La 09:57, 17 Septembrie 2015, Numar anunt: 23129461

200 €

Trimit mesaj

imobiliare best
Roman, Cuza Vodă (vis-a-vis de Poștă)
Telefon: 0731 550 632

Trimit mesaj

0731 550 632

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Corina
Pe 17 Septembrie 2015
Anunțat de: Corina

Strada Oituz
Roman

imobiliare best
Roman, Cuza Vodă (vis-a-vis de Poștă)
Telefon: 0731 550 632

200 €

Trimit mesaj

0731 550 632

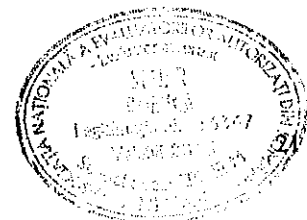
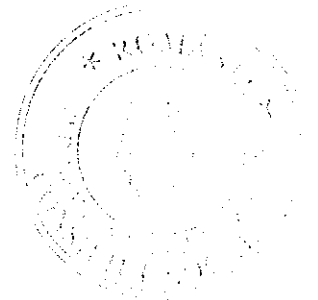
Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

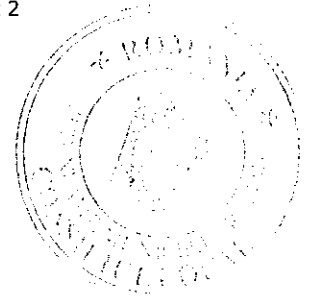
Corina
Pe 17 Septembrie 2015
Anunțat de: Corina

Căuțe Agentie Comparați ofertele Decomandat

Suprafata 50 m²

Inchiriez apartament 2 camere, mobilat si utilat, centrala termica, termopan, recent renovat. Pret 200 euro/luna





ANEXA 2
Evaluarea proprietatii - comparatie directa

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr.crit	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile comparate		
			1	2	3
0	Pret (euro)		23.000	21.500	23.500
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
	Adresa	str. Oituz	semicentral -central 2 Magari	scoala nr.5- Oituz	str. M. Kogalniceanu
7	Localizare:	Zona semicentrala - centrala-plan secund	zona semicentrala- centrala	semicentrala --plan secundcentrala	centrala -plan secund
8	Caracteristici fizice				
	Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
	Numar camere	2	2	2	2
	Etaj	etaj 2/4	etaj 6/8	etaj 4/4	etaj 3/4
	Finisaje	inferioare	medii	inferioare	medii
	Incalzire / apa calda proprie:	fara	centrala termica proprie	centrala termica	centrala termica proprie
	Vechime (anul constructiei)	1980	aprox 1980	aprox 1980	aprox 1980
	Arie utila	48,36	51	45	38,25
9	Cea mai buna utilizare:	rezidential-comercial	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mp Au (EURO)		451	478	614

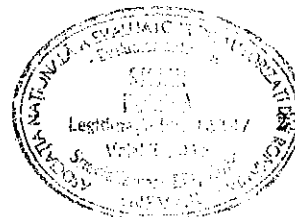


Handwritten signature or initials.

Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	str. Oituz	semicentral - central 2 Magari	scoala nr.5- Oituz	str. M. Kogalniceanu
Pret vanzare		23.000	21.500	23.500
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-1.150	-1.080	-1.180
Pret de vanzare corectat		21.850	20.420	22.320
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	intergral	intergral	intergral	intergral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		21.850	20.420	22.320
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		21.850	20.420	22.320
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		21.850	20.420	22.320
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		21.850	20.420	22.320
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		21.850	20.420	22.320
LOCALIZARE				
Localizare	Zona semicentrala - centrala-plan secund	zona semicentrala- centrala	semicentrala -- plan secundcentrala	centrala -plan secund
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala localizare		0	0	0
Pret corectat		21.850	20.420	22.320

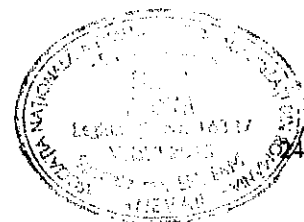


[Handwritten signature]

Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oltuz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

CARACTERISTICI FIZICE				
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala tip apartament		0	0	0
Pret corectat		21.850	20.420	22.320
Etaj	etaj 2/4	etaj 6/8	etaj 4/4	etaj 3/4
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-9%	0%
Corectie totala etaj		-1.090	-1.838	0
Pret corectat		20.760	18.580	22.320
Finisaje	inferioare	medii	inferioare	medii
Corectie unitara sau procentuala		-19%	0%	0%
Corectie totala finisaje		-3998	0	-2999
Pret corectat		16.760	18.580	19.320
Incalzire / apa calda proprie	fara	centrala termica proprie	centrala termica	centrala termica proprie
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala incalzire / apa calda proprie		-1.200	-1.200	-1.200
Pret corectat		15.560	17.380	18.120
Vechime - an constructie	1980	aprox 1980	aprox 1980	aprox 1980
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
Pret corectat		15.560	17.380	18.120
Aria utila sau numar de camere	48	51	45	38
Corectie unitara		310	390	470
Corectie totala aria utila sau numar de camere		-820	1.310	4.750
Pret corectat		14.740	18.690	22.870
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		14.740	18.690	22.870
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential-comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		14.740	18.690	22.870
Componente non-imobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		14.740	18.690	22.870
Corectie totala neta		8.258	2.808	629
Corectie totala neta (%)		38%	14%	3%
Corectie totala bruta		8.258	5.428	10.129
Corectie totala bruta (%)		38%	27%	45%

Opinie	18.690 euro	82.500 ron
	386 euro / mp	Curs 4,413
		Data 04.oct.15



[Handwritten signature]

Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

COMPARABILE

COMPARABILA 1

<http://olx.ro/oferta/2-camere-ID4r7a6.html#05244cb0d3>

2 camere

Roman, judet Neamt Adaugat La 13:37, 19 Septembrie 2015. Numar anunt: 65567734

Imitatie Distribuie



23 000 €

Trimite mesaj

0766 496 102

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Lacramicara
Pe site din ian 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste

23 000 €

Trimite mesaj

0766 496 102

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Lacramicara
Pe site din ian 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de	Agentie	Compartimentare	Decomandat
Suprafata	60 m ²	An constructie	inainte de 1977

vand urgent apartament 2 camere, decomandat, balcon 15ml, cu cetrala termica, partial termopan, etaj intermediar, Rahovei foto info!

In urma discutiei cu reprezentanta agentiei imobiliare, apartamentul este situat pe Bd Roman Musat (zona semicentral- central- 2 Magari), CT, termopan, gresie, faianta, finisari medii - zona suprafata utila- 51 mp(aprox 85% din SC)



Stel

Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

COMPARABILA 2

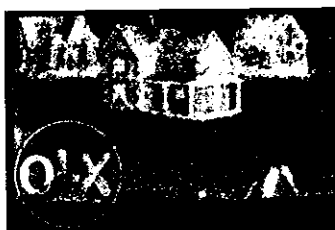
<http://olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-ID3dVgf.html#f7de04a924>

Vand apartament 2 camere

Roman, judet Neamt Adaugat La 08:12, 30 Septembrie 2015, Numar anunt: 47651231

21 500 €

Imi place Distribuie 0



Trimite mesaj

0731 550 631

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Angela
Pe site din sep 2010
Anunturile utilizatorului

Ofert de	Agentie	Compartimentare	Decomandat
Suprafata	45 m ²	An constructie	1977 - 1990

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica

Vand apartament 2 camere decomandate, zona Scolii Nr.5, etajul 4 cu acoperis, gaz separat, bine intretinut. ACCEPT CREDIT PRIMA CASA!

In urma discutiei cu reprezentanta agentiei imobiliare, apartament situat pe str. Oituz, vecinatate Scolii nr. 5, situat la et 4/4, CT - fara termopan, finisari inferioare suprafata utila- 45 mp.

COMPARABILA 3

<http://olx.ro/oferta/ag-imbob-vinde-apart-cu-2-cam-et-3-roman-str-m-kogalniceanu-23500-e-ID4IRza.html#f7de04a924>

Ag imob vinde apart cu 2 cam ,et 3 ,roman ,str m.kogalniceanu ,23500 e

Roman, judet Neamt Adaugat La 08:41, 27 Septembrie 2015, Numar anunt: 54315144

23 500 €

Imi place Distribuie 0



0748 467 807

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Dan Hergnea
Pe site din oct 2014
Anunturile utilizatorului

Ofert de	Agentie	Compartimentare	Decomandat
Suprafata	45 m ²	An constructie	1977 - 1990

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Pagina 1/1

ag imob vinde apart cu 2 cam ,et 3 ,et ,termopane ,etc ,str mihail kogalniceanu ,bloc curat ,zona linistita ,23500 euro

In urma discutiei cu proprietarul apartamentul este situata pe str M Kogalniceanu; partea central- plan secund , CT ,fara termopan , gresie , faianta- finisari inferioare , SC- 45 mp- Sutil- 38,25 mp-85% din SC .



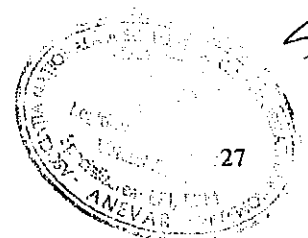
Proprietate imobiliara - rezidentiala - ap. 2 cam ; str. Oituz;bl.2;ap.20;sc B;et 2
Roman; jud. Neamt
Municipiul Roman

Evaluatorul a identificat proprietatile
Conditii - comparabile

- Criterii
- drept de proprietate - deplin-0%
- finantare - Cash -0%
- vanzare - la piata libera-0%
- costuri dupa cumparare - fara - 0%-igienizare.
- piata -sept- oct 2015 estimata cu 0% - fara variatii
- oferta / tranzactie realizata - oferte -1000 euro- 2000euro (valoare preluata - agentii ; proprietar - valori mai mici - tranzactie- valori mici - negociere)
- se alege 5%- aproximativ
- pozitionare – comparabila1,2,3- 0%- la fel
- decomandare –comp 1,2,3- 0% - la fel
- Etaj – comp1- 5% -ponderare comp 1-3,comp 2-ponderare – comp 2-3;
- comp 3-0% ; la fel
- utilitati- toate - orasenesti - 0 euro
- nr camere - 2cam - 0%
- CT –comp1,2,3- 1200 euro (costuri)
- Finisari inferioare - comp 2- la fel; comp 2,3- ponderare- comp 1,3- cu comp 2
- Mobilier; utilat - comp 1,2,3- 0% -fara
- Garaj - 0 euro
- Suprafata – s-a efectuat corectia proportional – valori estimate a suprafetelor utile ale comparabilelor .

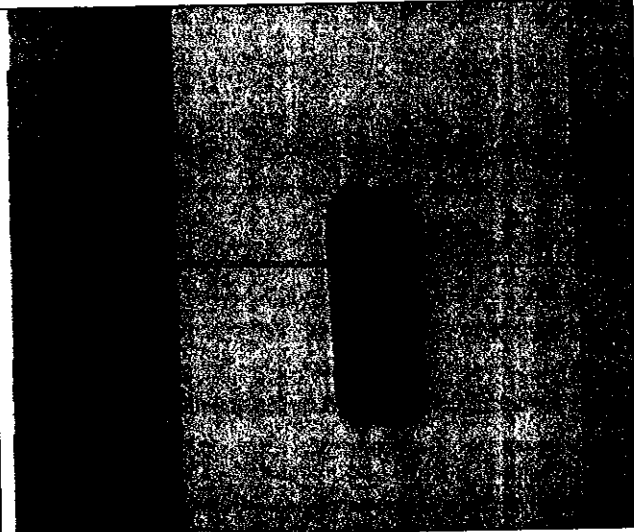
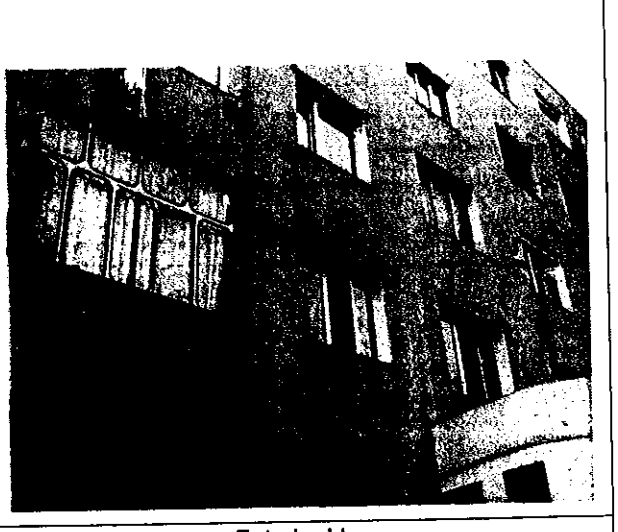

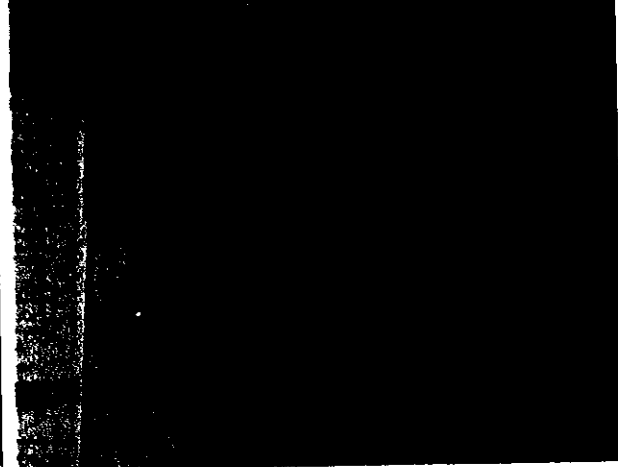
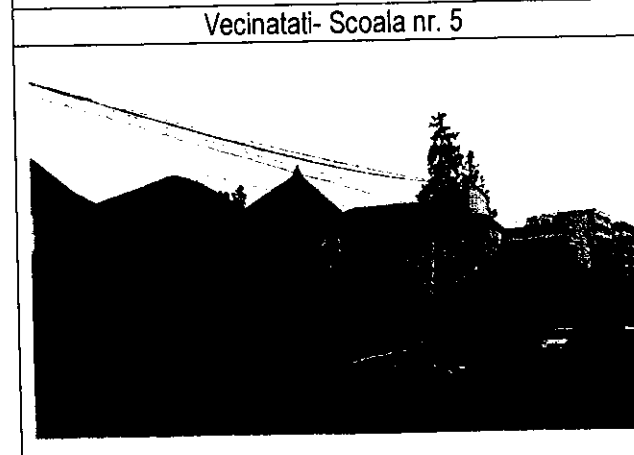

S-a ales valoarea din coloana 2-comparabila 2 , avand in vedere valoarea corectiei brute cea mai mica .

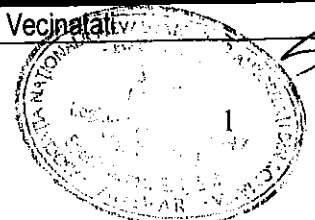
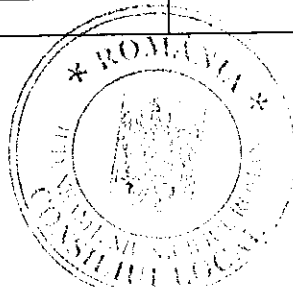
**Valoarea de piata – comparatii - rotund
18 690 EURO; 82 500 RON**

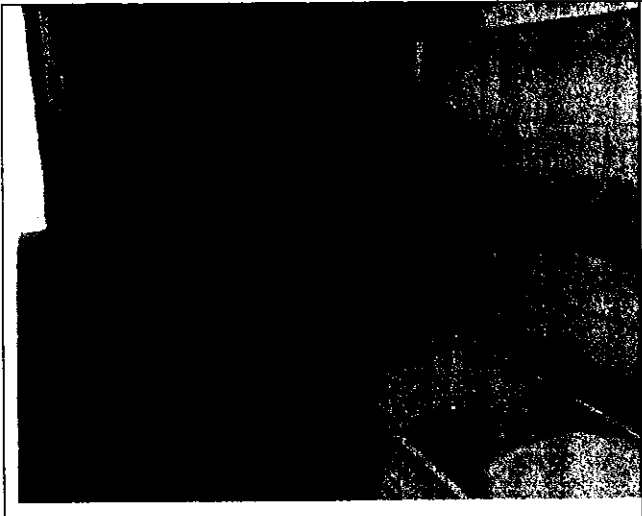


ANEXA - FOTO

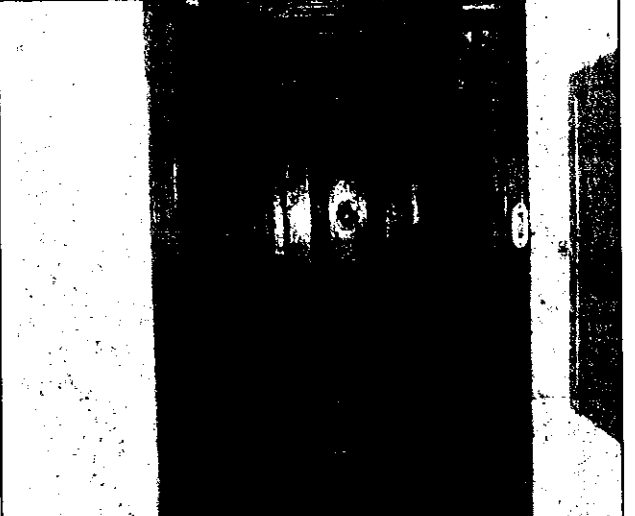
Str. Oituz; ; bl 2; ap 20 ;sc.B; et 2; Roman, jud Neamt

	
<p>Fatada bloc - acces</p>	<p>Fatada bloc</p>
	
<p>Vecinatati- Scoala nr. 5</p>	<p>Lista proprietari</p>
	
<p>Vecinatati</p>	<p>Vecinatati</p>





Interior - bucatarie



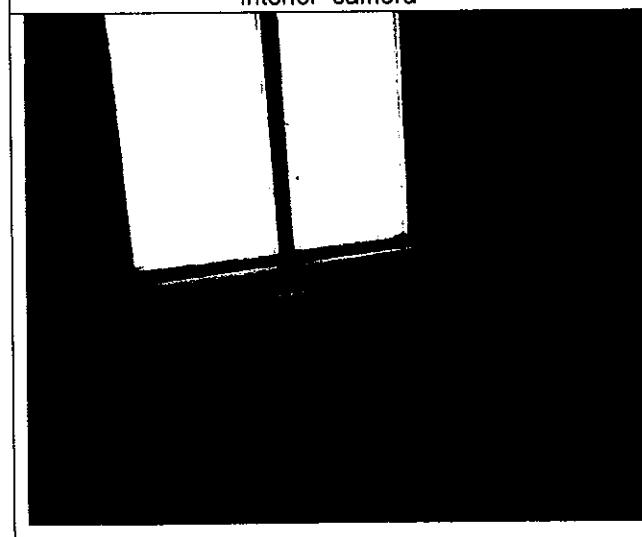
Usa acces apartament



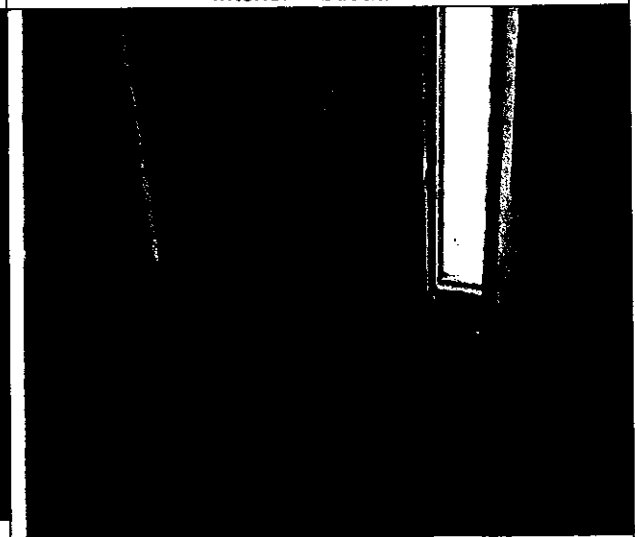
Interior camera



Interior - bucatarie



Interior camera



Interior camera



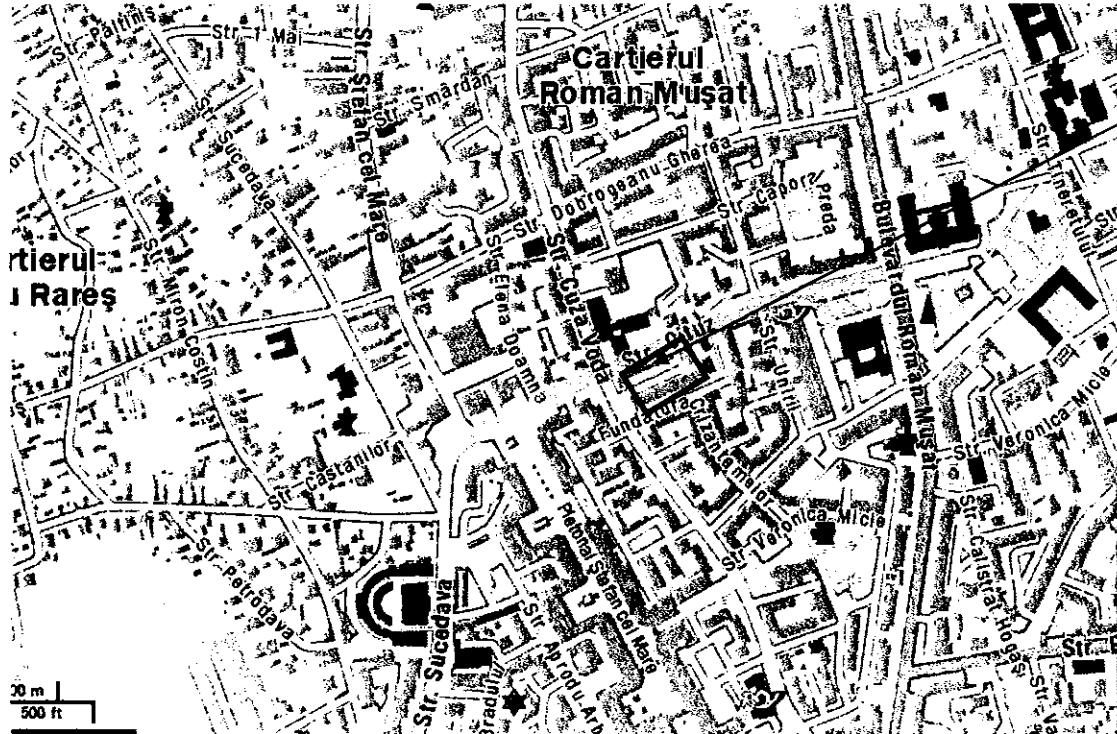
[Handwritten signature]

Interior baie	Interior - baie
Utilitati	Interior balcon
Utilitati - instalatie gaz comuna debransata	Utilitati - la limita proprietatii



Handwritten signature or initials.

**ANEXA
HARTA**



Proprietatea
evaluata



[Handwritten signature]

Dosarul nr. 42133/06-10-2015

INCHEIERE Nr. 42133

REGISTRATOR Raikert Agnes Iuliana

ASISTENT REGISTRATOR Batranu Gheorghe

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL ROMAN** domiciliat in Romania, Jud. NEAMT, Loc. Roman, Str. Roman Voda, Nr. Postal 1 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor Individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:

- act administrativ nr. - Hotărâre Nr.137/31-10-2013 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman, Anexa Nr.2 la H.C.L. Roman Nr. 137/31.10.2013, Adeverința Nr. 17142/02.09.2015 eliberată de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
fiind indeplinite condițiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru serviciul avand codul 211,

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 50808 (provenit din nr. cadastral de pe hartie 124), inscris in cartea funciara 50808 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 298/N) UAT Roman avand proprietarii: Statul Român in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 50808-C1-U13, inscris in cartea funciara 50808-C1-U13 UAT Roman;
- se notează dreptul de folosință asupra a 14,58 mp teren CPT aferent apartamentului Nr. 20, identificat cu NCP 50808-C1-U13 în favoarea : **MUNICIPIUL ROMAN - domeniu privat -**, sub C.7 din cartea funciara 50808 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 298/N) 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 50808-C1-U13 UAT Roman;

Prezenta se va comunica partilor:
prin persoană autorizată Giurgilă 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 catre registratorul sef.

Data soluționării,
09-10-2015

Registrator,
Raikert Agnes Iuliana

Asistent-registrator,
Batranu Gheorghe

(parafa si semnătura)

(parafa si semnătura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	42133
Ziua	06
Luna	10
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Oituz

Nr. CF vechi: 298/N
Nr. cadastral vechi: 124

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	50808	Din acte: 795; Masurata:795	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 50808-C1solul blocului 2

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
507 / 23.09.1999		
Dosar cadastru		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1
	1) STATUL ROMÂN	(provenita din conversia CF 298/N)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
30201 / 15.09.2014		
Act notarial nr. contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1443, din 08.04.1998, emis de BNP LUMINITA TANASE, transcris în RTI sub nr. 1938/14.04.1998 de JUDECĂTORIA ROMAN		
C1	se notează dreptul de folosință asupra terenului indiviz în suprafață de 11,01 mp, aferent apartamentului nr.5 cu număr cadastral 50808-C1-U8, înscris în CF 50808-C1-U8/ Roman, în favoarea	A1
	1) SIMON MARIA	-
36671 / 17.11.2014		
Act administrativ nr. - Adresă Nr. 63, din 17.11.2014, emis de Asociația de Proprietari Nr. 48 Roman, Listele de Plată a cotelor de contribuție pentru cheltuieli de întreținere pe lunile August, Septembrie, Octombrie 2014 Nr.-le 55,56,57/13.11.2014 întocmite de Asociația de Proprietari Nr. 48 Roman		
C2	se notează dreptul de folosință asupra a 11,50 mp teren CPI, aferent apartamentului Nr. 37, identificat cu NCP 124/37	A1
	1) POPA IOAN 2) POPA CECILIA, - soți -	-
40459 / 18.09.2015		
Act administrativ nr. CONTRACT DE VÎNZARE - CUMPĂRARE nr 9832, din 17.06.1992, emis de R.A.G.L.T. ROMAN și transcris în RTI sub nr.-ul 12135/22.10.1992, Certificat de atestare fiscală nr. 65445 din 15.09.2015 emis de PRIMĂRIA MUN. ROMAN		
C4	se notează dreptul de folosință asupra a 14,43 mp teren CPT, aferent apartamentului nr. 12, identificat cu număr cadastral 50808-C1-U11, înscris în cartea funciară nr. 50808-C1-U11/Roman	A1
	1) POPA RODICA 2) POPA GHEORGHE	-
40237 / 16.09.2015		
Act notarial nr. contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 747, din 15.09.2015, emis de N.P. Neculai Andreea		
C5	se notează dreptul de folosință asupra terenului indiviz în suprafață de 15,97 mp, aferent apartamentului nr. 16 înscris în cartea funciară cu I.E. 50808-C1-U2- UAT Roman,	A1
	1) DANCĂ ADRIANA, - cota de 1/2 2) MELONI MAURO, -cota de 1/2	-
40831 / 23.09.2015		
Act notarial nr. contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 570, din 22.09.2015, emis de N.P. Tanase Claudia		
C6	se notează dreptul de folosință asupra terenului indiviz în suprafață de 14,45 mp, aferent apartamentului nr. 3 înscris în cartea funciară cu I.E. 50808-C1-U10- UAT Roman,	A1
	1) LAUȘI IONELA	-

42133 / 06.10.2015		
Act administrativ nr. - Hotărâre Nr.137, din 31.10.2013, emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman, Anexa Nr.2 la H.C.L. Roman Nr. 137/31.10.2013, Adeverința Nr. 17142/02.09.2015 eliberată de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului		
C7	se notează dreptul de folosință asupra a 14,58 mp teren CPT aferent apartamentului Nr. 20, identificat cu NCP 50808-C1-U13	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583, - domeniu privat -	

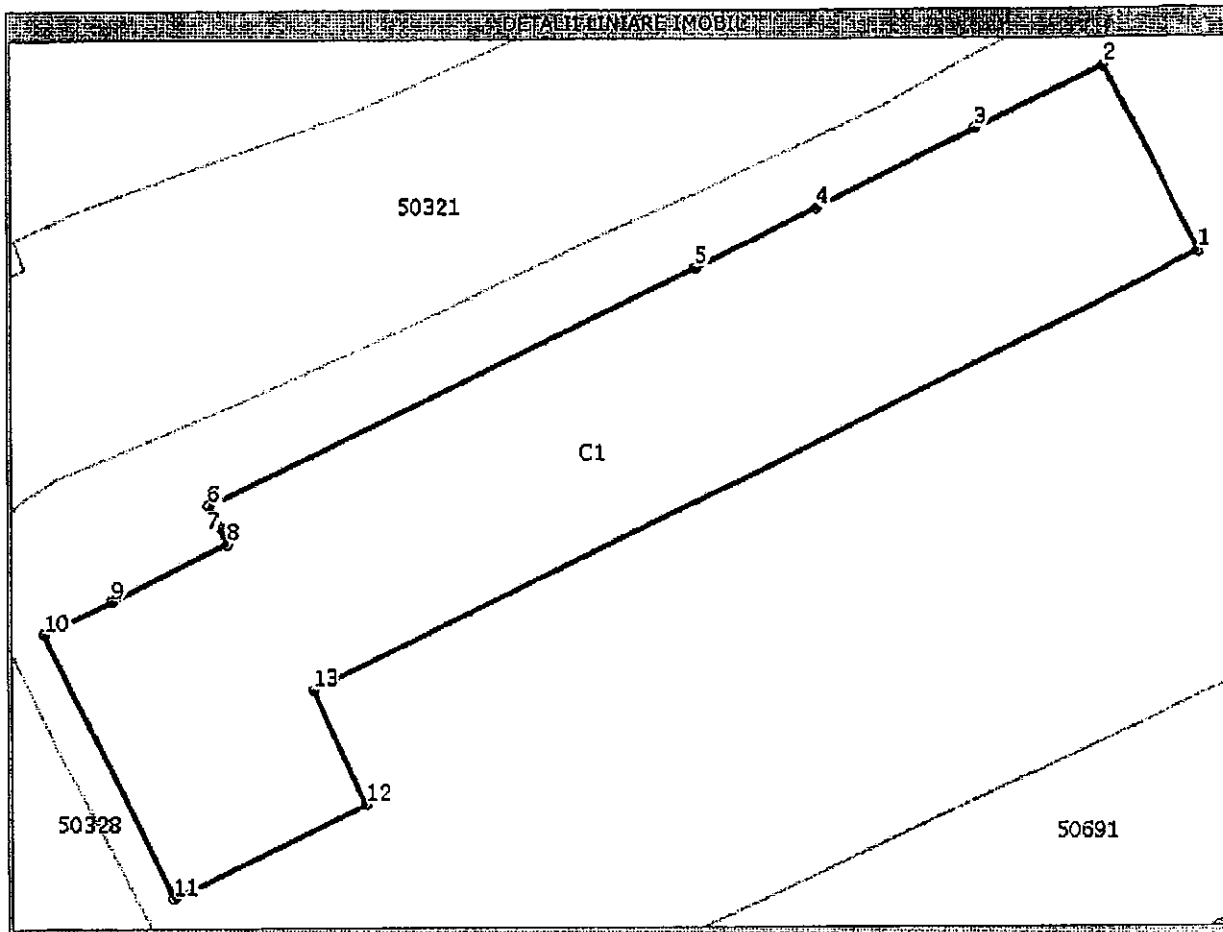


Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Roman, Strada Oltuz

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
50808	795	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 50808-C1solul blocului 2

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 795; Masurata: 795	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

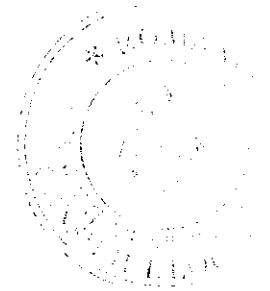
Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	50808-C1	constructii de locuinte	Din acte: 795; Masurata: 795	Cu acte in CF colectiva 50808-C1	bloc cu 52 apartamente

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	11,3
2	3	7,7
3	4	9,7
4	5	7,3





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	42133
Ziua	06
Luna	10
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Roman, Strada Oituz, bloc 2, scara A, etaj 2, nr. ap. 20

Parti comune: trotuar de protecție, intrarea principală, casa scării, hol de intrare, instalații electrice, gaze, telefon, instalații de încălzire, canal menajer, uscătorie, acoperiș

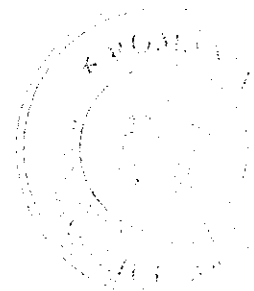
Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	50808-C1-U13	-	48,36			Apartament cu 2 camere si dependinte, cu suprafata utila 48.36 mp, Cpc = 24.53 mp si Cpt = 14.58 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
42133 / 06.10.2015		
Act administrativ nr. - Hotărâre Nr.137, din 31.10.2013, emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman, Anexa Nr.2 la H.C.L. Roman Nr. 137/31.10.2013, Adeverința Nr. 17142/02.09.2015 eliberată de Primăria Municipiului Roman-Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583, - domeniu privat -	-

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 Oituz, bloc 2, scara A, etaj 2, nr. ap. 20

Parti comune: trotuar de protecție, intrarea principală, casa scării, hol de intrare, instalații electrice, gaze, telefon, instalații de încălzire, canal menajer, uscătorie, acoperiș

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	50808-C1-U13	-	48,36				Apartament cu 2 camere si dependinte, cu suprafata utila 48.36 mp, Cpc = 24.53 mp si Cpt = 14.58 mp

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 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 cu codul nr. 211,

Data soluționării,
09/10/2015

Asistent-registrator,
GHEORGHE BĂTRĂNU

Referent,

Data eliberării,

_____/_____/_____

12 OCT. 2015

(parafa și semnătura)

GHEORGHE BĂTRĂNU
Asistent Registrator

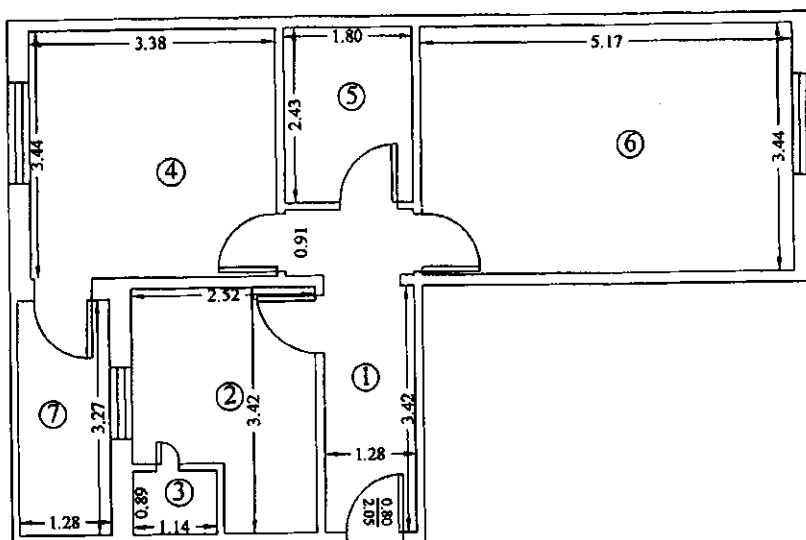
(parafa și semnătura)

ELIA
Referent

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
50808	795	Municipiul Roman, Strada Oituz, Bl. 2, Ap. 20, Sc. B, Et. 2, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	50808-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	U13	CF individuala	50808-C1-U/3



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	6.18
2	Bucatarie	7.39
3	Camara	1.01
4	Dormitor	11.63
5	Baie	4.37
6	Sufragerie	17.78
Suprafata Utila = 48.36 mp		
7	Balcon	4.19
Suprafata Totala = 52.55 mp		
Nota CPT = 14.58 mp		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
		Noiembrie 2015
Receptionat		Data
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamt Nume și prenume MOLDOVIANU GABRIEL Funcția CONSILIER		07 OCT 2015