

Nr. înregistrare: 2316 din data de: 29.09.2016

Se aprobă
[Signature]

Domnule Director,

Subsemnatul(a): Cocca George domiciliat(ă) în
ROMAN str. D-va Rosie, nr. 29, bl. —,
0786171785,
sc. —, etj. —, apt. —, telefon nr. —, având contract de închiriere cu S.C. MUNICIPAL
LOCATO SERV S.A. Roman pentru locuința de la adresa de mai sus, vă rog să-mi aprobați cumpărarea
locuinței.

Anexez:

- Copie act identitate titular contract închiriere
- Copie act identitate soție/soț titular (după caz)
- Adeverință debite asociație (după caz)

Data:

Semnătura:

Viză Birou Chirii Locuințe

[Signature]

Achitat _____ lei

Chitanța nr. _____

Semnătura

[Signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

Dupche bace



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



ROMAN VODA MUSAT

Serviciul emitent: DUAT-Compartiment cadastru

Nr. 17.367 din 22.09.2016

2016

1142

09 26

Către,

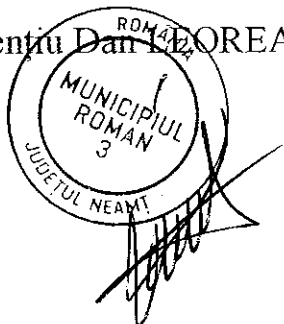
S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV S.A. ROMAN

Urmare adresei dumneavoastră înregistrată la noi sub numarul de mai sus și în urma verificărilor făcute în evidențele noastre, vă comunicăm faptul că imobilele situate în municipiul Roman, strada Ștefan cel Mare nr. 222 și strada Dumbrava Roșie nr. 29, **nu sunt revendicate** de foștii proprietari în baza prevederilor Legii 10/2001 privind preluarea abuzivă de către stat a unor imobile în perioada anilor 1945-1989.

Cu stimă,

Primar,

Laurențiu Dan ȘOAREANU



Secretar,

jr. Gheorghe CARNARIU

Arhitect sef,

Arh. Ana Maria ALEXE

Intocmit,
Ing. Ruginosu Doinița

CONFORM CU
ORIGINALUL

Locat în evidență cu 01-01-2013

Al

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 SPAȚII CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ

Numărul 01 din 7 01. 2013.

5.02.2013
Al

intre ,

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 îng. DAMASCHIN VASILE CONSTANTIN având funcția de DIRECTOR GENERAL – și ec. MIHĂLCUȚ MONICA, contabil șef în calitate de proprietar, și

2. Dl. (na) COCEA GEORGHE cu domiciliul în loc. ROMAN str. D-va Rosie nr. 23 bl. - sc. - et. - ap. - jud. Neamț, legitimat cu buletinul/carta de identitate, seria 17 nr. 580352, eliberat de Poliția Roman la data de 2011, 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. D-va Rosie nr. 23, bl. - sc. - et. - ap. -, jud. Neamț, compusă din 2 camere în suprafața de 87 m.p., dependințe în suprafață de 78 m.p. și 258 m.p. curte și grădină, folosite în exclusivitate și - 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 - ani (luni), cu începere de la data de 01. 2013 până la data de 01. 04 2014.

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

Al

CONFORM CU ORIGINALUL

Roman

Cap II Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Art.5. Chiria lunară este de 115,05 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 10 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 neplată 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

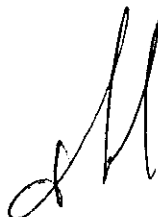
Art.9.

a.) Proprietarul se obligă:

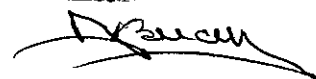
1. să predea chiriașului locuința în stare de folosință
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței.
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele 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;



**CONFORM CU
ORIGINALUL**



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 commune o perioadă mai mare de 3 luni.

3. chiriașul a pricinuit insemnate 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 convietuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.

5. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

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 _____ în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte, şi un exemplar pentru Organele Fiscale Teritoriale.

PROPRIETAR,
SC MUNICIPAL LOCATOR SERV SA

DIRECTOR GENERAL
Ing.DAMASCHIN VASILE CONSTANTIN



CHIRIAS

CONTABIL ŞEF
Ec.MIHĂLCUŢ MONICA

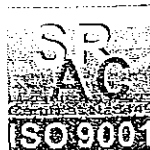
CONSILIER JURIDIC
BUCUR IULIA

SPAŢIU LOCATIV
Sing. SAMOILĂ TUDOR

CONFORM CU
ORIGINALUL



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; locatomunicipal@yahoo.com



ACT ADITIONAL Nr. 1 din data de 23.01.2014 la
CONTRACTUL DE INCHIRIERE
Nr. 01 din data de 7.01.2013

Incheiat între :

S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV S.A., 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 RO61RNCB0198108716310001 deschis la BCR Roman, CUI 25357255, reprezentată prin Director General, ing. Constantin Vasile Damaschin, în calitate de LOCATOR

și
Dl./D-na COCEA GEORGHIA, adresa din str. D-NA ROSU, nr. 29, bl. 1 sc. 1, ap. 1 municipiul Roman, județul Neamț, legitimat cu B.I / C.I seria 117 Nr. 580350 CNP 1650702072005 @liberat de ROMANIA, la data de 2011 în calitate de LOCATAR

Având în vedere prevederile contractului de închiriere nr. 01 din data de 7.01.2013, prin prezentul Act adițional, părțile au convenit ca acest contract să se prelungească până la data de 31.05.2019.

Chiria lunară stabilită este în sumă de 115.05 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,
S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV S.A.

DIRECTOR GENERAL,
Ing. Constantin Damaschin

CONTABIL ȘEF,
Ec. Monica Mihălcuț

BIROU FOND LOCATIV,
Sing. Tudor Samoilă

COMPARTIMENT JURIDIC,
Cons. Jur. Iulian Bucur

LOCATAR


CONFORM CU ORIGINALUL


FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei LUNARE A LOCUINTEI DETINUTA
 DE CHIRIASUL Loana Chioșcă

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif (lei/mp.)	Suma (col.2 x col.3)
0	1	2	3	4
1	Suprafata locuibila platita cu tariful de baza.	37,00	0,86	31,72
2	Total I			31,72
3				
4	Dependintele locuintei (bucatarie, camara, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, veranda, chicineata, antreu, tinda, coridor, closetul din interuiorul apartamentului. marchiza).	2,80	0,34	0,95
5	Alte dependinte ale locuintei: terasa acoperita, logia, boxa, pivnita, beciul, spalatorie, uscatorie si alte dependinte în folosinta exclusiva.			
6	Total II (rândurile 1-5)			32,67
7	Curte si gradina aferenta locuintei închiriate (cota parte determinata proportional cu suprafata locativa detinuta în exclusivitate de locatarul principal).			
8	Total III (rândurile 1-7)			32,67
9	Modificarea chiriei de baza cu coeficientul stabilit de art. 26(2) din Legea nr. 241/2001.	30	1	32,67

CONFORM CU ORIGINALUL

0	1	2	3	4
10	Total IV (rândurile 1-9)			115/05
11	Stabilirea chiriei în conformitate cu art. 31 din (Legea nr. 241/2001)			115/05
PROPRIETAR,		CHIRIAS,		
12	Diferenta de chirie rezultata din recalcularea ca urmare a modificarilor intervenite peste sau sub limita legala a venitului mediu lunar pe membru de familie sau cu privire la cotele de majorare ce se aplica la retributia sau pensia care a constituit baza de calcul a chiriei (de la 1 11)			
13	Total chirie			
PROPRIETAR,		CHIRIAS,		
14	idem rândul 12 (de la 1 11)			
15*	Total chirie			

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

CONFORM CU ORIGINALUL

Handwritten signature

Handwritten signature

*) În caz de epuizare a spațiului, se poate continua pe o hârtie separata liniata cu rubrici necesare pe ambele pagini.

Anexa nr. 3 din contractul de închiriere nr. 01

PROCES - VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI

din strada Strada Poale nr. 22 scara _____ (corp) _____ etaj _____
apart. _____ sector, municipiu Roroc oraș, comuna _____ județul Neamț

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. 1 din 01.2014
se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între societatea Plus Locat SA Roroc
prin reprezentantul său Chelaru Idris având delegația nr. _____ din _____
care predă și locuitor Chelaru Idris 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 (țencuieli, 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.) _____
- în bună stare -
- e. - instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace W.C., bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete etc.) _____
- în bună stare -
- f. - altele neprevăzute mai sus (dulapuri de perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit etc.) _____
- după starea

3. Acest proces-verbal, s-a întocmit astăzi 01.02.2014 în dublu exemplar, din care unul
a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,
Proprietar [Signature]

AM PRIMIT,
Chiriaș [Signature]

[Signature]
**CONFORM CU
ORIGINALUL**
[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 124/05.09.2016



Client	Cocea Gheorghe
Destinatarul raportului	Municipal Locato Serv SA Roman
Proprietar	Municipiul Roman
Proprietatea evaluata	Apartment compus din 2 camere
Adresa proprietatii	Strada Dumbrava Rosie, nr. 29, apartament 2, Municipiul Roman, Județul Neamt

Data de referinta a evaluarii	Data inspectiei: 01 septembrie 2016
	Data evaluarii: 05 septembrie 2016
	Data raportului: 05 septembrie 2016

Evaluator Proprietati Imobiliare Ticovschi Daniel
Legitimatie ANEVAR nr.: 16623
Cotu Vames, Strada Popului, nr. 26
Telefon: 0742 854 149; E-mail: daniel.ticovschi@yahoo.com

Paq. 1

[Handwritten Signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten Signature]

Scrisoarea de transmitere

Catre,

Municipal Locato Serv SA Roman

Prin prezenta va inaintam Raportul de Evaluare pentru proprietatea imobiliara apartament compus din 2 camere in suprafata utila de 40.50 mp, suprafata construita de 62.17 mp, edificata in anul 1900, situata in strada Dumbrava Rosie, nr. 29, apartament 2, Municipiul Roman, Județul Neamt.

Conditii Speciale

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. Valoarea terenului aferent constructiei nu va fi cuprins in valoarea acestui raport.

Data evaluarii: 05.09.2016.

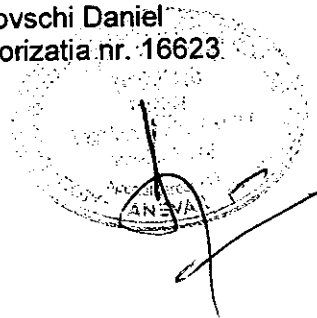
Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata, pentru proprietatea imobiliara, situata in Strada Dumbrava Rosie, nr. 29, apartament 2, Municipiul Roman, Județul Neamt si nu poate fi folosit in alt scop.

Tipul de valoare adecvata: valoarea de piata.

Dreptul de proprietate evaluat: deplin.

Valoarea de piata recomandata	29400 Lei
Valoarea de piata a fost estimata prin metoda	Abordarea prin comparatia directa

Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare
Ticovschi Daniel
Autorizatia nr. 16623



Evaluator Proprietati Imobiliare Ticovschi Daniel
Legitimatie ANEVAR nr.: 16623
Cotu Vames, Strada Popului, nr. 26
Telefon: 0742 854 149; E-mail: daniel.ticovschi@yahoo.com

Paq. 2

A large, stylized handwritten signature in black ink.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

A smaller handwritten signature in black ink at the bottom right of the page.

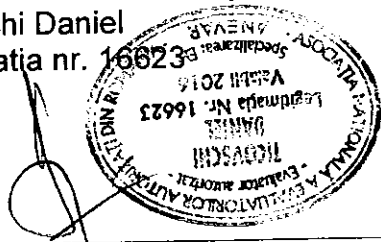
Certificarea valorii

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:

- Afirmățiile 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



Evaluator Proprietati Imobiliare Ticovschi Daniel
Legitimatie ANEVAR nr.: 16623
Cotu Vames, Strada Plopului, nr. 26
Telefon: 0742 854 149; E-mail: daniel.ticovschi@yahoo.com

Pag. 3

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

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


**CONFORM CU
ORIGINALUL**


**Rezumatul
concluziilor
importante**

Prezentul Raportul de Evaluare a fost realizat la cererea clientului Cocea Gheorghe pentru proprietatea imobiliara apartament compus din 2 camere in suprafata utila de 40.50 mp, situata in strada Dumbrava Rosie, nr. 29, apartament 2, Municipiul Roman, Județul Neamt.

Data inspectiei: 01.09.2016

Data evaluarii: 05.09.2016

Data raportului: 05.09.2016

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata in vederea instrainarii, pentru proprietatea imobiliara, situata in Strada Dumbrava Rosie, nr. 29, apartament 2, 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 directa 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	29400 Lei
Valoarea de piata a fost estimata prin metoda	Abordarea prin comparatia vanzarilor

Definitii, ipoteze si conditii limitative

Valoare de piata

Conform Standardelor de Evaluare:

“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 verficator, 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

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

- 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 terțe 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 terțe 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. Terenul, curti si cai de acces aflate in exploatarea chirișilor nu face obiectul prezentului raport de evaluare, acestea urmand a fi concesionate sau inchiriate de la proprietar. Valoarea terenului aferent constructiei nu a fost inclusa in valoarea prezentului raport de evaluare.

Alte precizari

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


**CONFORM CU
ORIGINALUL**


Baza de evaluare

Scopul evaluării

Determinarea valorii adecvate în cederea înstrăinării, pentru proprietatea imobiliară, situată în Strada Dumbrava Rosie, nr. 29, apartament 2, Municipiul Roman, Județul Neamț.
Tipul de valoare adecvată: valoarea de piață.

Data de referință a evaluării

Data inspecției: 01.09.2016

Data evaluării: 05.09.2016

Data raportului: 05.09.2016

Curs de schimb oficial la data de referință

4.4559 LEI/EURO

Date privind dreptul de proprietate

- Nu au fost prezentate documente privind atestarea dreptului de proprietate

Date privind documentația cadastrală

- Relevu apartament din 03.08.2016
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului din 03.08.2016

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Proprietate situată în apropierea zonei centrale a municipiului Roman, specifică arhitecturii începutului secolului XX, clădiri ce au fost cu destinație rezidențială dar și adapostul micilor afaceri din acei ani, din domeniul comerțului și a activităților meșteșugărești, recompartimentate și transformate ulterior în clădiri de locuit sociale. O parte din aceste clădiri odată cu degradarea lor au fost parșite și dezmembrate sau demolate pentru a face loc construcției de blocuri din imediată apropiere a proprietății subiect. Zona 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

Descriere imobil

Clădirea a fost edificată la începutul anilor 1900 (conform declarației proprietarului), pe structură de zidărie din cărămidă portantă, conform normelor din acea vreme, cu tâmplărie din lemn, învelitoare din tablă, pardoseli cu parchet și dusele din lemn, finisaje cu tencuieală scvise la interior și exterior cu zugrăveli simple. După anii '50 această clădire a funcționat ca locuință socială pentru mai multe familii.

Apartamentul subiect este compus din 2 camere, cu acces comun prin intermediul unui hol pentru 2 apartamente. Apartamentul nu

are baie si bucatarie.

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 lemn cel mai probabil de la infiintare, fiind scorjite si avand probleme de etanseitate. Usile interioare sunt de asemenea din lemn, de la infiintarea cladirii, fiind bine intretinute dar avand evidenta amprenta timpului. In una din cele doua camere sunt evidente crapaturi pe pereti si o desprindere pe suprafata mare a tencuiei ce a fost aplicata cu mai mult timp in urma pentru refacerea finisajelor. Peretii exteriori au fost reparati superficial si zugraviti de-a lungul timpului, in prezent datorita infiltratiilor de apa acestia zugraveala a fost exfoliata. Acoperisul are invelitoare din tabla ruginita pe alocuri si prezinta deformari.

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

In ultimii ani au fost refacute finisajele si zugravelile interioare, dar superficiale, fara a se interveni la structura de rezistenta a cladirii care datorita varstei si tehnologiilor folosite prezinta probleme de stabilitate. Inaltimea interioara este foarte mare, atipica constructiilor rezidentiale din aceasta perioada ceea ce atrage un consum suplimentar pentru incalzirea camerelor. Pardoselile sunt cele initiale din lemn, aflate in stare avansata de uzura. In urma lucrarilor de intretinere efectuate au aparut in continuare fisuri in pereti.

Bilantul de suprafata

Descrierea suprafetelor conform documentatiei cadastrale:

- Apartament de locuit cu 2 camere: 40.50 mp suprafata utila, 62.17 mp suprafata construita.

Instalatii si utilitati proprietate

Instalatii electrice normale, pentru iluminat si alimentarea aparatelor electrocasnice.

Apartamentul nu beneficiaza de apa curenta si canalizare.

Incalzirea este realizata cu ajutorul unei sobe de teracota. Locuinta necesita expertiza tehnica si consolidare, racordare la gaz metan, apa si canal, amenajare spatiu de baie si bucatarie.

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

CONFIRM CU ORIGINALUL

duș la o scădere a valorii de piață a proprietăților imobiliare, tendința care se va păstra în continuare până la relaxarea condițiilor de creditare ale băncilor comerciale care finanțează prin produsele lor achiziția acestor proprietăți.

Odată cu scăderea numărului de potențiali cumpărători au apărut din rândurile acestora, un număr de potențiali clienți pentru închirierea de imobile.

În prezent există o tendință de stagnare a prețurilor pe piața imobiliară existând variații foarte mici de la caz la caz în funcție de interesele investitorilor pentru proprietatea respectivă.

Cerere și ofertă

Pe fondul încurajării creditării din anii precedenți au fost demarate mai multe proiecte cu proprietăți aflate în dezvoltare, cu destinația de a fi vândute pe piața liberă.

Numărul de proprietăți aflate în faza de proiect cu realizare certă, cu destinația de a fi comercializate pe piața liberă s-a aflat de asemenea în regresie în ultimii ani, în prezent găsindu-și un echilibru relativ.

Există un număr redus de potențiali clienți care posedă sau pot accesa lichiditățile necesare achiziționării unor astfel de proprietăți. Timpul de ofertare a unei astfel de proprietăți variază între trei și douăsprezece luni, dar poate fi și mai mare în funcție de disponibilitatea din partea vânzătorului de a accepta negocierea prețului de ofertă la nivelul celor existente pe piață la momentul respectiv. Ecartul de preț, între prețul cerut și cel oferit, este de regulă între 10 și 15%, dar poate fi și mai mare, la fel în funcție de mai mulți factori.

Prețuri în zona proprietăți similare

Proprietăți similare în zonă se vând la prețuri cuprinse între 100 și 200 mp construit și 80-100 euro/mp teren. Proprietatea noastră se situează în zona inferioară a acestor intervale de valori având în vedere vârsta, dimensiunile constructive și condițiile oferite, respectiv curte comună.

Analiza celei mai bune utilizări (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 reprezintă utilizarea ce ar trebui făcută într-o proprietate existentă.

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

Analizând posibilitățile de utilizare a construcției existente sau ce poate fi înființată pe acest teren, cu scop de locuință, comercial sau birouri, ținând cont de poziționare, venituri ce pot fi obținute din închirieri sau generatoare de afaceri cea mai bună utilizare a proprietății este rezidențială, ipoteza pentru care se va evalua proprietatea în cele ce urmează.

Evaluarea imobilului

Reglementari si cadru legal

Standarde De	- SEV 100 – Cadrul general
Evaluare a bunurilor	- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
Editia 2016	- 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 diminuata 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 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:

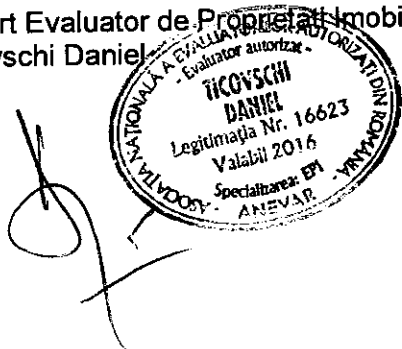
Valoarea de piata prin metoda costurilor	34079 lei
Valoarea de piata prin metoda comparatiilor directe	29400 lei

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 29400
Valoarea de piata a fost estimata prin metoda	Abordarea prin comparatia vanzarilor

Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare
Ticovschi Daniel



Anexa I - Evaluare Casa

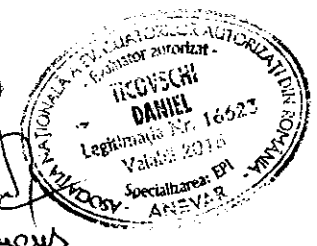
CASE COMPARABILE

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafata utila totala (in mp):	62.17	72.0	73.0	65.00
	Suprafata desfasurata (in mp):	62.17	72.0	73.0	65.00
	Suprafata teren (in mp):	62.17	200.0	316.0	65.0
	Pret in euro:	6,600 €	25,000 €	28,000 €	9,600 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-2,500 €	-2,800 €	-960 €
	Preț corectat (Euro/mp)		22,500 €	25,200 €	8,640 €
2	Localizare		Similar	Inferioara	Inferioara
	in %		0%	10%	10%
	in €		0 €	2,520 €	864 €
	Preț corectat (Euro/mp)		22,500 €	27,720 €	9,504 €
3	Suprafata teren (mp)	62.17	200.00	316.00	65.00
	Diferenta (mp)		-137.83	-253.83	-2.83
	in €		-7,860 €	-18,093 €	-182 €
	Preț corectat (Euro/mp)		14,640 €	9,627 €	9,322 €
4	Anul constructiei	1900	1930	1930	1930
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		14,640 €	9,627 €	9,322 €
5	Destinatie	Rezidentiala	Mixta	Rezidentiala	Rezidentiala
	in %		-20%	0%	0%
	in €		-2,928 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		11,712 €	9,627 €	9,322 €
6	Drum de acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		11,712 €	9,627 €	9,322 €
7	Utilitati	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		11,712 €	9,627 €	9,322 €
8	Suprafata desfasurata totala (mp)	62.17	72.00	73.00	65.00
	Diferenta (mp)		-10	-11	-3
	Valoare euro/mp (CIN)		150	250	200
	in %		-13%	-28%	-6%
	in €		-1,475 €	-2,708 €	-566 €
	Preț corectat (Euro/mp)		10,238 €	6,919 €	8,756 €
9	Finisaje	Finisaje inferioare	Finisaje inferioare	Finisaje inferioare	Finisaje inferioare
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		10,238 €	6,919 €	8,756 €
10	Altele (mobilier, anexe, etc.)	curte comuna	singur	curte comuna	curte comuna, garaj
	in %		-25%	-10%	-25%
	in €		-2,559 €	-692 €	-2,189 €
	Preț corectat (Euro/mp)		7,678 €	6,228 €	6,567 €

Corectie totala neta		17,322 €	21,777 €	3,033 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		69.29%	77.76%	31.59%
Corectie totala bruta		17,322 €	26,812 €	4,761 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		69.29%	95.76%	49.59%
Preț corectat (euro/mp)	6,567 €	7,678 €	6,228 €	6,567 €

	Euro	Ron
Valoare finala proprietate (rotunjit)	6,600 €	29,400
Curs de schimb	4.4559	

CONFORM CU ORIGINALUL



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 și utilitățile existente. 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 e 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 afla 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.

Neadekvarea funcțională este data de demodarea, neadekvarea sau dimensionarea clădirii din punct de vedere al utilizării, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate.



Se poate manifesta sub doua aspecte:

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

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

Neadekvarea functionala datorata faptului ca aceasta cladire nu a fost izolata exterior, lipsa spatiului pentru bucatarie-baie si compartimentarea nu este decomandata conform cerintelor actuale a fost evaluata la 15%.

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 **23%**.

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
Pierdere anuală de chirie (lei)	2640
Gradul de ocupare	90%
Pierdere neta de chirie (lei)	2376
Rata de capitalizare a pietei	7%
Pierdere de valoare (lei)	33943
Valoare cladire (lei)	146460
Depreciere externa	23%

ANEXA CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

Proprietar: Municipiul Roman
 Denumire și adresă obiectiv: **Clădire rezidențială**
 Data evaluării: 05.09.2016
 Suprafața construită Sc (mp) = 62.17
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = **62.17**

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
Fundație și Structură							
1	FCBS	62.2	407.2	25,315.6	1.000	1.000	25,315.6
2	6ZPOROT24PFS	62.2	659.3	40,988.7	1.000	1.000	40,988.7
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							66,304.3
Învelitori							
1	INVTZ	62.2	250.5	15,573.6	1.000	1.000	15,573.6
Total							15,573.6
Finisaj interior și exterior							
1	FOBFS	62.2	954.6	59,347.5	1.000	1.000	59,347.5
Total							59,347.5
Instalații electrice și de încălzire							
1	ELINGR	62.2	84.2	5,234.7	1.000	1.000	5,234.7
2	INCCONV	0.0	113.1	0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							5,234.7
Instalație sanitară							
1	LAVWC	0.0	1,445.4	0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							146,460.1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							2,355.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							118,113.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1,899.8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = **62.2**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (lei)
1	Structură de rezistență	66,304.3	85%	9,945.6
2	Învelitori	15,573.6	85%	2,336.0
4	Finisaj	59,347.5	85%	8,902.1
5	Instalații electrice	5,234.7	85%	785.2
6	Instalații sanitare	0.0	85%	0.0
Total cost cu tva (Lei)		146,460		21,969
Total cost cu tva (Lei/mp)		2,356		353
Total cost fără tva (Lei)		118,113		17,717
Total cost fără tva (Lei/mp)		1,900		285

Note:

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



CONFORM CU ORIGINALUL

TERENURI COMPARABILE					
Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafata (in mp):	62.17	550.00	500.00	300.00
	Euro per mp:	71.28 €	60.00 €	80.00 €	90.00 €
	Link catre sursa (obligatoriu!!!)				
1	Tranzactie/Pret Oferta		60 €	80 €	90 €
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-6.0 €	-8.0 €	-9.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		54.0 €	72.0 €	81.0 €
2	Localizare				
	in %		25%	10%	10%
	in €		13.5 €	7.2 €	8.1 €
	Preț corectat (Euro/mp)		67.5 €	79.2 €	89.1 €
3	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		67.5 €	79.2 €	89.1 €
4	Destinatie	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		67.5 €	79.2 €	89.1 €
5	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		67.5 €	79.2 €	89.1 €
6	Urbanism	Zona mixta	Zona locuinte	Zona mixta	Zona locuinte
	in %		10%	0%	10%
	in €		6.8 €	0.0 €	8.9 €
	Preț corectat (Euro/mp)		74.3 €	79.2 €	98.0 €
7	Documentatie urbanistica	Fara	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		74.3 €	79.2 €	98.0 €
8	Drum de acces	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		74.3 €	79.2 €	98.0 €
9	Utilitati	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)	(Gaze/Curent/Apa)
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		74.3 €	79.2 €	98.0 €
10	Caracteristici fizice				
10.1	Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat
10.2	Forma	neregulata-destinatie limitata	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
10.3	Suprafata teren (mp)	62.17	550.00	500.00	300.00
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-7.4 €	-7.9 €	-9.8 €
	Preț corectat (Euro/mp)		66.8 €	71.3 €	88.2 €

Corecție totală netă		6.8 €	8.7 €	11.8 €
Corecție totală netă (% din pret vanz)		11.38%	10.90%	11.99%
Corecție totală brută		34 €	23 €	16 €
Corecție totală brută (% din pret vanz)		54.3%	28.90%	39.79%
Preț corectat (euro/mp)		71 €	66.8 €	88.2 €

	Euro	Ron
Valoare finala	7110 €	316
Valoare absoluta	4417 €	19,700
Valoare absoluta teren construit	2414 €	19,700
Curs de schimb	4.4559	



[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

Anexa – Comparabile case folosite in Tehnica prin comparatie directa

Comparabila 1

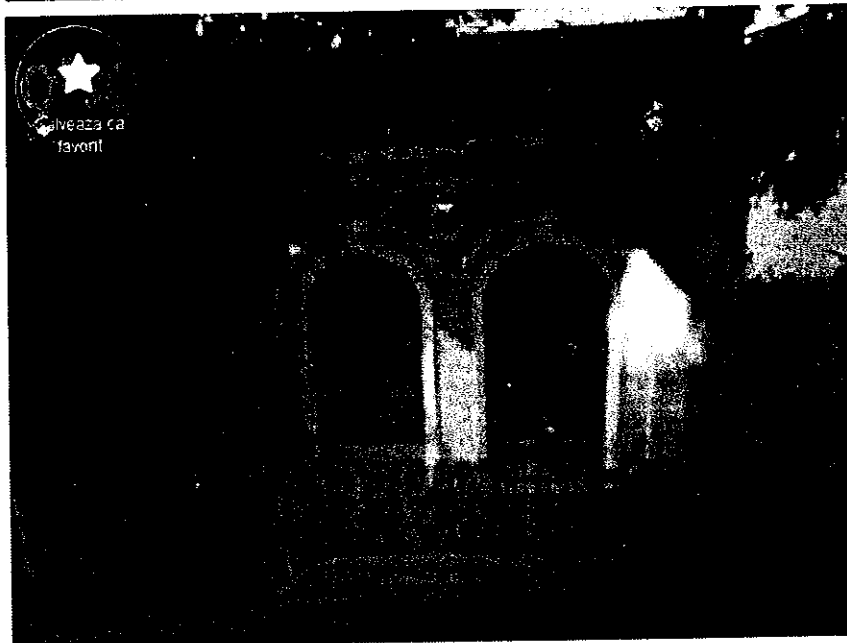
Proprietate imobiliara constituita din teren 200 mp si casa 72 mp, in apropierea proprietatii evaluate, edificata in aceeasi perioada. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta, -10%; suprafata de teren de care dispune, calculata pentru suprafata suplimentara, destinatia 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 Adayat La 09:52, 10 Septembrie 2015. Numar anunt: 30884945

25 000 €

Imi place Distribuie 0



Trimite mesaj

0723 409 434

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta



gaby

Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

Oferit de	Proprietar	Camere	2 camere
Suprafata	200 m ²	Locuinta mobilata / utilata	Nemobilata / neutilata

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

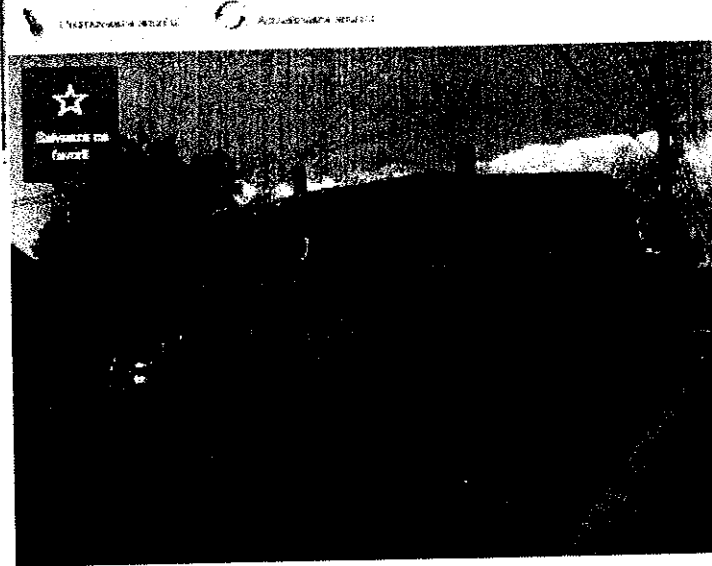
Proprietate imobiliara constituita din teren 316 mp si casa 73 mp, aflata in zona proprietatii evaluate, edificata in aceeasi perioada. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta, -10%; localizarea inferioara a acesteia, suprafata de teren de care dispune, aria construita superioara proprietatii subiect.

CONFORM CU ORIGINALUL

Casa caramida, toate utilitatile, central, curte comuna + teren

Roman, Judetul Heamii Adaugat la 08:22, 31 August 2016. Numar anunt: 58333404

Imagini Descriere



Oferta de	Proprietar	Camere	2 camere
Suprafata	78 m ²	Locuinta mobila / utilitata	Complet

Vand casa trinitica, care face parte dintr-o cladire mai mare (cealalta parte asocine unei familii de pensionari care au cumparat recent si fost consolidata acum 5 ani (preteincuita, plasa de Buzau, sape beton etc.) si renovata la interior (gresie, talanta, parchet laminat, usi si geamuri noi de termopan etc.). Casa este din caramida, are 2 intrari printr-o cale de acces comuna cu familia de pensionari mentionata mai sus. Exista 2 camere mari (aproximativ 5.5m²4m), o bucatarie (4m²4m), o baie si 2 holuri. Tavanele sunt duble si modernizate, din rigips cu sponaf... Pe pod este vata de sticla si polistiren. Camerele sunt inalte (ar pereti au jumatate de metru grosime. Casa a trecut cu bine prin toate cutremurile... Exista spatiu in pod in care se pot amenaja alte camere (mansarda). Exista centrala pe gaz metan noua, soba, gaz metan, apa, canalizare... instalatia electrica este noua. Fivnita este foarte mare si din caramida. Cateva comunicatii de acces) are o suprafata de 17mp iar aici am si o botia de vie (si vecinul are deasemenea o botia). Cota de proprietate la calea de acces este 1/2, adica 55.5mp. Terenul din gradina (care li detin in exclusivitate) are 140 mp iar magazia din terasa are 18mp. Exista cotele din caramida pe paturi. In total casa + terenul aferent are 316.5mp. Positionarea este foarte buna, pe strada Suceava nr 173. In centrul vechi al Romanului (vezi harta). Vecinii din jur sunt de buna calitate! Conditii mai multe si mai bune ca la un apartament, este foarte racoara vara si cald iarna. Actele sunt in regula (cadastru facut recent), se poate vinde imediat. Casa este libera si poate fi vizitata oricand.

28 000 €

7493304

Trimite mesaj

0742 854 480

Mapa: judetul Heamii
Cota pe harta

Pop
Nu este un caz de 2014
Anuntul este actualizat

DESCRIEREA OFERTEI
CATEGORIE
MOTIVUL
MOTIVUL

HHO Carbon Clea

Professional car engine carbon clean equipment

WANT

AGEN

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.

CONFORM CU ORIGINALUL

Casa caramida centru, 2 camere si dependinte

Roman, judet Neamt | Adaugat La 12:21, 4 Septembrie 2015. Numar anunt: 57430298

9 600 €

Negociabil

[imi place](#) [Distribuie](#)



CENTRU ROMAN



300 M.P. CURTE INTERIOARA
CONSTRUCTIE CERĂMIANĂ,
MANSARDABILĂ, DE RENOVAT
POSSIBIL GARAJ, BOLTĂ VITĂ,
BRANSAMENT GAZE,
OBYENETI 110 M.P. LOCUITI PRIN
MANSARARRE
\$ 600 € URGENT!
(VALABIL DOAR 2 LUNI)

[Trimitte mesaj](#)

[0762 446 262](#)

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

romel
Pe site din aug 2015
[Anunturile utilizatorului](#)

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

Ofert de	Proprietar	Camera	2 camere
Suprafata	65 m ²	Locuinta mobilitata / utilata	Nemobilitata / neutilata

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 curții, indiviza

Anexa – Comparabile teren folosite in Tehnica prin comparatie directa Comparabila 1

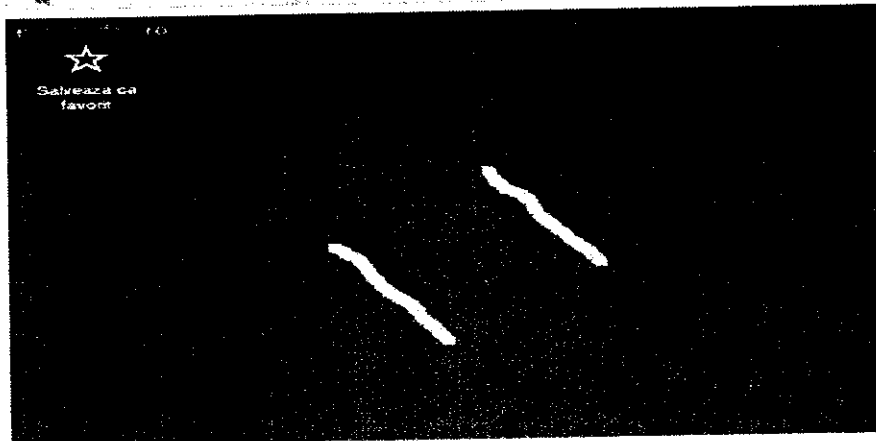
Teren in suprafata de 550 mp, aflat in zona rezidentiala, dispune de toate utilitatile. Au fost aplicate corectii pentru marja de negociere avand in vedere oferta; localizare – inferioara fata de proprietatea subiect, zona exclusiv rezidentiala a comparabilei, destinatia limitata a folosintei terenului proprietatii subiect.

Teren in roman intravilan 550 m2 la 60 e m2

Roman, judet Neamt | Adaugat La 13:15, 22 iulie 2016. Numar anunt: 13395927

[imi place](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)



Ofert de	Proprietar	Suprafata	560 m ²
Finantare	Cumpara cu un credit pe loc de la ING!		

vand teren zona cartodrum la 60 euro/m2. sunt aproximativ 560 m2. toate actele sunt facute. schimb doar cu spatiu comercial.

60 €
Negociabil

[Trimitte mesaj](#)

[0744 866 740](#)

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

viorel
Pe site din dec 2011

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

MULTE CALĂTORII UN SINGUR
ZBORURI CĂTRE 120+ DESTINA
[REZERVATI ACUM!](#)

FREE Get the

CONFIRM CU
ORIGINALUL

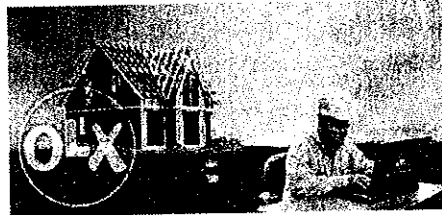
Comparabila 2

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: 24567649

imi place Distribuie 0



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

Suprafata **500 m²**

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

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
Raporteaza

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: 42961417

imi place Distribuie 0



Ofert de:
Proprietar

Extravilan / intravilan:
Intravilan

Suprafata:
300 m²

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

90 €

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0728 083 265

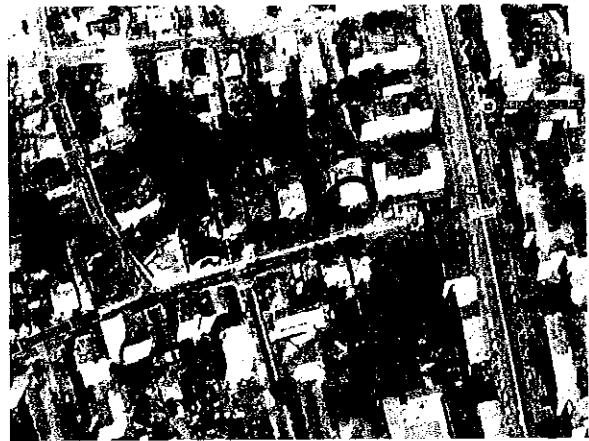
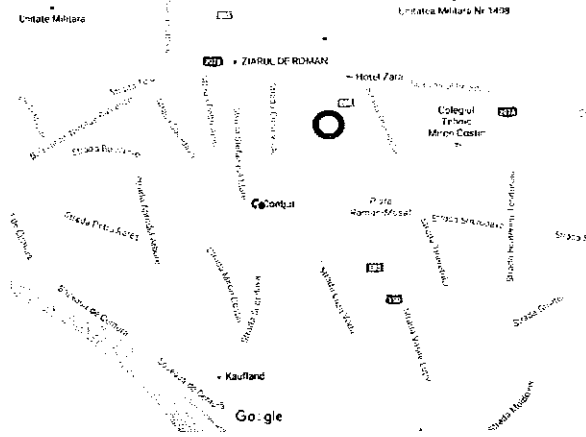
Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Daniel
Pe site din ian 2015
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

CONFORM CU ORIGINALUL

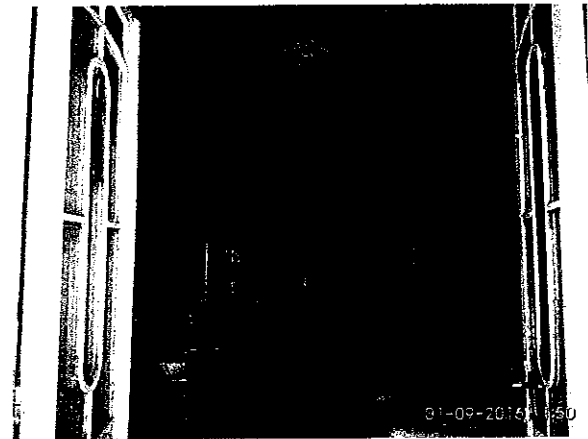
Anexa - Fotografii proprietate



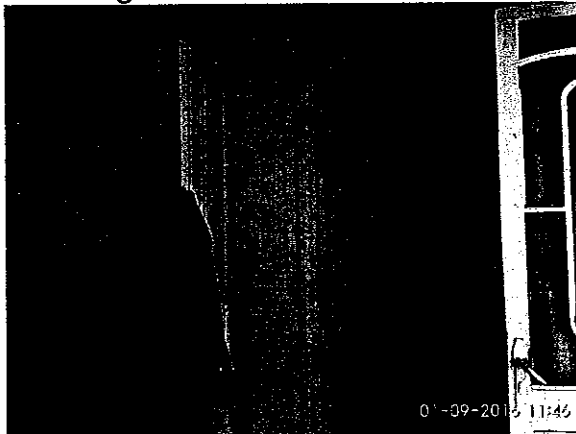
Localizare



Localizare



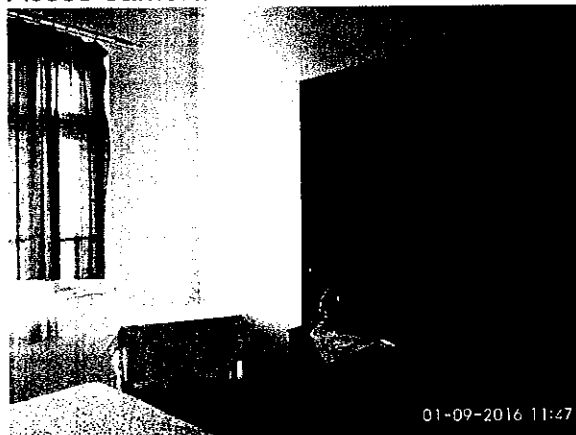
Vedere generala



Hol comun acces



Acces camera



Contor energie electrica



Camera si usa acces in a doua camera

Soba teracota

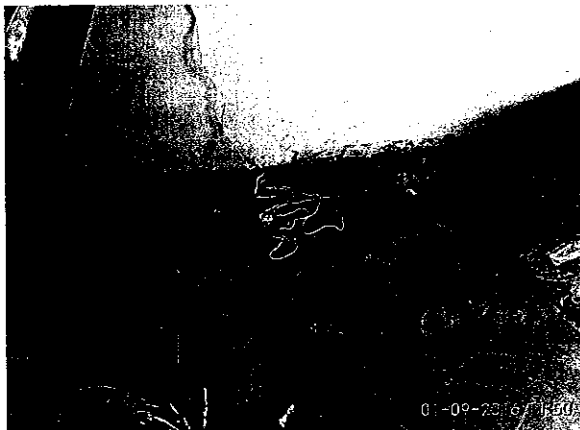
CONFORM CU ORIGINALUL



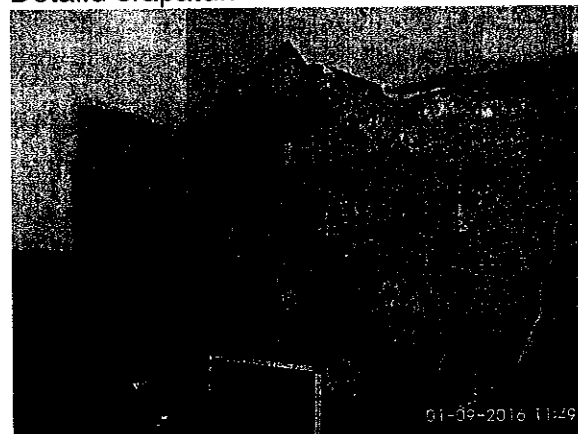
Camera



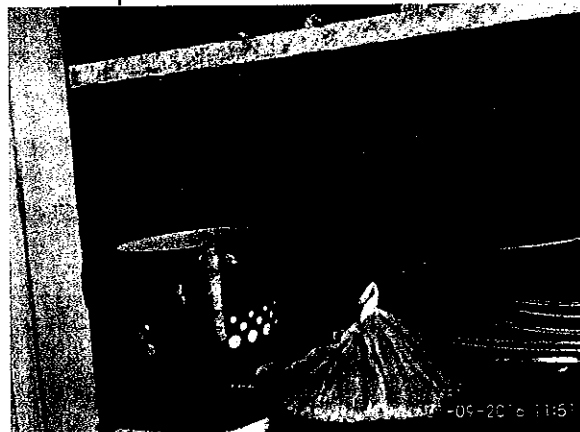
Detaliu crapaturi



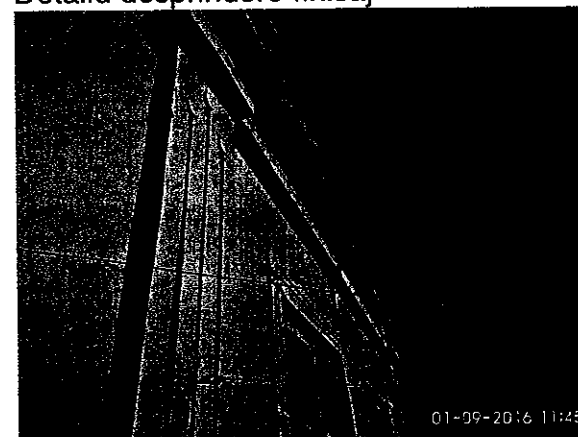
Detaliu pardoseala



Detaliu desprindere finisaj



Detaliu crapatura



Detaliu finisaj cladire



Vecinatati str. Dumbrava Rosie



Vecinatati str. Dumbrava Rosie

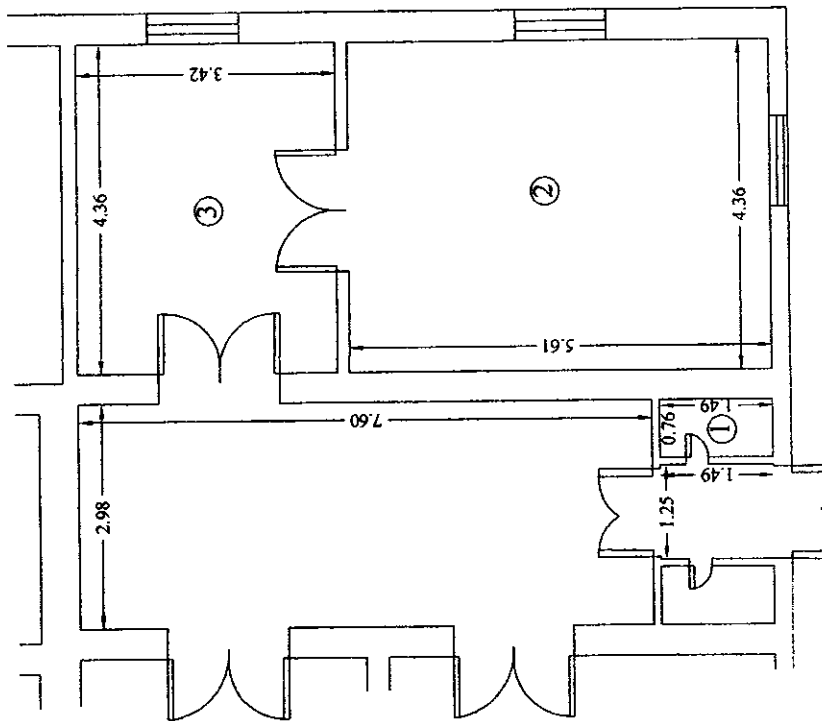
CONFORM CU
ORIGINALUL

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. M.'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. M.'.

Scara 1:100


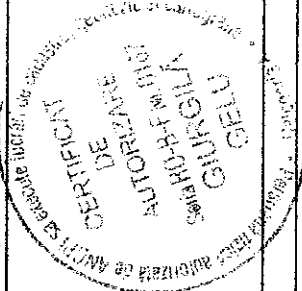
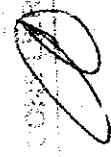
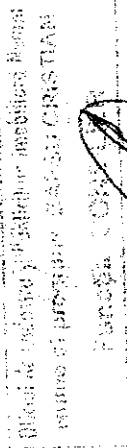
Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului
56705	93	Municipiul Roman, Strada Dumbrova Rosie, Nr.29, Apartament 2, Judetul Neamt
Carte Funciara colectiva nr.	56705-C1	UAT
Cod unitate individuala (UI)		Roman
		CF individuala 56705-C1-UZ



CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

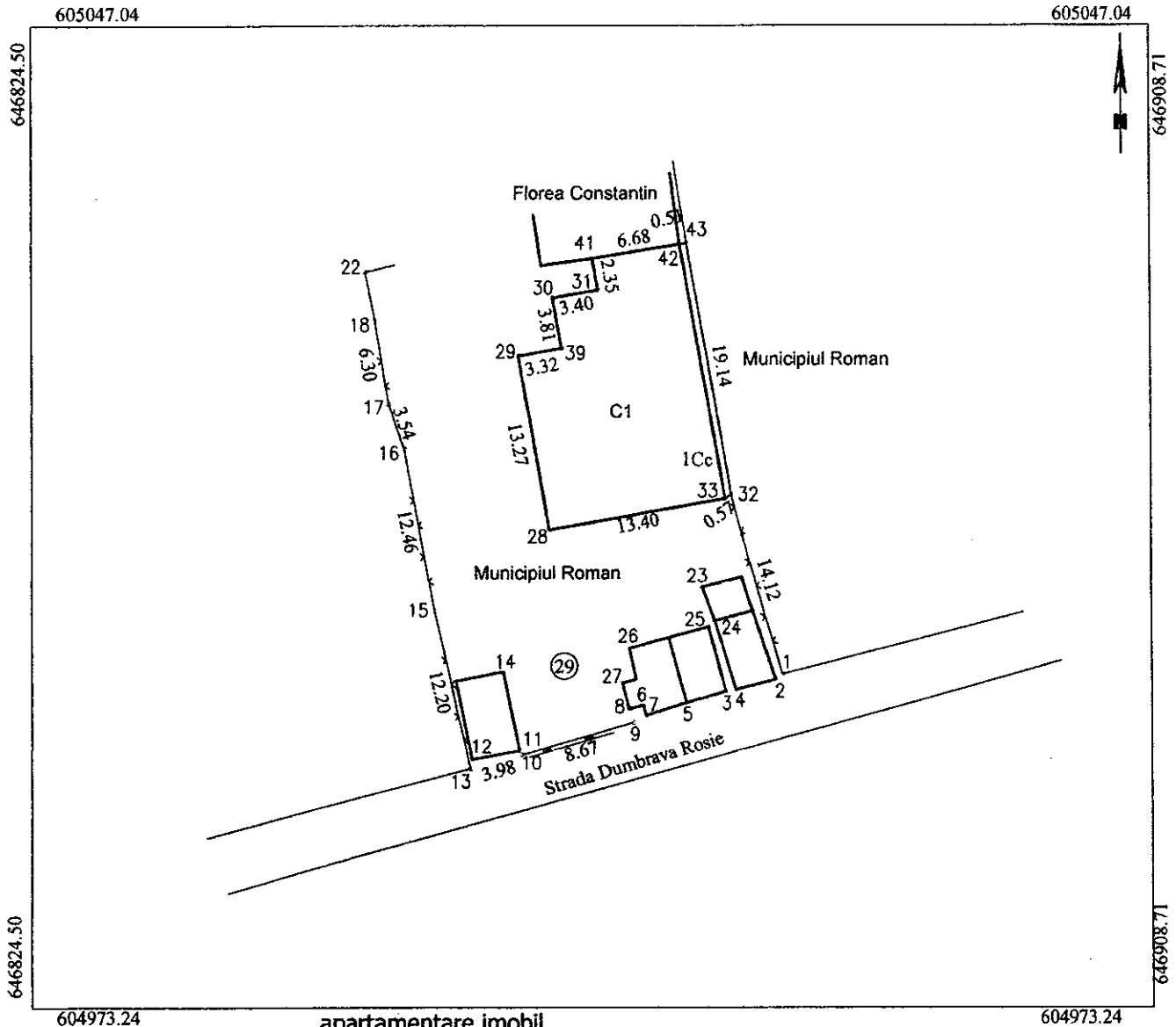
CONFORM CU ORIGINALUL

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Debara	1.13
2	Camera	24.46
3	Camera	14.91
Suprafata Utila = 40.50 mp Nota CPT = 62.17 mp		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
 		Iulie 2016
Receptionat		Data
 		07. AUG. 2016

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

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
56705	242	Municipiul Roman, Strada Dumbra Rosie, Nr.29, Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.	56705	UAT	Roman



604973.24 **apartamentare imobil** 604973.24

Situatia actuala (inainte de apartamentare)				Situatia viitoare (dupa apartamentare)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI	Nr. cad	Suprafata CPT(mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI
56705	242	Cc	Terenul se afla in intravilan	56705-C1-U	62.63	Cc	Apartament - 1 Terenul se afla in intravilan
				56705-C1-UR	62.17	Cc	Apartament - 2 Terenul se afla in intravilan
				56705-C1-US	117.20	Cc	Apartament - 3 Terenul se afla in intravilan
Total	242			Total	242		

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)

Inspector

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

(Signature and official stamp of the inspector)

CONFORM CU ORIGINALUL

Stampila BCPI

Nr. cerere	26710
Anul	2016
Luna	07
Ziua	29

REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Doamnei GIURGILA GELU
Domiciliul Roman

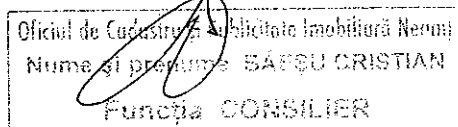
Referitor la cererea înregistrată sub numărul **26710** din data **29.07.2016**, va informăm:

Imobilul situat în județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str DUMBRAVA ROSIE având numărul cadastral **56705-C1** a fost dezmembrat în următoarele unități individuale :

- **56705-C1-U1**- județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Dumbrava Rosie, nr. 29, ap. 1 având suprafața utilă de 40,8 mp *STAN GHE*
- **56705-C1-U2**- județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Dumbrava Rosie, nr. 29, ap. 2 având suprafața utilă de 40,5 mp *COSEA GHE*
- **56705-C1-U3**- județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Dumbrava Rosie, nr. 29, ap. 3 având suprafața utilă de 73,36 mp *TECU*

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate,
Cristian Mugurel BAESU



03. AUG. 2016

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Serie și număr
Certificat atestare
auditor energetic pentru clădiri

U A 0 1 1 9 3

Nr. înregistrare Certificat
de performanță energetică
în registrul auditorului

0 1 6 0

Data
Înregistrării

z z l l a a
1 2 0 9 1 6

Certificat de performanță energetică

Performanța energetică a apartamentului		Nota Energetică: 33
Sistemul de certificare: <i>Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor</i> *		
<p>Eficiență energetică ridicată</p> <p>Eficiență energetică scăzută</p>		Clasa energetică E
Consum anual specific de energie [kWh/m ² an]		519,39
Indice de emisii echivalent CO ₂ [kgCO ₂ /m ² an]		107,12
Consum anual specific de energie [kWh/m ² an] pentru:		Clasă energetică
Încălzire:	394,33	F
Apă caldă de consum:	112,96	E
Climatizare:	-	-
Ventilare mecanică:	-	-
Iluminat artificial:	12,1	A
Consum anual specific de energie din surse regenerabile [kWh/m ² an]: 0		

Date privind apartamentul certificat:

Adresa : mun. Roman, jud. Neamt, Str. Dumbrava Rosie; nr. 29; ap.2

Categoria cladirii: casa

Tipul apartamentului: parter - de colt

Regim inaltime: P, C.F.: 56705-C1-U2-Roman

Orientarea apartamentului: NV

Anul construirii: cca 1930, nr. cad: 56705-C1-U2

Suprafata utila(incalzita): 40,5m²

Scopul elaborarii certificatului energetic: vanzare-cumparare

Volumul incalzit: 140,17m³

Programul de calcul utilizat: AllEnergy® Apartamente , versiunea: PACK 1, Metoda de calcul **):

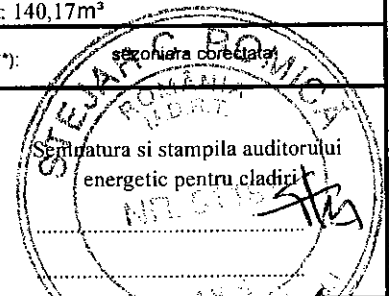
Date privind identificarea auditorului energetic pentru cladiri:

Gradul si
Specialitatea

I, ci

Numele si prenumele
auditorului energetic pentru cladiri

Stejar Romica



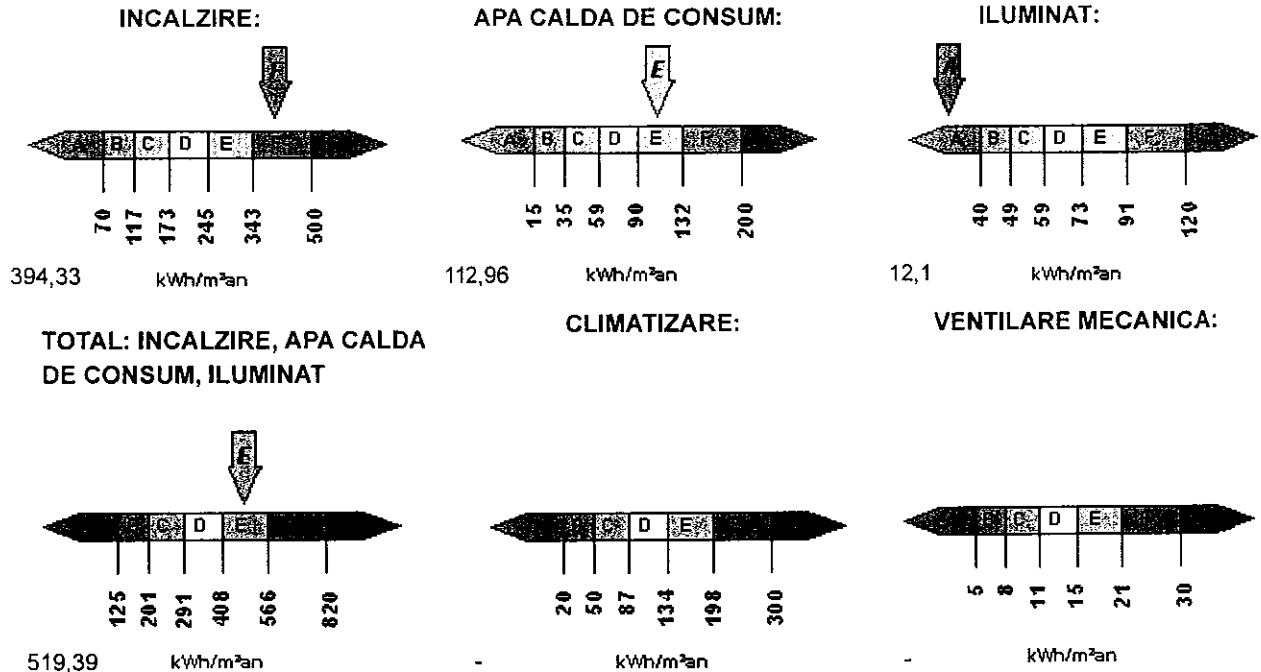
*) Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor aprobată prin OM/CI nr. 137-2007, cu completările și modificările ulterioare, elaborată în aplicarea prevederilor Legii nr. 372/2005 privind etichetarea energetică a clădirilor.

**) Metoda de calcul utilizată : orară / lunară / sezonieră

CONFORM CU ORIGINALUL

DATE PRIVIND EVALUAREA PERFORMANȚEI ENERGETICE A APARTAMENTULUI

□ Grile de clasificare energetică funcție de consumul de căldură anual specific:



□ Penalizări acordate apartamentului și motivarea acestora:

$P_0 = 1,14$ după cum urmează:

- Corpurile statice sunt dotate cu armături de reglaj și acestea sunt funcționale
- Corpurile statice au fost demontate și spalate/curățate în totalitate înainte de ultimul sezon
- Coloanele de încălzire sunt prevăzute cu armături de separare și golire a acestora,
- Există contor general de căldură pentru încălzire și pentru apa caldă de consum
- Stare bună a tencuiei exterioare
- Pereti exteriori uscați
- Acoperis etans
- Cosurile au fost curățate cel puțin o dată în ultimii doi ani
- Clădire fără sistem de ventilație organizată
- Starea tehnică a apartamentului - Normală

- $p_1 = 1$
- $p_2 = 1,02$
- $p_3 = 1$
- $p_4 = 1$
- $p_5 = 1$
- $p_6 = 1$
- $p_7 = 1$
- $p_8 = 1$
- $p_9 = 1,1$
- $p_{10} = 1,02$

CONFORM CU ORIGINALUL

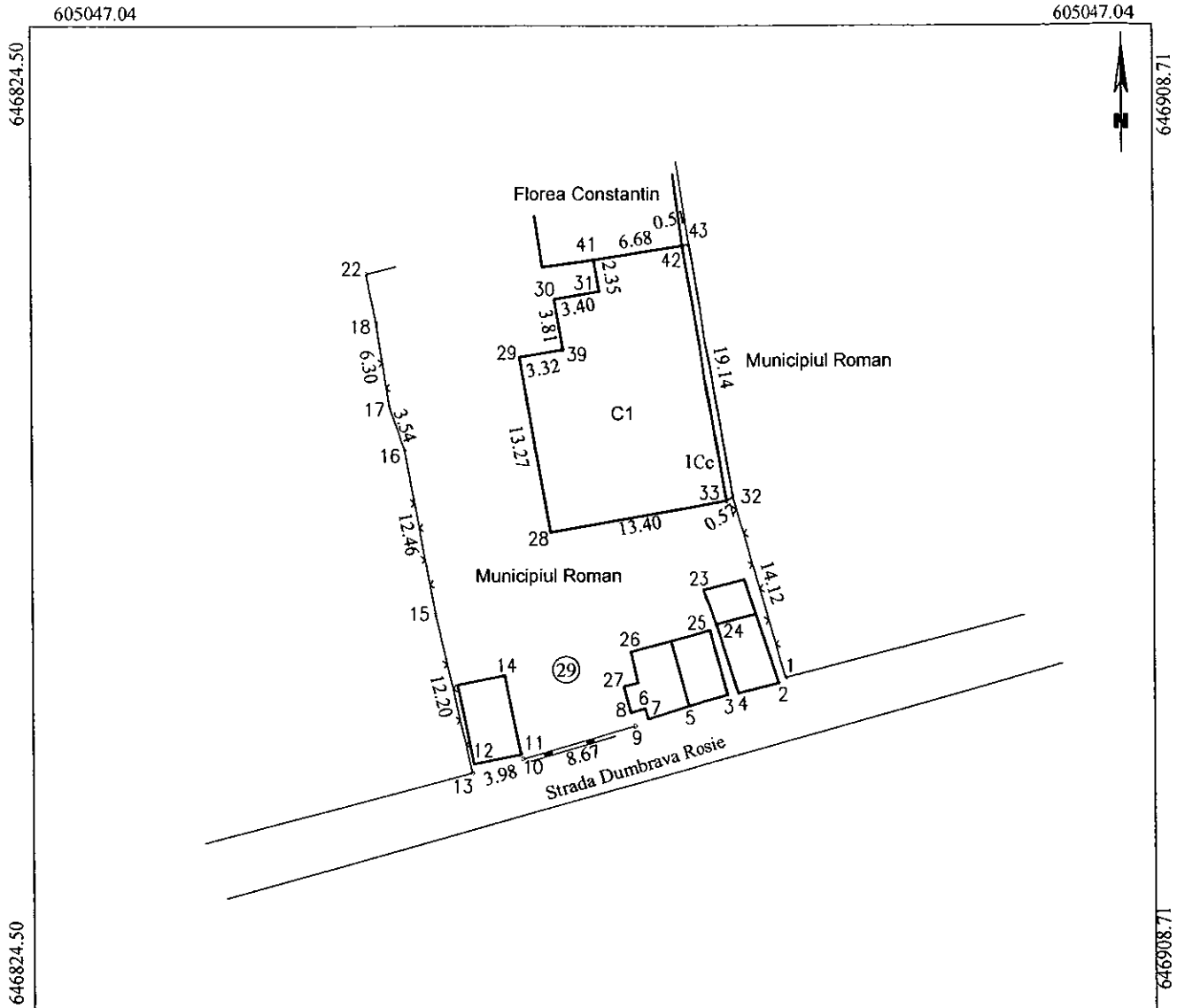
*) Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor aprobată prin OMTCT nr. 157-2007, cu completările și modificările ulterioare, elaborată în aplicarea prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

**) Metoda de calcul utilizată : orară / lunară / sezonieră

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

Scara 1 : 500

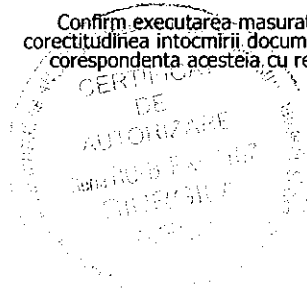
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
56705	242	Municipiul Roman, Strada Dumbra Rosie, Nr.29, Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.	56705	UAT	Roman



Situatia actuala (inainte de apartamentare)				Situatia viitoare (dupa apartamentare)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI	Nr. cad	Suprafata CPT(mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI
56705	242	Cc	Terenul se afla in intravilan	56705-C1-U1	62.63	Cc	Apartment - 1 Terenul se afla in intravilan
				56705-C1-U2	62.17	Cc	Apartment - 2 Terenul se afla in intravilan
				56705-C1-U3	117.20	Cc	Apartment - 3 Terenul se afla in intravilan
Total	242			Total	242		

Executant: GIURGILA N. GELU

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



Inspector

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

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Neamt
nume și prenume: BĂȘCU CRISTIAN

Funcția: CADASTRIAN

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

03. AUG. 2016

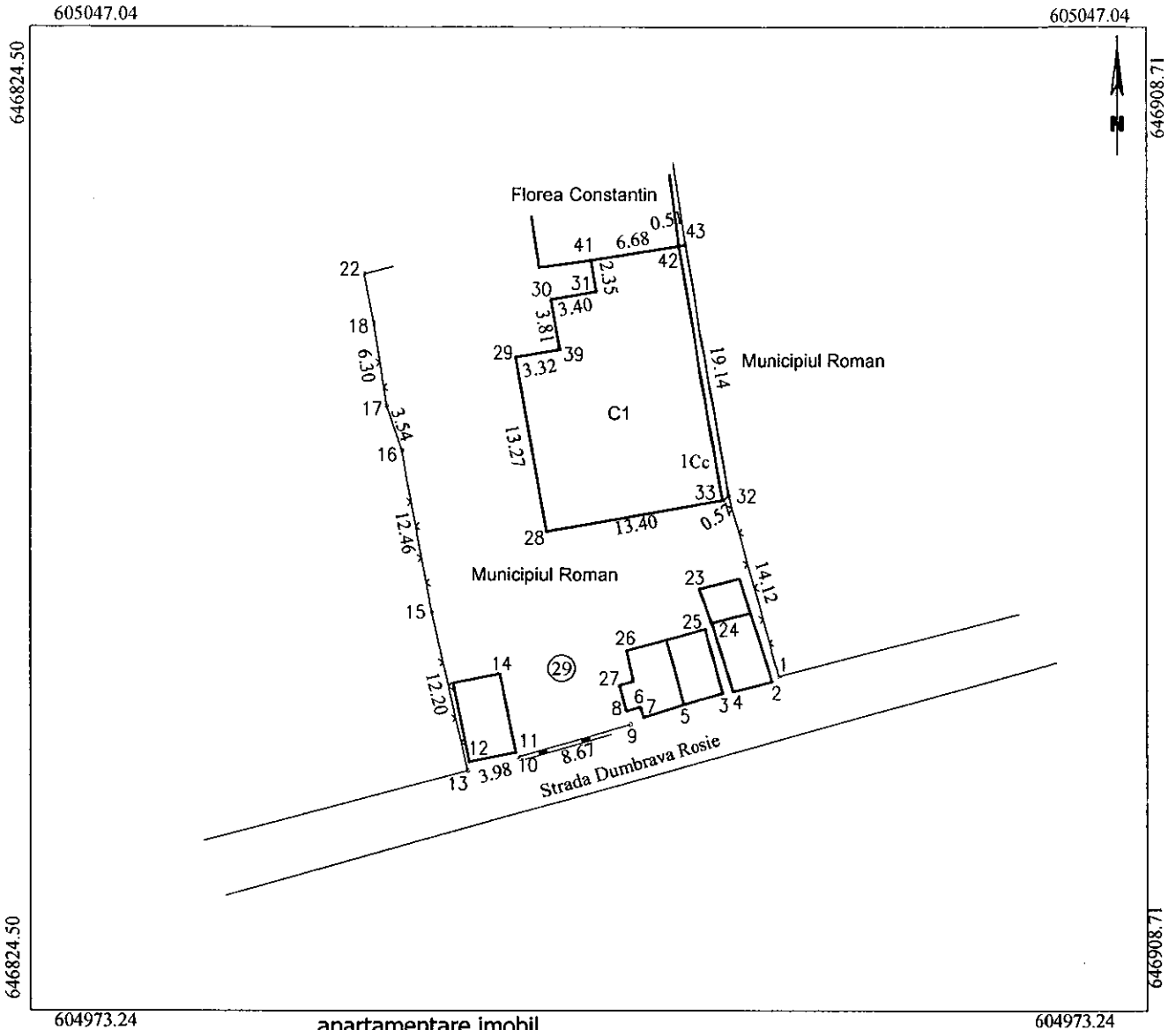
Stampila BCPI

Iulie 2016

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

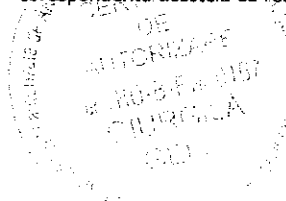
Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
56705	242	Municipiul Roman, Strada Dumbra Rosie, Nr.29, Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.	56705	UAT	Roman



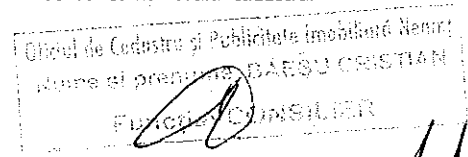
Situatia actuala (inainte de apartamentare)				Situatia viitoare (dupa apartamentare)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI	Nr. cad	Suprafata CPT(mp)	Categoria de folosinta	DESCRIEREA IMOBILULUI
56705	242	Cc	Terenul se afla in intravilan	56705-C1-U	62.63	Cc	Apartament - 1 Terenul se afla in intravilan
				56705-C1-U2	62.17	Cc	Apartament - 2 Terenul se afla in intravilan
				56705-C1-U3	117.20	Cc	Apartament - 3 Terenul se afla in intravilan
Total	242			Total	242		

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



Handwritten signature of the executor.

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



Handwritten signature of the inspector.

CONFORM CU ORIGINALUL

03. AUG. 2016

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) ... *Stamate Alexandru*
Domiciliat (ă) în municipiul Roman , strada *D. ROȘIE*
Nr. *29* județul Neamț , posesor al B.I. seria *YT* nr. *389068*
Eliberat de Poliția *M. ROȘIE* la data de *15.06.2017* , declar pe
propria-mi răspundere , cunoscînd sancțiunile prevăzute de Codul
Penal pentru declarații nesincere că mă învecinez cu numitul *GHEH* ..
GHEORGHE în partea de *EST* a proprietății sale ,
suprafața este cea rezultată din măsurătorile O.C.O.T. și nu mă
deranjează în posesie .

Suntem vecini de circa *25* ani și nici unul dintre noi nu ne-
am schimbat limitele proprietății .

Aceasta îmi este declarația pe care o semnez .

Data *19.08.2016*
Semnătura

.....
[Signature]

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) FILIMON TERESA
Domiciliat (ă) în municipiul Roman , strada NUM. B. RAYA ROSIE
Nr. 29 județul Neamț , posesor al B.I. seria H.T. nr. 587031
Eliberat de Poliția R.C.M.A.M. la data de 22.06.2011, declar pe
propria-mirăspundere , cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul
Penal pentru declarații nesincere că mă învecinez cu numitul C.O.CEA
GHEORGHE în partea de spate a proprietății sale ,
suprafața este cea rezultată din măsurătorile O.C.O.T. și nu mă
deranjează în posesie .

Suntem vecini de circa 28 ani și nici unul dintre noi nu ne-
am schimbat limitele proprietății .

Aceasta îmi este declarația pe care o semnez .

Data
Semnătura

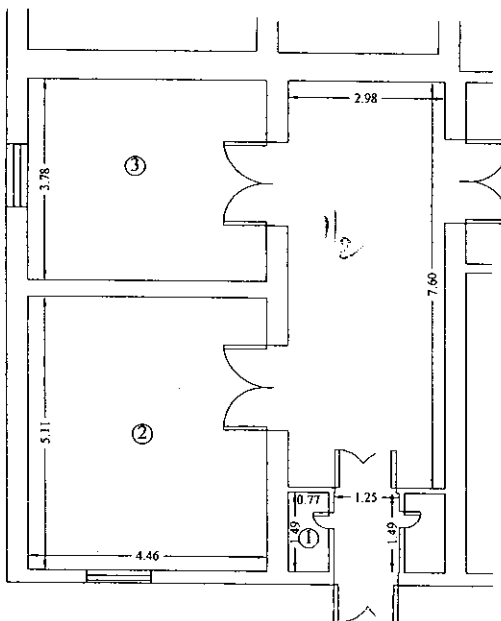
.....
[Signature]


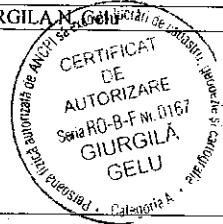
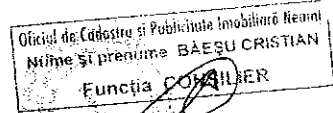
[Signature]
**CONFORM CU
ORIGINALUL**
[Signature]

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
56705	242	Municipiul Roman, Strada Dumbrava Rosie, Nr.29, Apartament 1, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	56705-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	56705-C1-U ₁



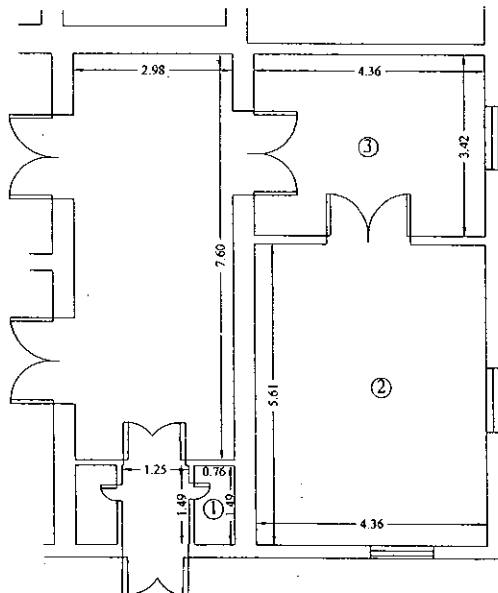
Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Baie	1.15
2	Camera	22.79
3	Camera	16.86
Suprafata Utila = 40.80 mp Nota CPT = 62.63 mp		
Executant: GIURGILAN GELU		Data
 		Iulie 2016
Receptionat		Data
		03. AUG. 2016



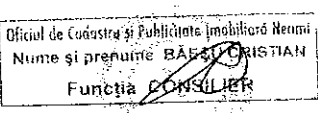
CONFORM CU ORIGINALUL

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
56705	93	Municipiul Roman, Strada Dumbrova Rosie, Nr.29, Apartament 2, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	56705-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	56705-C1-U2



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Debara	1.13
2	Camera	24.46
3	Camera	14.91
Suprafata Utila = 40.50 mp Nota CPT = 62.17 mp		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
 		Julie 2016
Receptionat		Data
		03. AUG. 2016

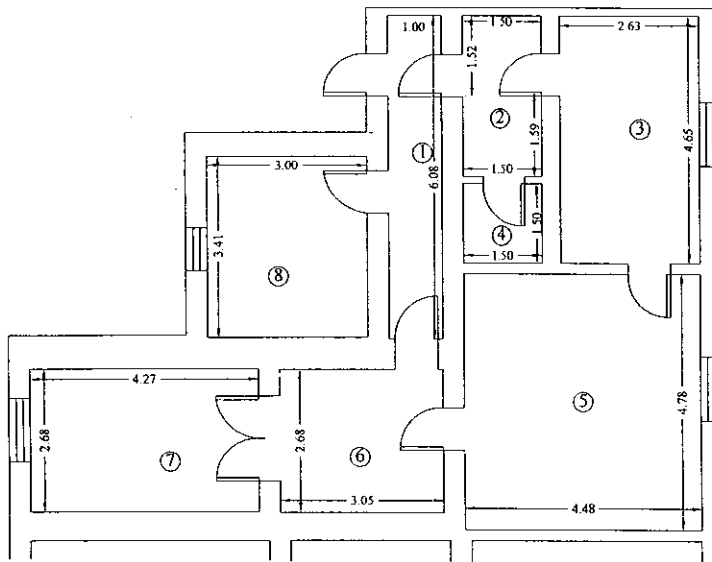
CONFORM CU ORIGINALUL


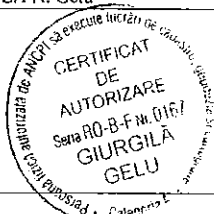
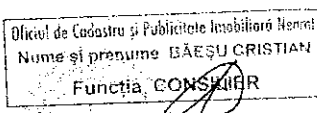
RELEVU APARTAM NT

Scara 1:100

Anexa 1.37

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
56705	93	Municipiul Roman, Strada Dumbrava Rosie, Nr.29, Apartament 3, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	56705-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	56705-C1-U 3



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	6.08
2	Hol	4.54
3	Bucatarie	12.24
4	Camera	2.25
5	Camera	21.41
6	Hol	8.17
7	Camera	11.44
8	Baie	10.23
Suprafata Utila = 76.36 mp Nota CPT = 117.20 mp		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
 		Julie 2016
		Data
Receptionat		Data
		03. AUG. 2016

CONFORM CU ORIGINALUL



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	4298
Ziua	10
Luna	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Dumbrava Rosie

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	56705	242	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	56705-C1	Roman, Strada Dumbrava Rosie	Casa construita in anul 1930, cu suprafata construita desfasurata de 232 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4298 / 10.02.2016		£
Act administrativ nr. ADEVERINȚA nr. 2490, din 02.02.2016, emis de Municipiul Roman, HOTĂRĂREA nr. 190/26-11-2015 emisă de Consiliul Local Roman; HOTĂRĂREA nr. 66/30-04-2015 emisă de Consiliul Local ROMAN ; Certificat de atestare a edificării construcției nr. 2453/02-02-2016 emis de Municipiul Roman; Certificat de atestare fiscală nr. 74549/02.02.2016 emis de PRIMĂRIA MUN. Roman , Plan de amplasament și delimitare a imobilului avizat de OCPI Neamț - SERVICIUL CADASTRU la data de 15.02.2016		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF: 2613583, domeniul privat	-
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1.1
	1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF: 2613583, domeniul privat	-

C. Partea III. SARCINI

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

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

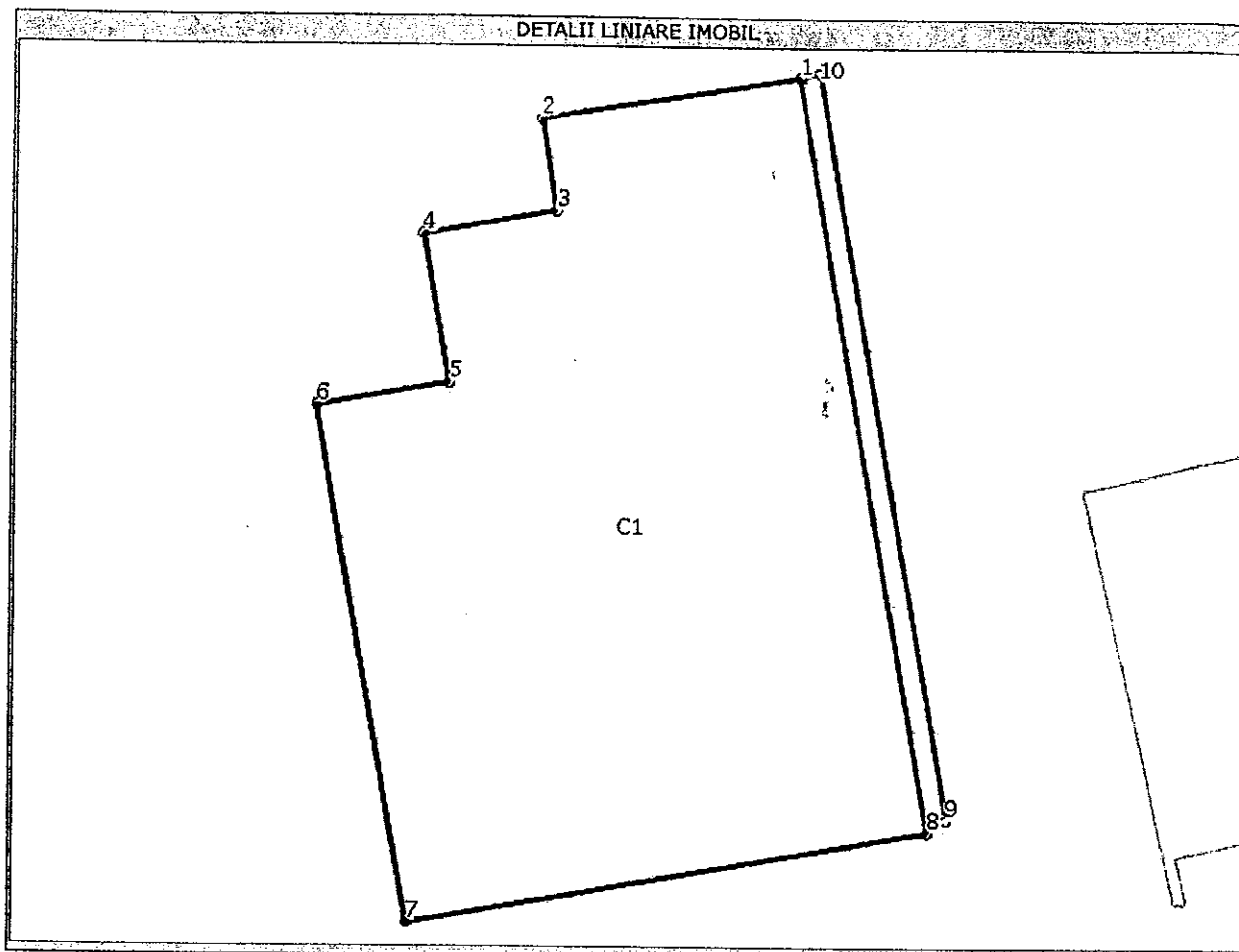
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Dumbrava Rosie

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
56705	242	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	242	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	56705-C1	constructii de locuinte	232	Cu acte	Casa construita in anul 1930, cu suprafata construita desfasurata de 232 mp

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	6,7
2	3	2,3
3	4	3,4
4	5	3,8
5	6	3,3
6	7	13,3

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMT
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMAN

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. din data de/...../20... *4298/04*

Către,

GIURGILA Gelu, str. Libertatii, bl. 6, ap. 6, Municipiul Roman, județul Neamt, vă comunicăm, alăturat, încheierea nr., din data de/...../20....., de către B.C.P.I. Roman .

REFERENT;

.....

[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
7	8	13,4
8	9	0,6
9	10	19,1
10	1	0,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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. 214,

Data soluționării,
24/02/2016

Asistent-registrator,
MIHAI MOISE

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

Referent,



(parafa și semnătura)

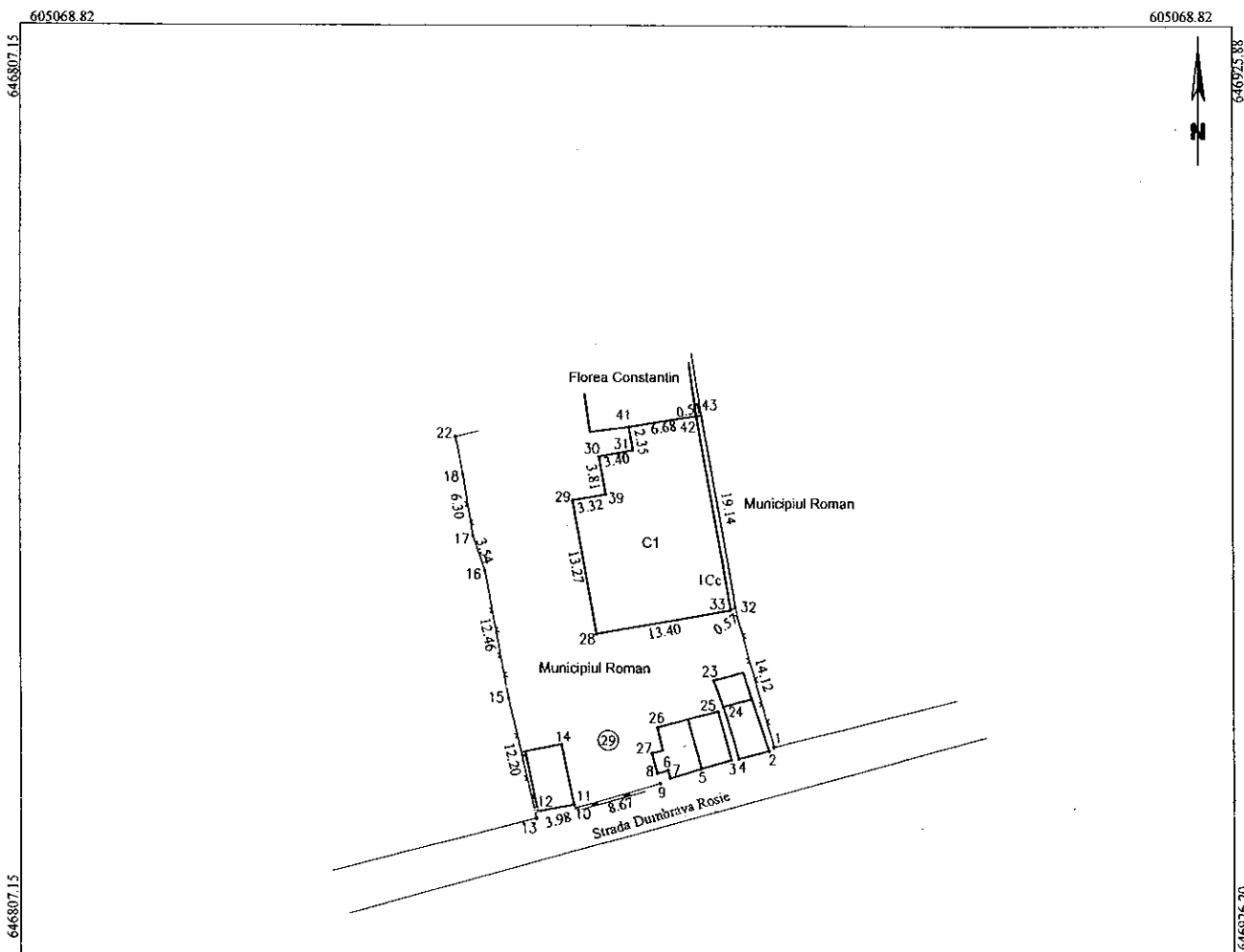
23.FEB.2016

CONFORM CU ORIGINALUL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
56705	242 mp	Municipiul Roman, Strada Dumbrava Rosie, nr. 29, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	UAT	ROMAN



604977.58 604977.58

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	242	
Total			Imobilul este imprejmuit partial cu gard plasa si beton

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	232	Casa construita in anul 1930, cu suprafata construita desfasurata de 232 mp
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 242 mp
 Suprafata de act = 242 mp.
 Accesul se face pe imobilul de la Sud (Municipiul Roman).

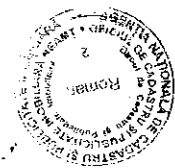
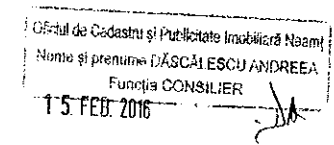
Executant: GIURGILA N.Gelu

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



Inspector

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



CONFORM CU ORIGINALUL