

Nr. înregistrare: 335 din data de 24.02.2016

~~Director~~
~~cele legale~~
25.02.2016

Domnule Director,

Subsemnatul(a): STOICA-PETRU-DANIEL domiciliat(ă) în
ROMAN str. ETEFAN-CEL-MARE 222, bl.,
sc., etj., apt., telefon nr. 076596473, 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.

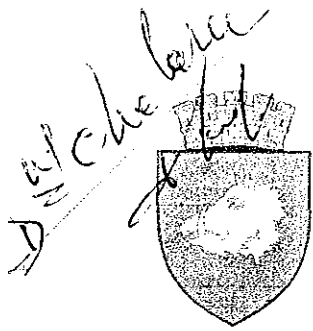
Anexez:

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

Data:
24-11-2016

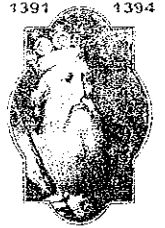
Semnătura:
[Semnătura]
Viză Birou Chirii Locuințe

Achitat _____ lei
Chitanța nr. _____
Semnătura: _____
CONFORM CU ORIGINALUL



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,

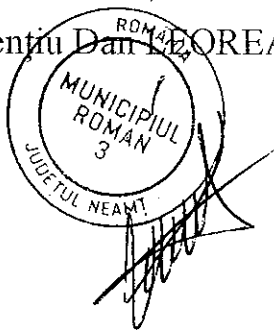
S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV S.A. ROMAN

Urmare adresei dumneavoastră înregistrată la noi sub numărul 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 **ALEXE**



Secretar,

jr. Gheorghe **CARNARIU**

Arhitect sef,

Arh. Ana Maria **ALEXE**

Intocmit,
Ing. Ruginosu Doișița

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Am primit contractul
data 18 oct 2010

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPAȚII CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ

Numărul 1042 din 29.09.2010.

Între ,

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

2. Dl. (na) STOLICA PETRU ANICEL cu domiciliul în loc. ROMAN str. 100 COSTIU nr. 26 bl. sc. et. ap. jud. Neamț, legitimat cu buletinul/carta de identitate, seria nr. 111504, eliberat de Poliția Roman la data de 2009, în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere.

Cap. I. Obiectul închirierii:

Art. 1. Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Roman , str. Ștefan cel Mare nr. 259 bl. sc. et. ap. , jud. Neamț, compusă din 0 camere în suprafața 85.90 m.p., dependente în suprafața de 2.60 m.p. și 1.70 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 în prezentul contract.

Art. 4. Termenul de închiriere este de 2 ani (luni), cu începere de la data de 2010 până la data de 10.10.2012

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

Cap II Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Art.5. Chiria lunară este de 16,05 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 pățile 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 comune o perioadă mai mare de 3 luni.

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

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

5. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

**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 LOCATO SERV SA

DIRECTOR GENERAL
Ing.DAMASCIN VASILE CONSTANTIN

CONTABIL ŞEF
Ec.MIHĂLCUŢ MONICA

CONSILIER JURIDIC
BUCUR IULIAN

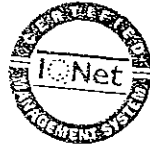
SPAŢIU LOCATIV
Sing. SAMOILĂ TUDOR

CHIRIAŞ

CONFORM CU
ORIGINALUL



SC MUNICIPAL LOCATO SERV SA
 Str. Ștefan cel Mare, nr. 259, Roman, jud. Neamț, cod 5550,
 Reg. Com. : J27/1314/2009, Cod Fiscal : RO 25357255
 Telefon / Fax 0233/742280, 0233/742210,
 E-mail: municipallocato@yahoo.com; locatomunicipal@yahoo.com



6.05.2014

ACT ADITIONAL Nr. 2 din data de 28.03.2014 la
 CONTRACTUL DE INCHIRIERE
 Nr. 1042 din data de 23.03.2010

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 ȘTOICA PETRU - DANIEL, adresa din str. ȘTEFAN CEL MARE, nr. 222 bl. -, sc. -, ap. - municipiul Roman, județul Neamț, legitimat cu B.I./C.I seria NT Nr. 019 av. CNP 1810600270231 aliberat de 2004, la data de 2002 în calitate de LOCATAR

Având în vedere prevederile contractului de închiriere nr. 1042 din data de 23.03.2010, prin prezentul Act adițional, părțile au convenit ca acest contract să se prelungească până la data de 31.05.2014

Chiria lunară stabilită este în sumă de 100.000 lei / luna. 116.500 lei

Celelalte mențiuni cuprinse în contract rămân în vigoare. cu ep. 07.2014

Prezentul act adițional a fost semnat în dublu exemplar de părțile contractante, având aceeași valoare fiecare. 135715 lei

LOCATOR,
 S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV S.A.

DIRECTOR GENERAL,
 Ing. Constantin Damaschin

CONTABIL ȘEF,
 Ec. Monica Mihălcuț

BIROU FOND LOCATIV,
 Șing. Tudor Samoită

COMPARTIMENT JURIDIC,
 Cons. Jur. Iulian Bucur

LOCATAR,

CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa nr. 3 parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat la nr. 1042
din 29.09.2014

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei LUNARE A LOCUINȚEI DEȚINUTĂ

DE CHIRIAȘUL Stolca Petru-Daniel

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp.)	Suma (col.2 x col.3)
0	1	2	3	4
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază.	35,95	0,84	30,20
2	Total I			30,20
3	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicineată, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza).	266	0,34	2,60
4	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătorie, uscătorie și alte dependențe în folosință exclusivă.			
5	Total II (rândurile 1-4)			32,80
6	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).	176	0,04	7,04
7	Total III (rândurile 1-6)			39,84
8	Modificarea chiriei de bază cu coeficientul stabilit de art. 26(2) din Legea nr. 241/2001.	20na A	39,84	

CONFIRM CU ORIGINALUL

0	1	2	3	4
9	Total IV (rândurile 1-8)			139,44
10	Stabilirea chiriei în conformitate cu art. 51 din (Legea nr. 241/2001) CSP AD. 07. 2014	620	15%	100,50
PROPRIETAR.		CHIRIAŞ.		
11	Diferenţa de chirie rezultată din recalculearea ca urmare a modificărilor intervenite peste sau sub limita legală a venitului mediu lunar pe membru de familie sau cu privire la cotele de majorare ce se aplică la retribuiţia sau pensia care a constituit baza de calcul a chiriei (de la 1 01. 2015)	726	15%	108,60
12	Total chirie 1.07.2015	777	15%	116,55
PROPRIETAR.		CHIRIAŞ.		
13	idem rândul 11 (de la 1 1.07.2016)	917	15%	137,55
14*	Total chirie			

PROPRIETAR.

CHIRIAŞ.

CONFORM CU
ORIGINALA

*) Incaz de epuizare a spatului, se poate continua pe o hartie separata limitata cu rubrici necesare pe ambele pagini.

Anexa nr. 1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 1042
din 29.09.2010

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN :

municipiul (orașul, comuna) Românești
sectorul strada Str. cel. bolșevic nr. 200
blocul scara corpul situată
la nivelul (etajul) a) apartamentul
încălzire b) da apă curentă c) da
canalizare d) da instalație electrică e) da
construite din materiale inferioare f) nu

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	1 cameră	20,80		
2	1 - " -	15,15		
		<u>35,95</u>		
3	1 bucatărie	4,24		
4	1 hol/bara	2,28		
5	1 wc ind.	1,16		
		<u>8,68</u>		
	Suprafața curții și grădinii		<u>1,76</u>	

Tipografia COSTACHE Rom.ait. Telefon 022/475.414

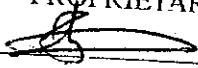
**CONFORM CU
ORIGINALUL**

[Signature]

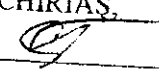
Titularul contractului de inchiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Căitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1	Stoica Petru - Daniel - Lil		1981	-		
2	Creța Luminița - Corina		1957	-		
3	Creța Laurențiu - Mirabela		1982	-		
4	Creța Alina - Daniela		1985	-		
5	Leșuta Valeria -		1935			
6	Crețu Lavinia - Diana		2001			
7	Stelaru Elena - Oțelaru		1978			
8	Stelaru Cristian		1974			
9	Stelaru Adrian - Gabriel		2002			
10	Naha Corina - Jani		1979			

PROPRIETAR,

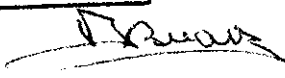


CHIRIAȘ,



- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri ;
- b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire ;
- c) În locuința, în clădire, în curte, în stradă ;
- d) Idem ;
- e) Da sau nu ;
- f) Da sau nu ;
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucatărie, vestibul, cameră W.C., debara, antreu, tindă, culoar, boxa, magazie, șură, șoproan etc. ;
- h) Se completează cu membrii de familie ;
- i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru).

CONFORM CU ORIGINALUL





S.C. PERCON INSTALATII S.R.L

PROIECTARE CONSTRUCTII, INSTALATII, EXPERTIZE TEHNICE,
EVALUARI IMOBILIARE, ASISTENTA TEHNICA IN CONSTRUCTII

Str. Tutora, nr. 18, Bl. D1, Sc. A, Parter, Iasi
tel. 0332/802142; 0722687167 și 0722687192

Certificat energetic nr. 2070/2016

**BREVIAR DE CALCUL PENTRU STABILIREA
PERFORMANTEI ENERGETICE
Pentru APARTAMENT**

**Str. Stefan cel Mare , Nr. 222 , Ap.1 ,
Loc. Roman , Jud. Neamt, Parter**



Beneficiar: Stoica Petru Daniel

Septembrie 2016

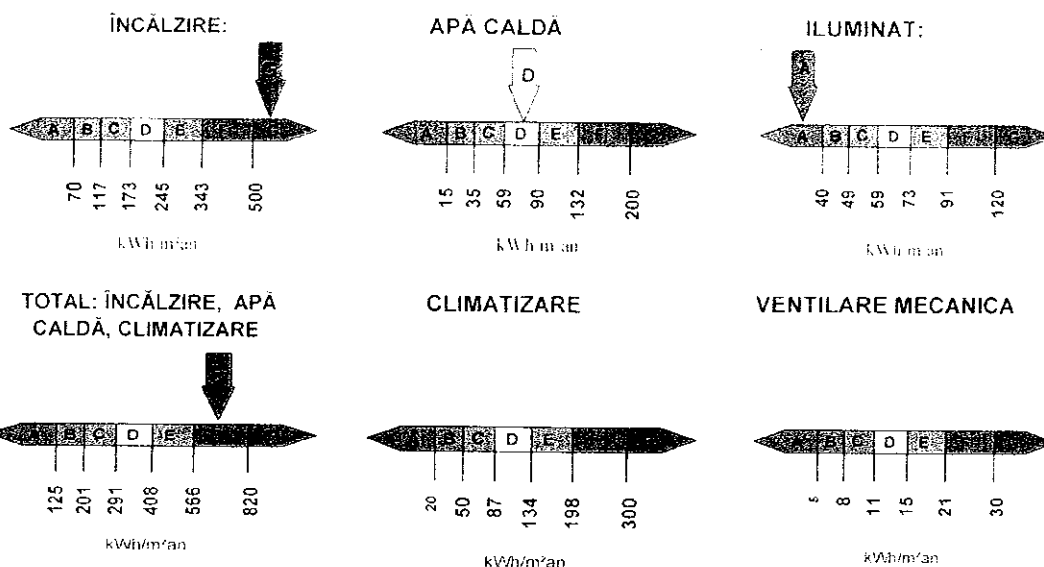
**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Serie si numar Certificat atestare auditor energetic pentru cladiri	BA	0 341	Nr. Inregistrare Certificat de performanta energetica in registrul auditorului	2070	Data inregistrarii	07.09.2016
Certificat de performanță energetică	Performanța energetică a apartamentului				Notare energetică:	
	Sistemul de certificare energetică : <i>Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor elaborată în aplicarea Legii 372/2005 *)</i>				47.12	
	Eficiență energetică ridicată				Clasa energetica	
	Consum anual specific de energie [kWh/m ² an]				573	
	Indice de emisii echivalent CO ₂ [kg _{CO2} /m ² an]				234	
	Consum anual specific de energie [kWh/m ² an] pentru:				Clasa energetica	
	Încălzire:		502			G
	Apă caldă de consum:		61			D
	Climatizare:		-			-
Ventilare mecanică:		-			-	
Iluminat artificial:		10			A	
Consum anual specific de energie din surse regenerabile [kWh/m ² an]: 0						
Date privind apartamentul certificat:		Tip apartament:		Parter		
Adresa: Str. Stefan cel Mare , Nr. 222 ,		Orientare apartament		N-V-S		
Ap.1 ,Loc. Roman, Jud. Neamt		Suprafata utila		47.66		
Categoria clădirii: locuinta individuala		Volum util:		166.81		
Regim de înălțime:P						
Anul construirii: 1905						
Scopul elaborării certificatului energetic: Reabilitare energetică/vanzare-cumparare/inchiriere						
Programul de calcul utilizat:		versiunea:		Metoda de calcul **): sezoniera		
Date privind identificarea auditorului energetic pentru clădiri:						
Gradul si Specialitatea	Numele si prenumele auditorului energetic pentru cladiri		Semnătura si stampila auditorului energetic pentru cladiri			
I. C. I.	Serbanoiu Ion		2070 - 08.09.2016			
I. C. I.	Verdes Marina		2070 - 08.09.2016			
<small>*) 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 orară/tunala/sezoniera</small>						

**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:

$p_0 = 1.10$ – după cum urmează:

Øfuncție de starea subsolului tehnic - pentru cladiri individuale	$p1 = 1.00$
Øfuncție de utilizarea usii de intrare in cladire - pentru cladiri individuale	$p2 = 1.00$
Øfuncție de starea elementelor de inchidere din spatiile comune	$p3 = 1.00$
Øfuncție de starea armat de inchidere si reglaj a corpurilor statice	$p4 = 1.00$
Øfuncție de spalarea/curatirea instalatiilor de incalzire	$p5 = 1.00$
Øfuncție de existenta armaturilor de separare si golire a coloanelor	$p6 = 1.00$
Øfuncție de existenta echipamentelor de masura la decontare consumuri	$p7 = 1.00$
Øfuncție de starea finisajelor exterioare a peretilor exteriori	$p8 = 1.00$
Øfuncție de continutul de umiditate din peretii exteriori	$p9 = 1.00$
Øfuncție de starea acoperisului peste pod/terasa	$p10 = 1.00$
Øfuncție de starea cosului de evacuare a fumului	$p11 = 1.00$
Øposibilitatea asigurarii necesarului de aer proaspat la valoarea de confort	$p12 = 1.10$

Beneficiari: **Stoica Petru Daniel**

CONFORM CU ORIGINALUL

INFORMAȚII PRIVIND APARTAMENTUL CERTIFICAT

Anexa la Certificatul de performanță energetică Nr. 2070

Str. Stefan cel Mare , Nr. 222 , Ap.1 ,

Loc. Roman , Jud. Neamt, Parter

1. Date privind construcția:

- Categoria clădirii: de locuit individuală de locuit cu mai multe apartamente
- Nr. niveluri: Subsol, Demisol,
 Parter - 1 etaj
- Caracteristicile geometrice ale apartamentului :

Suprafețe utile - Apartament			
Parter			
C1	Hol		S _{ut} (m ²)
C2	Băie		6,80
C3	Camera		0,93
C4	Camera		23,80
TOTAL Apartament			15,95
RECAPITULAȚIE			
Aria construită a apt			54,07
Aria locuibilă - S _{loc}			39,84
Suprafața utilă (încălzită) - S _{ut}			47,13
Înălțimea liberă - m			3,50
Volum Apartament (anvelope) - mc			166,81
Suprafața totală a anvelopei SE - mp			146,21

Volumul încălzit al apartamentului: 166,81 m³

- Caracteristicile geometrice ale anvelopei :

Tip elem. de construcție	Alcătuire	Supr. [m ²]
Pereți exteriori Nord	Zidărie caramida	38,78
Pereți exterior Sud	Zidărie caramida	28,51
Pereți exterior Vest	Zidărie caramida	14,59
Perete Casa Scări	Zidărie caramida	2,36
Pardoseala peste sol	Pardoseala	54,07
Tămplărie exterioară Sud	Tămplărie termopan, geam PVC - lemn	4,52
Ușa intrare apartament	Ușa intrare	3,38
Total suprafață anvelopă [m ²] - SE		146,21
Volumul încălzit al apartamentului [m ³] - V		166,81
SEAV:		0,88
Suprafața (utilă) încălzită [m ²] - S _{inc}		47,13

- Caracteristici geometrice și termotehnice ale elementelor de închidere ale anvelopei (apartamentului):

Element	A [m ²]	R _m
		[m ² K/W]
Pereți exteriori Nord	38,78	0,677
Pereți exterior Sud	28,51	0,644
Pereți exterior Vest	14,59	0,647
Perete Casa Scări	2,36	0,344
Pardoseala peste sol	54,07	2,026
Tămplărie exterioară Sud	4,52	0,550
Ușa intrare apartament	3,38	0,450
Total Anvelopă - SE	146,21	

2. Date privind instalația de încălzire interioară:

- Sursa de energie pentru încălzirea spațiilor:
 - Sursă proprie, cu combustibil solid
 - Centrală termică de cartier

CONFORM CU ORIGINALUL

- Tipul sistemului de încălzire:
 - Încălzire locală cu sobe,**
 - Încălzire centrală cu corpuri statice
 - Încălzire centrală cu aer cald,
 - Încălzire centrală cu planșee încălzitoare,
 - Alt sistem de încălzire:

- Date privind instalația de încălzire interioară cu corpuri statice:

Tip corp static	Număr de corpuri statice [buc]		
	În spațiul locuit	În spațiul comun	Total
soba	1	0	1

Necesarul de căldură de calcul: **6000 W**

Racord la sursa centralizată cu căldură: racord unic:

multiplu:

- Contor de căldură: - tip contor:
 - anul instalării:
 - existența vizei metrologice:
- Elemente de reglaj termic și hidraulic:
 - la nivel de racord:
 - la nivelul coloanelor:
 - la nivelul corpurilor statice: robineti de reglaj
- Lungimea totală a rețelei de distribuție amplasată în spații neîncălzite **0,0m**:

3. Date privind instalația de apă caldă de consum:

- Sursa de energie pentru prepararea apei calde de consum:
 - Sursă proprie**
 - Centrală termică de cartier
 - Termoficare - punct termic central
 - Termoficare - punct termic local
 - Altă sursă sau sursă mixtă:
- Tipul sistemului de preparare a apei calde de consum:
 - Din sursă centralizată,
 - Centrală termică proprie;
 - Boiler cu acumulare;
 - Preparare locală cu aparate de tip instant a.c.m.;
 - Preparare locală pe plită;**
 - Alt sistem de preparare a.c.m.;**
- Puncte de consum a.c.m: **1 (bucatarie);**
- Numărul de obiecte sanitare - pe tipuri: 1 spalator.
- Racord la sursa centralizată cu căldură: racord unic, multiplu:
- Conducța de recirculare a a.c.m.: funcțională,
 nu funcționează
 nu există
- Contor de căldură general: - tip contor:
 - anul instalării:
 - existența vizei metrologice:
- Debitmetre la nivelul punctelor de consum: nu există
 parțial
 peste tot
- Lungimea totală a rețelei de distribuție amplasată în spații neîncălzite: nu este cazul

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

fluorescent incandescent n.s.

Starea rețelei de conductori pentru asigurarea iluminatului:

bună uzată date indisponibile

Puterea instalată a sistemului de iluminat: aproximativ: 480 W

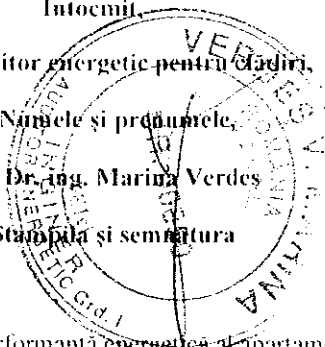
Întocmit,

Auditor energetic pentru clădiri,

Numele și prenumele,

Dr. Ing. Marina Verdes

Ștampila și semnătura



Se anexează la certificatul de performanță energetică al apartamentului

CONFORM CU
ORIGINALUL

Handwritten signatures and a rectangular stamp containing the text "CONFORM CU ORIGINALUL".

RECOMANDARI PENTRU REDUCEREA COSTURILOR PENTRU CONSUMURILE
ENERGETICE PRIN ÎMBUNĂTĂȚIREA PERFORMANȚEI ENERGETICE A
APARTAMENTULUI CERTIFICAT

Str. Stefan cel Mare , Nr. 222 , Ap.1 ,
Loc. Roman , Jud. Neamt, Parter

A. Soluții recomandate la nivelul clădirii

Soluții recomandate pentru anvelopa clădirii:

- Sporirea rezistenței termice a pereților exteriori peste valoarea minimă prevăzută de normele tehnice în vigoare, prin eliminarea neetanșeităților evidente la caile de acces ale imobilului.
- Sporirea rezistenței termice a terasei peste valoarea minimă prevăzută de normele tehnice în vigoare, prin izolarea termică suplimentară față de situația actuală.
- Sporirea rezistenței termice a peretelui exterior –casa scării și a peretelui de rost peste valoarea minimă prevăzută de normele tehnice în vigoare, prin izolarea termică.

Soluții recomandate pentru instalațiile aferente clădirii:

- Montarea becurilor economice cu senzor de prezență în locul celor cu incandescență din spațiile comune.

B. Soluții recomandate la nivel de apartament

Soluții recomandate pentru instalațiile aferente apartamentului:

- Asigurarea calității aerului interior prin ventilație naturală sau ventilație hibridă a apartamentelor (introducere permanentă aer exterior prin orificii pe fațade și evacuare aer interior prin băi și grupuri sanitare)

Sunt recomandate și următoarele măsuri conexe în vederea creșterii în mod direct sau indirect a performanței energetice a apartamentului din blocul de locuințe:

-măsuri generale de organizare:

- informarea administrației și a locatarilor despre economisirea energiei;
- înțelegerea corectă a modului în care apartamentul trebuie să funcționeze atât în ansamblu cât și la nivel de detaliu;
- urmărirea execuției lucrărilor de reabilitare termică în cazul reabilitării energetice a apartamentului;
- încurajarea ocupanților de a utiliza clădirea corect, fiind motivați pentru a reduce consumul de energie;
- înregistrarea regulată a consumului de energie;
- analiza facturilor de energie și a contractelor de furnizare a energiei și modificarea lor, dacă este cazul;

CONFORM CU
ORIGINALUL

The image shows two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, overlapping a rectangular stamp. The stamp contains the text 'CONFORM CU ORIGINALUL' in bold, uppercase letters. The signatures appear to be 'H. H.' and 'R. R.'.

- asigurarea serviciilor de consultanță energetică din partea unor firme specializate care să asigure și întreținerea corespunzătoare a instalațiilor din construcții;

- măsuri asupra instalațiilor de încălzire:

- îndepărtarea obiectelor care împiedică cedarea de căldură a radiatoarelor către încăpere;
- introducerea între perete și radiator a unei suprafețe reflectante care să reflecteze căldura radiantă către cameră;

-măsuri asupra instalațiilor de apă caldă de consum:

- utilizarea panourilor solare pentru prepararea individuală/colectivă a a.c.c.;
- utilizarea de dispersoare de duș economice;

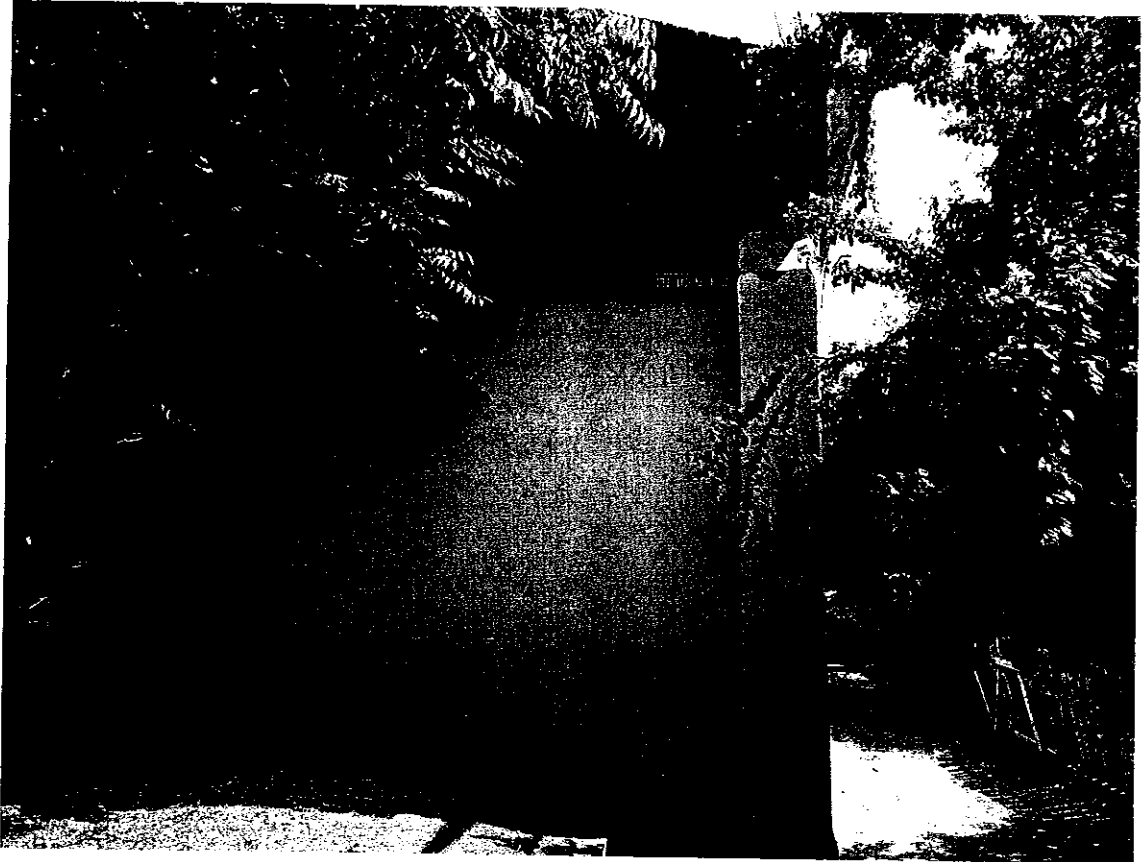
Intocmit EF
Auditor energetic pentru clădiri.
Numele și prenumele,
Dr. ing. Marina Verdes
Ștampila și semnătura

CONFORM CU
ORIGINALUL

Handwritten signature

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 123/25.07.2016



Client	Stoica Petru Daniel
Destinatarul raportului	Municipal Locato Serv SA Roman
Proprietar	Municipiul Roman
Proprietatea evaluata	Locuinta cu 2 camere, baie si hol
Adresa proprietatii	Strada Stefan Cel Mare, nr. 222, apartament 1, Municipiul Roman, Judetul Neamt

Data de referinta a evaluarii	Data inspectiei: 15 iulie 2016
	Data evaluarii: 25 iulie 2016
	Data raportului: 25 iulie 2016

Scrisoarea de transmitere

Catre,

Municipal Locato Serv SA Roman

Prin prezenta va inaintam Raportul de Evaluare pentru proprietatea imobiliara compusa din apartament cu 2 camere, baie si hol in suprafata utila de 47.66 mp, suprafata construita de 67.19 mp, edificata in anul 1900, situata in strada Stefan Cel Mare, nr. 222, apartament 1, Municipiul Roman, Județul Neamt.

Conditii Speciale

La stabilirea valorii nu au fost luate in calcul imbunatatirile aduse imobilului de catre chirias, respectiv inlocuit usa termopan intrare, modernizat WC independent, inlocuit una fereastră termopan la o camera, inlocuit una fereastră lemn la o camera, montat rigips hol pe o suprafata de aproximativ 8 mp, conform adresei nr. 1567/20.07.2016.

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: 25.07.2016.

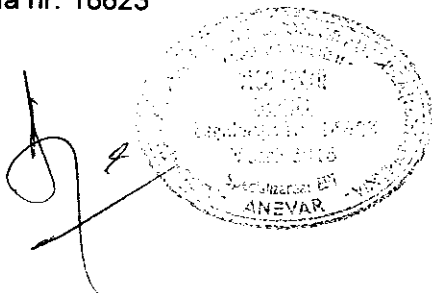
Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata, pentru proprietatea imobiliara, situata in Strada Stefan Cel Mare, nr. 222, apartament 1, Municipiul Roman, Județul Neamt si nu poate fi folosit in alt scop.

Tipul de valoare adecvata: valoarea de piata.

Dreptul de proprietate evaluat: deplin.

Valoarea de piata recomandata	35100 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
Roman, Strada Smirodava, bl. 10. ap. 93
Telefon: 0742 854 149; E-mail: daniel.ticovschi@yahoo.com

Pag. 2
**CONFORM CU
ORIGINALUL**



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, imi 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.

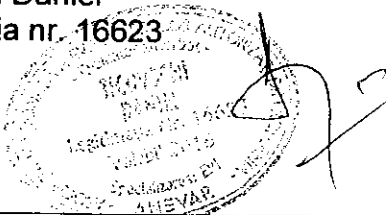
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

- 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 Proprietăți Imobiliare Ticovschi Daniel
Legitimatie ANEVAR nr.: 16623
Roman, Strada Smirodava, bl. 10. ap. 93
Telefon: 0742 854 149; E-mail: daniel.ticovschi@yahoo.com

CONFIRM CU ORIGINALUL

A handwritten signature is written over a rectangular stamp that reads "CONFIRM 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

**Rezumatul
concluziilor
importante**

Prezentul Raportul de Evaluare a fost realizat la cererea clientului Stoica Petru Daniel pentru proprietatea imobiliara compusa din apartament cu 2 camere, baie si hol in suprafata utila de 47.66 mp, situata in strada Stefan Cel Mare, nr. 222, apartament 1, Municipiul Roman, Județul Neamt.

Data inspectiei: 15.07.2016

Data evaluarii: 18.07.2016

Data raportului: 18.07.2016

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata in vederea instrainarii, pentru proprietatea imobiliara, situata in Strada Stefan Cel Mare, nr. 222, apartament 1, 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	35100 Lei
Valoarea de piata a fost estimata prin metoda	Abordarea prin comparatia vanzarilor

Definitii, ipoteze si conditii limitative

Valoare de piata Conform Consiliului pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC):

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

Ipoteze si conditii limitative

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

responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

9. Opiniile privind valoarea precum si alte concluzii incluse in raport presupun incheierea in mod satisfacator a oricaror alte sarcini care trebuie finalizate intr-o maniera responsabila. Poate fi necesara efectuarea unei alte inspectii pentru a confirma incheierea acestor sarcini.
10. Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci când proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, care de asemenea este precizat in raport. Clientul a fost de acord ca realizarea evaluarii si formatul raportului sunt adecvate destinatiei evaluarii.
12. Consimtamântul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata in orice scop de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamântul scris si aprobarea trebuie obtinute, de asemenea, inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.
13. La stabilirea valorii nu au fost luate în calcul imbunatatirile aduse imobilului de catre chirias, conform adresei nr. 1567/20.07.2016.

Terenul, curti si cai de acces aflate in exploatarea chiriilor 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 prezentul 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.

Baza de evaluare

Scopul evaluarii	Determinarea valorii adecvate in cederea instrainarii, pentru proprietatea imobiliara, situata in Strada Stefan Cel Mare, nr. 222, apartament 1, Municipiul Roman, Județul Neamt. Tipul de valoare adecvata: valoarea de piata.
Data de referinta a evaluarii	Data inspectiei: 15.07.2016 Data evaluarii: 25.07.2016 Data raportului: 25.07.2016
Curs de schimb oficial la data de referinta	4.4444 LEI/EURO
Date privind dreptul de proprietate	- Incheiere nr. 15789/11.05.2016; - Extras de carte funciara pentru informare nr. 15789/11.05.2016; - Contract de inchiriere nr. 1042/29.09.2010.
Date privind documentatia cadastrala	- Releveu apartament din 14.06.2016 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare	Proprietate situata in zona centrului vechi al Municipiului Roman, zona protejata constituita in ZCPMIS I – Ansamblul protejat Zona istorica urbana str. Stefan cel Mare 181-293-NT-IIa-10680 conform Regulamentului de urbanism al municipiului Roman, specifica arhitecturii inceputului secolului XX, cladiri ce au fost adapostul micilor afaceri din acei ani, din domeniul comertului dar si a activitatilor mestesugaresti, recompartimentate si transformate ulterior in cladiri de locuite sociale. O parte din aceste cladiri odata cu degradarea lor au fost parasite si demolate, zona ce a fost de curand resistemata si renovata astfel ca aceste cladiri pot starni in continuare un real interes. In zona se afla mai multe spatii comerciale si de prestari servicii in diverse domenii, unitati de invatamant mediu, constructii bisericesti ale diferitelor culte, transport in comun. Utilitati specifice zonelor urbane: electricitate, gaz, apa, canalizare, telefonie, internet si TV cablu.
-------------------	--

Descrierea imobilului

Descriere imobil	Cladirea au fost edificata in anul 1900 (conform documentatiei cadastrale), pe structura de zidarie din caramida portanta, conform normelor din acea vreme, cu tamplarie din lemn, invelitoare din tabla, pardoseli de dusumea din lemn, finisaje cu tencuieli sclivisite la interior si exterior cu zugraveli simple. Dupa anii '50 aceasta cladire a functionat ca locuinta sociala pentru mai multe familii.
------------------	---

Cladirea de locuit se prezinta in conditii relativ bune de exploatare si intretinere, insa datorita varstei inaintate, tehnologiei, materialelor folosite la constituire si a inaltimii necesita lucrari de consolidare. Ferestrele sunt realizate: una din tamplarie de PVC cu geam termopan si una cu tamplarie din lemn simpla, fiind schimbate de catre chirias. Usa de la intrare a fost recent inlocuita, cu una dubla din aluminiu. Peretii exteriori au fost reparati superficial si zugraviti in anii anteriori, in prezent datorita infiltratiilor de apa acestia zugraveala a fost exfoliata. Acoperisul are invelitoare din tabla ruginita pe alocuri si prezinta deformari, semn ca imobilul „lucreaza”.

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. Toate lucrarile si materialele necesare renovarilor au fost suportate de chirias, conform declaratiei acestuia si a adresei nr. 1567/20.07.2016, lucrari si materiale ce nu vor fi luate in calcul la stabilirea valorii. In urma lucrarilor de intretinere efectuate au aparut in continuare fisuri in pereti.

Bilantul de suprafata Descrierea suprafetelor conform documentatiei cadastrale:

- Apartament de locuit: 47.66 mp suprafata utila, 67.19 mp suprafata construita.

Instalatii si utilitati proprietate

Instalatii electrice normale, pentru iluminat si alimentarea aparatelor electrocasnice, pe alocuri improvizate.

Proprietatea beneficiaza de apa curenta si canalizare de la reseaua de apa.

Incalzirea este realizata cu ajutorul unei sobe de teracota. Locuinta necesita expertiza tehnica si consolidare, racordare la gaz metan.

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



Cerere si oferta

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.

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 fază 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.

Preturi in zona
proprietati 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 utilizari (CMBU)

Concluzii

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

Cea mai bună utilizare a proprietății construite 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

Evaluator Proprietăți Imobiliare Ticovschi Daniel
Legitimatie ANEVAR nr.: 16623
Roman, Strada Smirodava, bl. 10. ap. 93
Telefon: 0742 854 149; E-mail: daniel.ticovschi@yahoo.com

Pac. 10

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 prin venit nu au putut fi identificate comparabile cu caracteristici asemanatoare proprietatii subiect, acest tip de proprietati nefiind in prezent supuse inchirierii pe o piata activa.

In urma aplicarii celor 2 metode au rezultat urmatoarele valori:

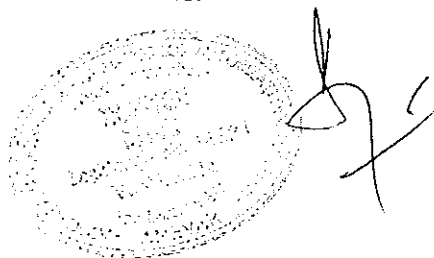
Valoarea de piata prin metoda costurilor	36436 lei
Valoarea de piata prin metoda comparatiilor directe	35100 lei

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 35100
Valoarea de piata a fost estimata prin metoda	Abordarea prin comparatia vanzarilor

Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare
Ticovschi Daniel



Handwritten signature and another stamp at the bottom right of the page.

ANEXA CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

Proprietar: Municipiul Roman
 Denumire și adresă obiectiv: Clădire rezidențială
 Data evaluării: 25.07.2016
 Suprafața construită Sc (mp) = 67.19
 Suprafața desfașurat construită Sdc (mp) = 67.19

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	67.2	407.2	27,359.8	1.000	1.000	27,359.8
2	6ZPOROT24PFS	67.2	659.3	44,298.4	1.000	1.000	44,298.4
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							71,658.1
Înveliți							
1	INVTZ	67.2	250.5	16,831.1	1.000	1.000	16,831.1
Total							16,831.1
Finisaj interior și exterior							
1	FOBFS	67.2	954.6	64,139.6	1.000	1.000	64,139.6
Total							64,139.6
Instalații electrice și de încălzire							
1	ELINGR	67.2	84.2	5,657.4	1.000	1.000	5,657.4
2	INCCONV	0.0	113.1	0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							5,657.4
Instalație sanitară							
1	LAVWC	1.0	1,445.4	1,445.4	1.000	1.000	1,445.4
Total							1,445.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							159,731.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							2,377.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							128,815.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1,917.2

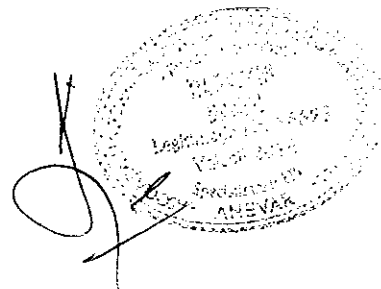
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 67.2

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (lei)
1	Structură de rezistență	71,658.1	85%	10,748.7
2	Înveliți	16,831.1	85%	2,524.7
4	Finisaj	64,139.6	85%	9,620.9
5	Instalații electrice	5,657.4	85%	848.6
6	Instalații sanitare	1,445.4	85%	216.8
Total cost cu tva (Lei)		159,732		23,960
Total cost cu tva (Lei/mp)		2,377		357
Total cost fără tva (Lei)		128,816		19,322
Total cost fără tva (Lei/mp)		1,917		288

Note:

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



CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

Anexa I - Evaluare Casa

CASE COMPARABILE

Nr.	Criteria de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafata utila totala (in mp):	67.19	72.0	73.0	65.00
	Suprafata desfasurata (in mp):	67.19	72.0	73.0	65.00
	Suprafata teren (in mp):	67.19	200.0	317.0	65.0
	Pret in euro:	7,900 €	25,000 €	30,000 €	9,600 €
1	Tranzactie/Pret Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-2,500 €	-3,000 €	-960 €
	Preț corectat (Euro/mp)		22,500 €	27,000 €	8,640 €
2	Localizare		Simiar	Inferioara	Inferioara
	in %		0%	10%	10%
	in €		0 €	2,700 €	864 €
	Preț corectat (Euro/mp)		22,500 €	29,700 €	9,504 €
3	Suprafata teren (mp)	67.19	200.00	317.00	65.00
	Diferenta (mp)		-132.81	-249.81	2.19
	in €		-6,885 €	-16,188 €	128 €
	Preț corectat (Euro/mp)		15,615 €	13,512 €	9,632 €
4	Anul constructiei	1900	1930	1930	1930
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		15,615 €	13,512 €	9,632 €
5	Destinatie	Rezidentiala	Mixta	Rezidentiala	Rezidentiala
	in %		-20%	0%	0%
	in €		-3,123 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		12,492 €	13,512 €	9,632 €
6	Drum de acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		12,492 €	13,512 €	9,632 €
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)		12,492 €	13,512 €	9,632 €
8	Suprafata desfasurata totala (mp)	67.19	72.00	73.00	65.00
	Diferenta (mp)		-5	-6	2
	Valoare euro/mp (CIN)		120	250	120
	in %		-5%	-11%	3%
	in €		-577 €	-1,453 €	263 €
	Preț corectat (Euro/mp)		11,915 €	12,060 €	9,895 €
9	Finisaje	Finisaje inferioare	Finisaje inferioare	Finisaje medii	Finisaje inferioare
	in %		0%	-35%	0%
	in €		0 €	-4,221 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		11,915 €	7,839 €	9,895 €
10	Altele (mobilier, anexe, etc.)	curte comuna	singur	curte comuna	curte comuna, garaj
	in %		-30%	0%	-20%
	in €		-3,574 €	0 €	-1,979 €
	Preț corectat (Euro/mp)		8,340 €	7,839 €	7,916 €

Corectie totala neta		16,660 €	22,161 €	1,684 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		66.64%	73.87%	17.55%
Corectie totala bruta		16,660 €	27,561 €	4,393 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		66.64%	91.87%	43.68%
Preț corectat (euro/mp)	7,916 €	8,340 €	7,839 €	7,916 €

	Euro	Ron
Valoare finala proprietate (rotunjit)	7,900 €	35,100
Curs de schimb	4.4444	

CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa - Evaluare Terenuri

TERENURI COMPARABILE					
Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafata (in mp):	67.19	550.00	500.00	300.00
	Euro per mp:	64.80 €	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 %		20%	0%	0%
	in €		10.8 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		64.8 €	72.0 €	81.0 €
3	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		64.8 €	72.0 €	81.0 €
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)		64.8 €	72.0 €	81.0 €
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)		64.8 €	72.0 €	81.0 €
6	Urbanism	Zona mixta	Zona locuinte	Zona mixta	Zona locuinte
	in %		10%	0%	10%
	in €		6.5 €	0.0 €	8.1 €
	Preț corectat (Euro/mp)		71.3 €	72.0 €	89.1 €
7	Documentatie urbanistica	Fara	Similar	Similar	Similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		71.3 €	72.0 €	89.1 €
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)		71.3 €	72.0 €	89.1 €
9	Utilitati	(Gazel/Curent/Apa)	(Gazel/Curent/Apa)	(Gazel/Curent/Apa)	(Gazel/Curent/Apa)
	in %		0%	0%	0%
	in €		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		71.3 €	72.0 €	89.1 €
10	Caracteristici fizice				
10.1	Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat
10.2	Forma	neregulata-destinatie limitata	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
10.3	Suprafata teren (mp)	67.19	550.00	500.00	300.00
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-7.1 €	-7.2 €	-8.9 €
	Preț corectat (Euro/mp)		64.2 €	64.8 €	80.2 €

Corectie totala neta		14.2 €	15.1 €	9.8 €
Corectie totala neta (% din pret. valiz)		22%	19.00%	10.90%
Corectie totala bruta		120 €	15 €	26 €
Corectie totala bruta (% din pret. valiz)		180%	9.00%	28.90%
Preț corectat (Euro/mp)	35 €	64.2 €	64.8 €	80.2 €

	Euro	Ron
Valoare finala	550	289
Valoare absoluta	157 €	19,400
Valoare absoluta teren construit	157 €	19,400
Curs de schimb	4.4444	

CONFIRM CU ORIGINALUL

Costul de reconstructie al cladirii. Deprecierea cumulata

Avand in vedere conditiile de pe teren si din piata a fost aplicata ca metoda de evaluare pentru aceasta abordare metoda costurilor de reconstructie, cu ajutorul materialului documentar "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire pentru cladiri rezidentiale", Editura IROVAL Bucuresti corectata cu Indicii de actualizare 2015-2016, de aceeaasi editura.

In calculul costurilor s-a tinut cont de varsta, compartimentarea utilitatile existente inainte de renovarea cladirii de catre chirias, conform adresei nr. 1567/20.07.2016 al SC Municipal Locato Serv SA Roman. Valoarea astfel obtinuta va fi corectata cu deprecierea cumulata a cladirilor.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii imobiliare din orice cauza. Ea este diferenta intre costul de reconstructie sau de inlocuire a constructiei si valoarea ei de piata.

Deprecierea poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

Uzura fizica se prezinta sub forma de rupturi, fisuri, infestari, defecte structurale, etc . Acest tip de uzura poate avea doua componente:

a. uzura fizica recuperabila care se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou , se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata.

b. uzura fizica nerecuperabila se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice.

Uzura fizica nerecuperabila este compusa din uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata scurta si uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata lunga.

Tinand cont de data punerii in functiune, precum si a starii in care se afla componentele cladirii, stare ce a fost identificata cu ocazia inspectiei in teren, uzura fizica a fost alocata pentru fiecare cladire si componenta in parte si este prezentata in Anexa.

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

Se poate manifesta sub doua aspecte:

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

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

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

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

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

Deprecierea externa datorata conditiilor de piata: echivalent 21%.

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

Calcul depreciere externa

Explicatii	Valoare
Chiria pe piata (lei)	440.00
Chiria ce poate fi obtinuta (lei)	220.00
Diferenta de chirie (lei)	220.00
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)	159732
Depreciere externa	21%

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

Comparabila 1

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

Urgent casa de vanzare

Roman, judet Neamt Adaugat La 09:52, 10 Septembrie 2015, Numar anunt. 30884945


25 000 €


 Imi place  Distribuie 



 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 mobiliata / utilata	Nemobilata / neutilata

casa in centrul vechi, str stefan cel mare nr 237,2 cam,hot,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.

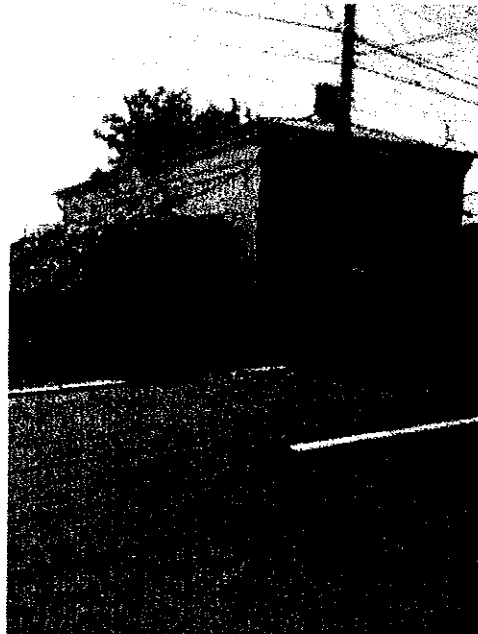
CONFORM CU
ORIGINALUL.

Casa, toate utilitatile, renovata la interior, zona centrala (1 Mai)

Roman, judet Neamt Adaugat La 19:25, 19 Iulie 2016, Numar anunt: 98553404

[Amplas](#) [Distributie](#) [0](#)

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



Ofert de	Proprietar	Camere	2 camere
Suprafata	73 m ²	Locuinta mobziata / utilitata	Complet
Finantare	Nu rata ocazia! Ia-ti un credit pe loc de la ING		

Vand casa iranica, 73mp, care face parte dintr-o cladire mai mare (cealalta parte apartine unui vecin), a fost consolidata acum 5 ani (retencuita, plasa de Buzau, sape beton etc.) si renovata la interior (gresie, faianta, parchet laminat, usi si geamuri noi de termopan etc.). Casa este din caramida, are 2 intrari printr-o curte comuna cu un singur vecin proprietar. Exista 2 camere mari (aproximativ 5,5m/4m), o bucatarie (4m/4m), o baie si 2 holuri. Tavanele sunt duble si modernizate, din rigips cu spoturi... Pe pod este vata de sticla si polistiren. Camerele sunt inalte iar peretii au jumatate de metru grosime. Casa a trecut cu bine prin toate cutremurele... Exista spalii in pod in care se pot amenaja alte camere (mansarda). Exista centrala pe gaz metan noua, sobe, gaz metan, apa, canalizare.... Instalatia electrica este noua. Exista pivnita mare din caramida. Curtea comuna(calea de acces) are o suprafata de 171mp iar aici am si o bolta de vie (si vecinul are deasemenea o bolta). Cota de proprietate la calea de acces este 1/2, adica 85,5mp (Vecini foarte buni, linistiti). Terenul din gradina (care il detin in exclusivitate) are 140 mp iar magazia din tabla are 18mp. In total casa + terenul aferent are 316,5mp. Pozitionarea este pe strada Sucedava nr 173, in centrul vechi al Romanului. Distanta pana la Piata este aproximativ 350m. Conditii mai multe si mai bune ca la un apartament, este foarte racoare vara si f cald iarna. Actele sunt in regula (cadastru facut recent), se poate vinde imediat. Casa este libera si poate fi vizitata oricand. Pentru un cumparator decis se mai poate negocia....

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.

30 000 €

Negotiază

[Trimite mesaj](#)

[0742 854 480](#)

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

[Pop](#)
Pe site din Iul 2014
Anunturile utilizatorului

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

Porotherm

www.waenerberger.ro

Vata minerala bazaltica

Inovatie pentru constructii la cel mai inalt nivel.

[Alta mai multe](#)

CONFIRM CU ORIGINALUL

Casa caramida centru, 2 camere si dependinte

Roman, judet Neamt Aduugat La 12:21, 4 Septembrie 2015, Numar anunt: 67480296

[Ami place](#) [Distribuie](#)



CENTRU ROMAN



300 MP. CURTE INTERIOARA
CONSTRUCTIE CERĂMIAN,
MANSARDABILĂ, DE RENOVAT
POSSIBIL GARAJ, BOLTĂ VITĂ,
BRANŞAMENT GAZE,
OBTINUTI 110 MP. LOCUITI PORN
MANSARDARE
\$ GOOD, URGENT,
(VALABIL DOAR 2 LUNI)

9 600 €

Negotiabil

[Trimite 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	Camere	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 curtii, indiviza

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

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 Aduugat La 13:16, 22 Iulie 2016, Numar anunt: 13395027

[Ami 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 €

Negotiabil

[Trimite mesaj](#)

[0744 866 740](#)

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

vlorel
Pe site din dec 2011

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

MULTE CALĂTORII, UN SINGUR ZBORURI CĂTRE 120+ DESTINAȚII

[REZERVĂȚI ACUM!](#)

CONFORM 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: 24587649

80 €
Negociabil

Imi place Distribuie 0



Trimite mesaj

0731 550 632

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Oferit de: **Agentie** Extravilan / intravilan: **Intravilan**
Suprafata: **500 m²**

Corina
Pe site din sep 2010
Anunturile utilizatorului

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

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

90 €

Imi place Distribuie 0



Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0728 083 265

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **300 m²**

Daniel
Pe site din ian 2015
Anunturile utilizatorului

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

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

CONFORM CU ORIGINALUL

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

DUPLICAT

EXEMPLAR UNIC

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPAȚII CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ

Numărul 1042 din 29.09.2010.



Între ,

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

2. Dl. (na) STOICA PETRU-DANIEL cu domiciliul în loc. ROMOZ str. MI. CAITIN nr. 24 bl. – sc. – et. – ap. – jud. Neamț, legitimat cu buletinul/carta de identitate, seria/nr 461 524, eliberat de Poliția ROMOZ la data de 2008, în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închirie.

Cap. I. Obiectul închirierii:

Art. 1. Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Roman , str. ȘTEFAN CEL MARE 222 bl. – sc. – et. – ap. – , jud. Neamț, compusă din 2 camere în suprafața 107,5 m.p., dependente în suprafață de 766 m.p. și 176 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 în prezentul contract.

Art. 4. Termenul de închiriere este de _____ ani (luni), cu începere de la data de 01.09.2010 până la data de 31.05.2019

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

CONFIRM CU ORIGINALUL

Dosarul nr. 15789/11-05-2016

INCHEIERE Nr. 15789

REGISTRATOR Raikert Agnes Iuliana

ASISTENT REGISTRATOR Grigoras Ioan Nicolae

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. 81/24-04-2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman, act administrativ-Adeverința nr. 9054/28-04-2016 emis de Municipiul Roman; act administrativ-Hotărâre nr. 81/19-07-2013 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;
fiind indeplinite conditiile 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 56858, inscris in cartea funciara 56858 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL ROMAN**, sub B.1 din cartea funciara 56858 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea : **MUNICIPIUL ROMAN**, sub B.2 din cartea funciara 56858 UAT Roman;

Prezenta se va comunica partilor:
Municipiul Roman, prin executant Giurgila 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,
16-05-2016

Registrator,
Raikert Agnes Iuliana

Asistent-registrator,
Grigoras Ioan Nicolae

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. 4 din Regulamentul de avizare si receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

A.N. O.P.I. D.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES JULIANA
Registrator Coordonator

CONFORM CU
ORIGINALUL

Nr. cerere	19800
Anul	2016
Luna	06
Ziua	09

REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Doamnei GIURGILA GELU
Domiciliul Roman

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **19800** din data **09.06.2016**, va informăm:

Imobilul situat în județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str ȘTEFAN CEL MARE, nr. 222 având numărul cadastral **56858-C1** a fost dezmembrat în următoarele unități individuale :

- **56858-C1-U1**- județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Ștefan cel Mare, nr. 222, et. Parter, ap. 1 având suprafața utilă de 47,66 mp
- **56858-C1-U2**- județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Ștefan cel Mare, nr. 222, et. Parter, ap. 2 având suprafața utilă de 21,85 mp

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 77/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate,
Cristian Mugurel BAESU

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț
Nume și prenume **BĂESU CRISTIAN**
Funcția **CONSILIER**

14 IUN. 2016

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	15789
Ziua	11
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	56858	98	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	56858-C1---	Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222	Casa construita in anul 1900, cu o suprafata construita desfasurata de 98 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
15789 / 11.05.2016		
Act administrativ nr. Hotărâre nr. 81, din 24.04.2016, emis de Consiliul Local al Municipiului Roman, act administrativ-Adeverința nr. 9054/28-04-2016 emis de Municipiul Roman; act administrativ-Hotărâre nr. 81/19-07-2013 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF: 2613583	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF: 2613583	A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

CONFORM CU ORIGINALUL

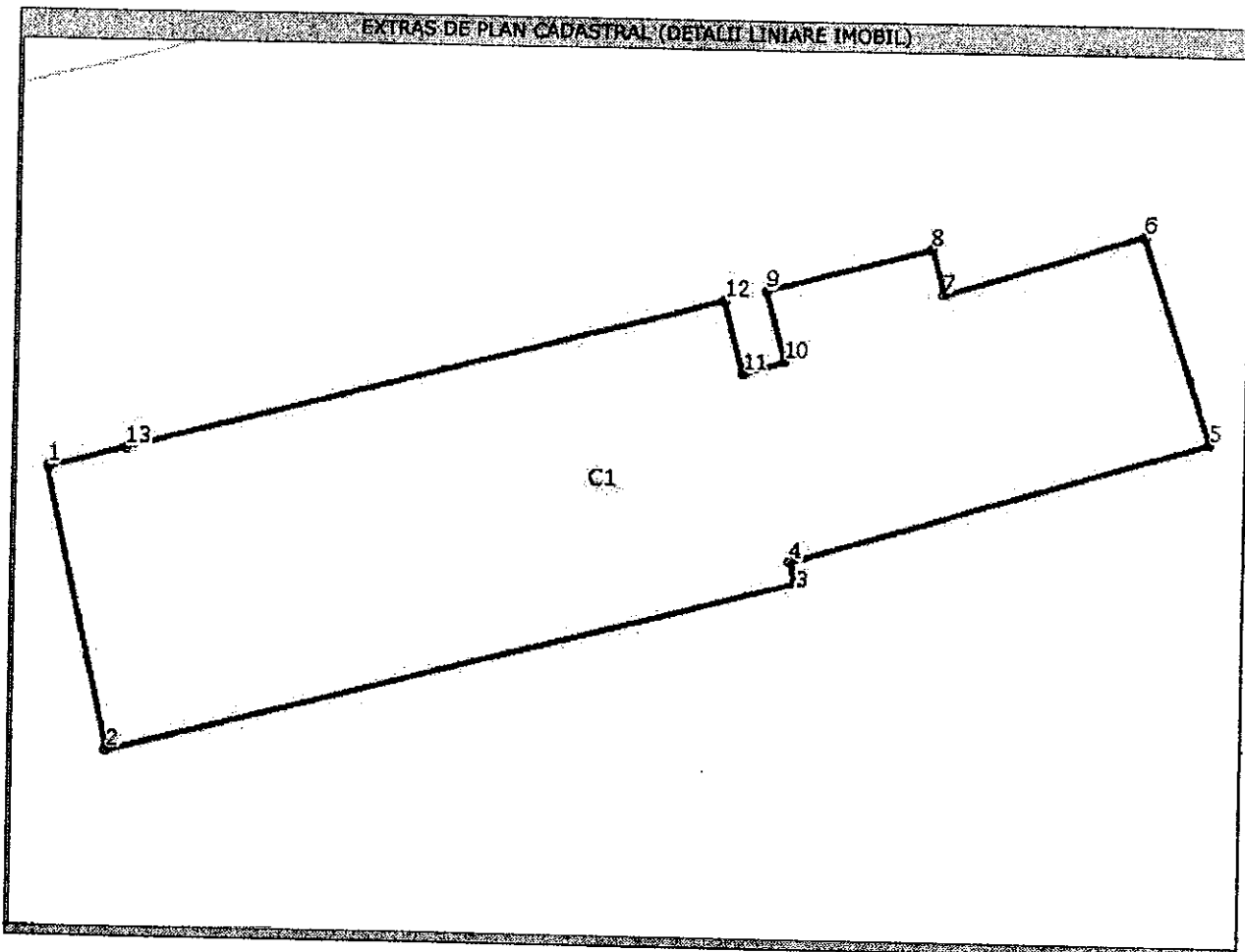
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
56858	98	

* 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	98	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	56858-C1	constructii de locuinte	98	Cu acte	Casa construita in anul 1900, cu o suprafata construita desfasurata de 98 mp

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5,165
2	3	12,742
3	4	0,395
4	5	7,812
5	6	3,845
6	7	3,759

CONFORM CU ORIGINALUL

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
7	8	0,84
8	9	3,1
9	10	1,303
10	11	0,799
11	12	1,33
12	13	11,046
13	1	1,413

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

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,
16/05/2016

Asistent-registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS

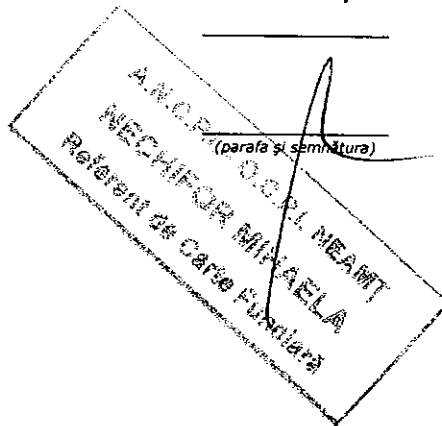
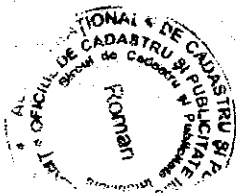
Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

17. MAI 2016



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

Nr. 1567 din 20.07.2016

ADEVERINȚĂ

Unitatea noastră atestă faptul că au fost efectuate următoarele lucrări de către chiriasul STOICA PETRU, domiciliat în Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.222, după cum urmează:

- inlocuit usa termopan la intrare,
- modernizat wc independent,
- inlocuit una fereastră termopan la o cameră,
- inlocuit una fereastră din lemn la o cameră,
- montat tavan rigips hol pe o suprafață de aproximativ 8 mp.

DIRECTOR GENERAL,
Ing. Constantin Damaschin



BIROU FOND LOCATIV,
Fct. Adm. Chelaru Dumitru

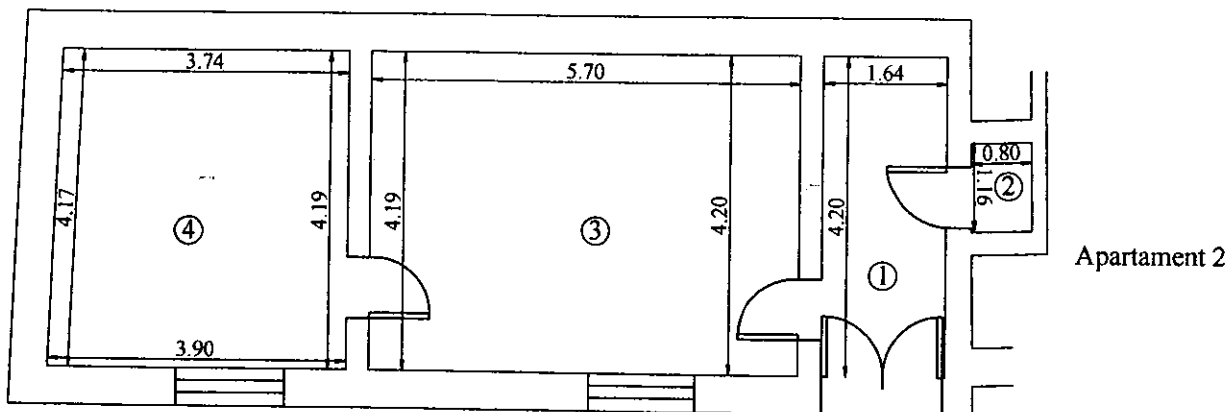
CONFORM CU
ORIGINALUL

RELEVU APARTAMENT

Anexa 1.37

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Apartament 1, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	56858-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	56858-C1-U 1

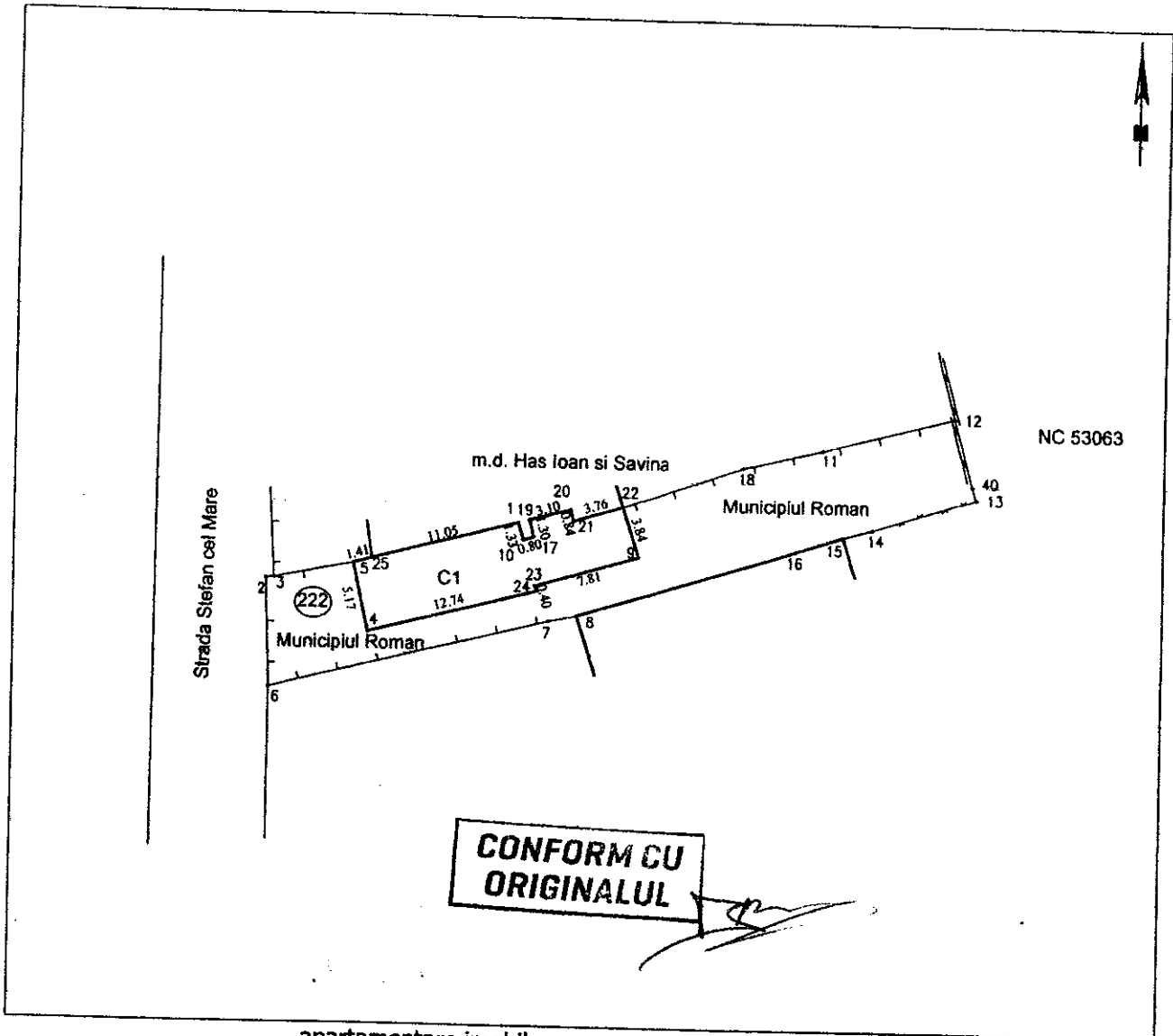


Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	6.89
2	Baie	0.93
3	Camera	23.89
4	Camera	15.95
<p>Suprafata Utila = 47.66 mp Nota CPT = 67.19 mp</p>		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
		Junie 2016
Receptionat		Data
		14 IUN. 2016
		<p>CONFORM CU ORIGINALUL</p>

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

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.	56858	UAT	Roman



apartamentare imobil

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
56858	98	Cc	Terenul se afla in intravilan	56858-C1-U1	67.19	Cc	Apartment - 1 Terenul se afla in intravilan
				56858-C1-U2	30.81	Cc	Apartment - 2 Terenul se afla in intravilan
Total	98			Total	98		

Executant: GIURGILA N. GELU

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

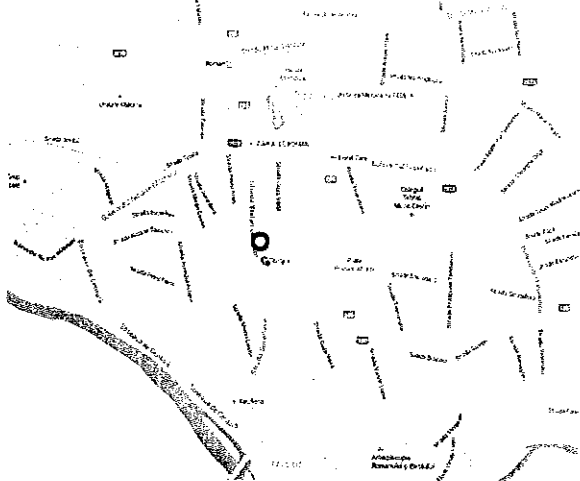
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RU-B-F nr. 0167
GIURGILA N. GELU

Inspector

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

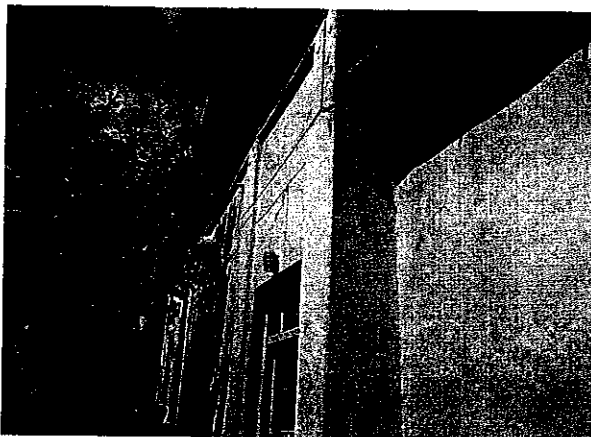
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Neamt
Nume si prenume: PAVEL CRISTIAN
Funcția: GONDOLIER

Anexa - Fotografii proprietate



Localizare

Localizare



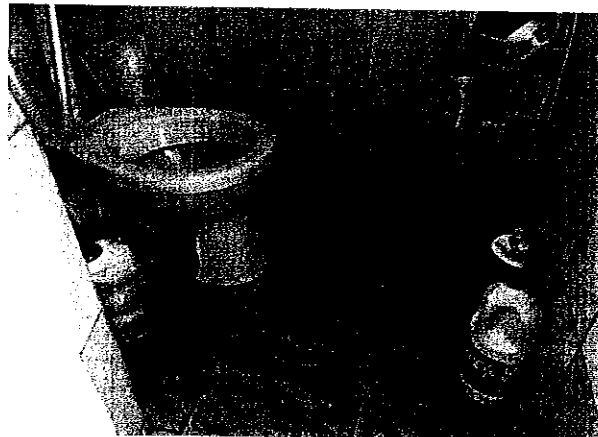
Vedere generala

Acces



Hol

Camera



Camera

Baie

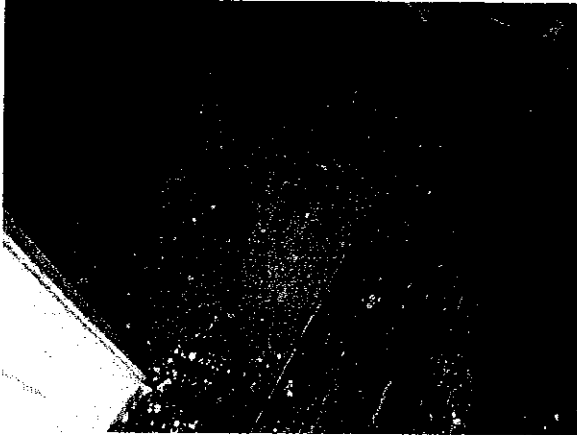
SM
CONFORM CU ORIGINALUL



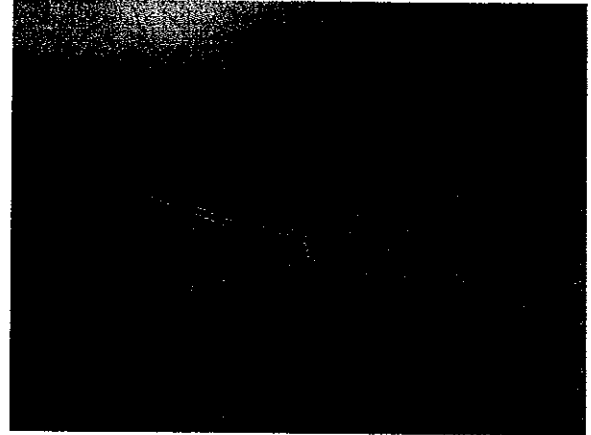
Detaliu infiltratii



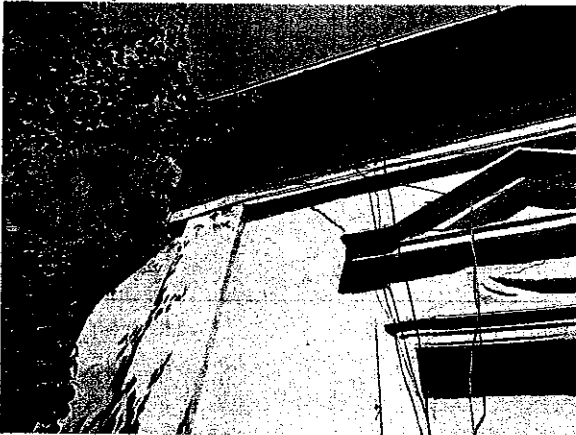
Detaliu infiltratii



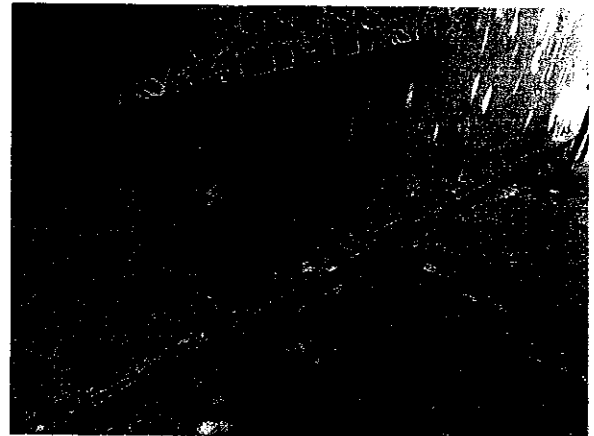
Detaliu pardoseala



Instalatie electrica



Detaliu exterior



Detaliu finisaj cladire



Vecinatati str. Stefan cel Mare



Vecinatati str. Stefan cel Mare

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. cerere	19800
Anul	2016
Luna	06
Ziua	09

REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Doamnei GIURGILA GELU
Domiciliul Roman

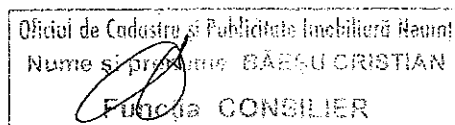
Referitor la cererea inregistrata sub numarul **19800** din data **09.06.2016**, va informam:

Imobilul situat în judet NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str STEFAN CEL MARE, nr. 222 având numărul cadastral **56858-C1** a fost dezmembrat în următoarele unități individuale :

- **56858-C1-U1**- judet NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Stefan cel Mare, nr. 222, et. Parter, ap. 1 având suprafața utilă de 47,66 mp
- **56858-C1-U2**- judet NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Stefan cel Mare, nr. 222, et. Parter, ap. 2 având suprafața utilă de 21,85 mp

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



14 IUN. 2016

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	15789
Ziua	11
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	56858	98	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	56858-C1	Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222	Casa construita in anul 1900, cu o suprafata construita desfasurata de 98 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
15789 / 11.05.2016		
Act administrativ nr. Hotărâre nr. 81, din 24.04.2016, emis de Consiliul Local al Municipiului Roman, act administrativ-Adeverința nr. 9054/28-04-2016 emis de Municipiul Roman; act administrativ-Hotărâre nr. 81/19-07-2013 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF: 2613583	A1 -
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF: 2613583	A1.1 -

C. Partea III. SARCINI

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

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

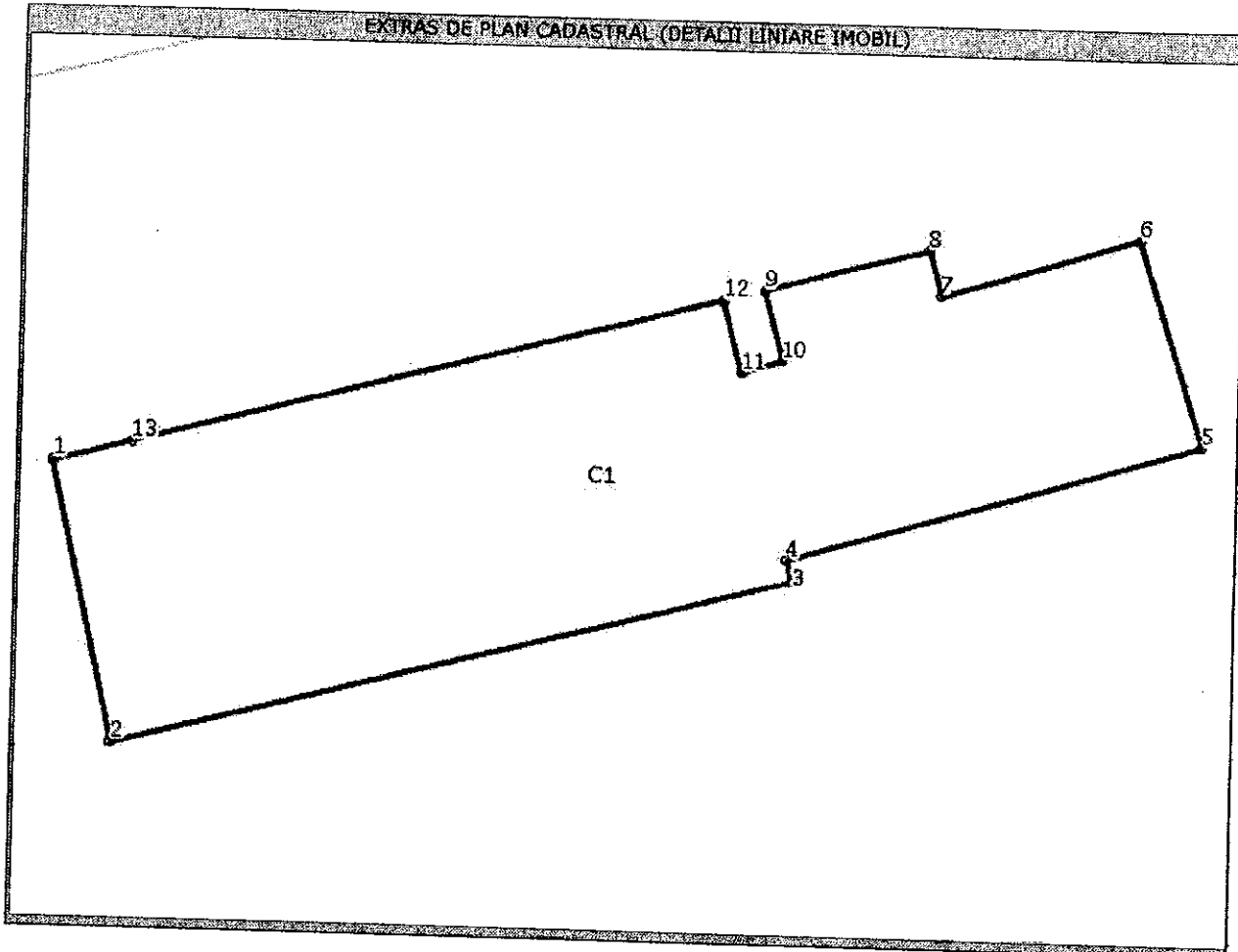
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
56858	98	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. taria	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	98	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	56858-C1	constructii de locuinte	98	Cu acte	Casa construita in anul 1900, cu o suprafata construita desfasurata de 98 mp

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	5,165
2	3	12,742
3	4	0,395
4	5	7,812
5	6	3,845
6	7	3,759

CONFORM CU ORIGINALUL

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
7	8	0,84
8	9	3,1
9	10	1,303
10	11	0,799
11	12	1,33
12	13	11,046
13	1	1,413

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

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,
16/05/2016

Asistent-registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS

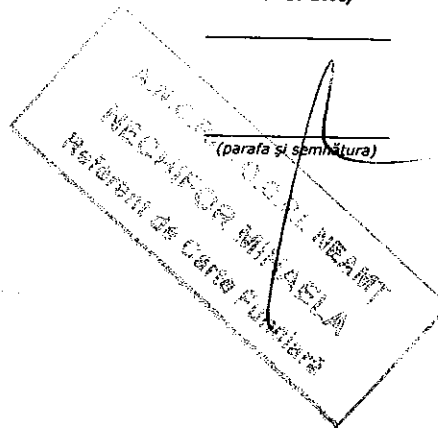
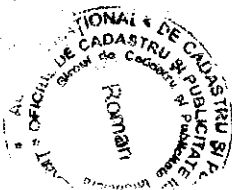
Referent,

Data eliberării,

17. MAI 2016

(parașa și semnătura)

(parașa și semnătura)



CONFORM CU ORIGINALUL

Dosarul nr. 15789/11-05-2016

INCHEIERE Nr. 15789

REGISTRATOR Raikert Agnes Iuliana

ASISTENT REGISTRATOR Grigoras Ioan Nicolae

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. 81/24-04-2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman, act administrativ-Adeverința nr. 9054/28-04-2016 emis de Municipiul Roman; act administrativ-Hotărâre nr. 81/19-07-2013 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;
fiind indeplinite conditiile 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 56858, inscris in cartea funciara 56858 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL ROMAN**, sub B.1 din cartea funciara 56858 UAT Roman;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire CONSTITUIRE in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea : **MUNICIPIUL ROMAN**, sub B.2 din cartea funciara 56858 UAT Roman;

Prezenta se va comunica partilor:

Municipiul Roman, prin executant Giurgila 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,
16-05-2016

Registrator,
Raikert Agnes Iuliana

Asistent-registrator,
Grigoras Ioan Nicolae

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

A.N.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

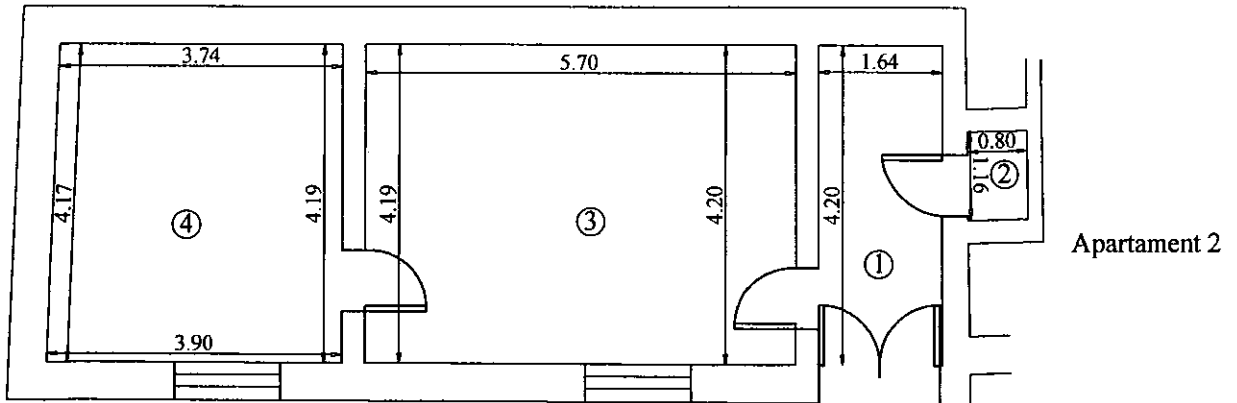
CONFIRM CU
ORIGINALUL


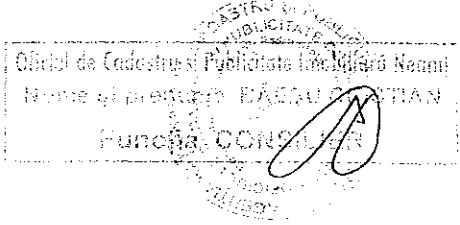
RELEVU APARTAMENT

Anexa 1.37

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Apartament 1, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	56858-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	56858-C1-U 1

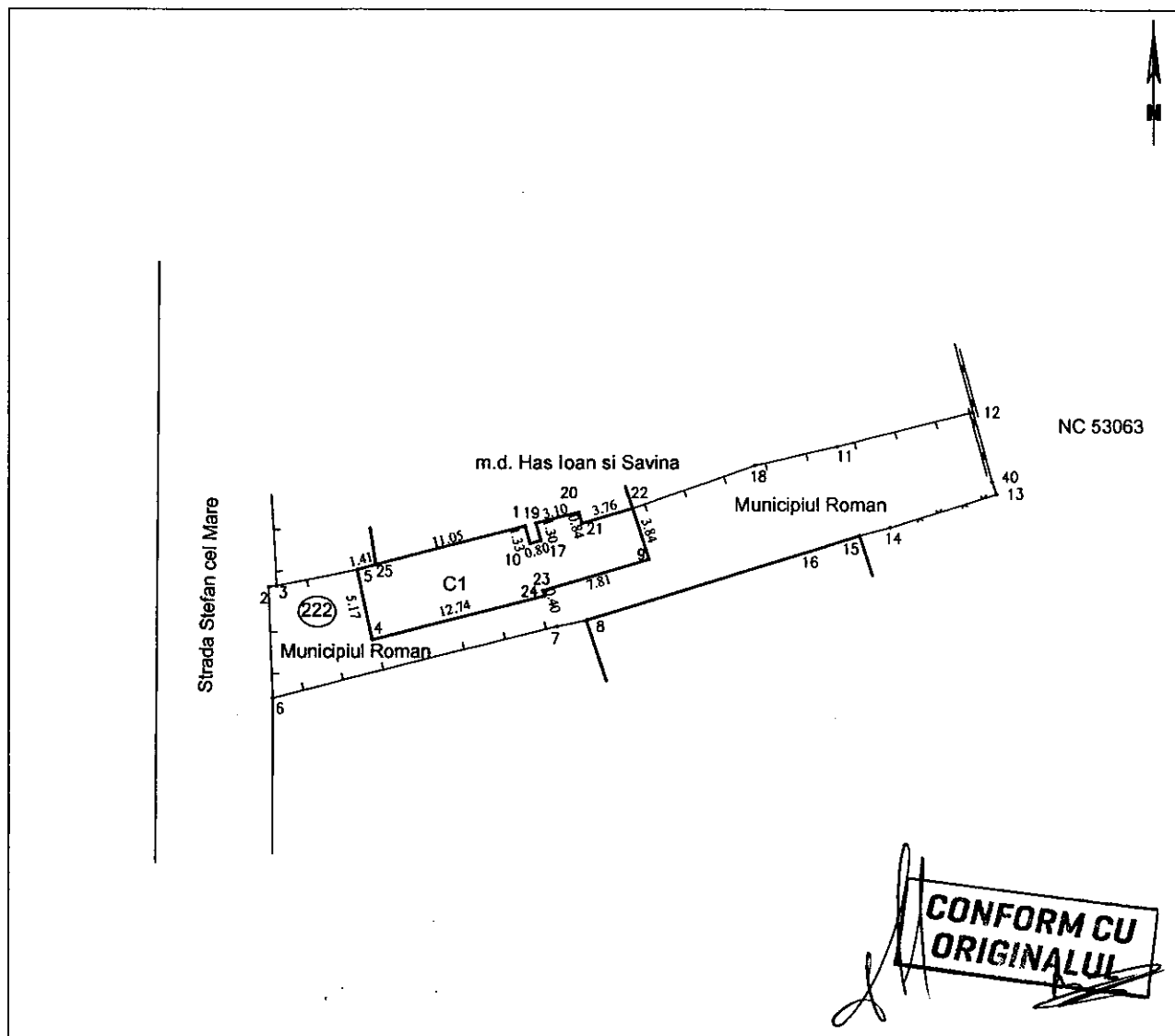


Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	6.89
2	Baie	0.93
3	Camera	23.89
4	Camera	15.95
<p>Suprafata Utila = 47.66 mp</p> <p>Nota CPT = 67.19 mp</p>		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
		Iunie 2016
Receptionat		Data
		<p style="text-align: right;">CONFORM CU ORIGINALUL</p> <p style="text-align: right;">14 IUN. 2016</p>

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

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.	56858	UAT	Roman



apartamentare imobil

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
56858	98	Cc	Terenul se afla in intravilan	56858-C1-U1	67.19	Cc	Apartment - 1 Terenul se afla in intravilan
				56858-C1-U2	30.81	Cc	Apartment - 2 Terenul se afla in intravilan
Total	98			Total	98		

Executant: GIURGILIA N. GELU

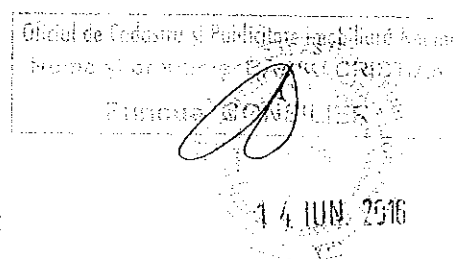
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren



Iunie 2016

Inspector

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



Stampila BCPI

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

DUPLICAT

EXEMPLAR UNIC

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SPAȚII CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ

Numărul 1042 din 29.09.2010.



Între ,

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

2. Dl. (na) STOICA PETRU-DANIEL cu domiciliul în loc. ROMOR str. MI. COJIN nr. 26 bl. – sc. – et. – ap. – jud. Neamț, legitimat cu buletinul/carta de identitate, seria NT nr 461 524, eliberat de Poliția ROMOR la data de 2008, în calitate de locatar, a intervenit prezentul contract de închiriere.

Cap. I. Obiectul închirierii:

Art. 1. Primul în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Roman , str. ȘTEFAN CEL MARE : 222bl. – sc. – et. – ap. – , jud. Neamț, compusă din 2 camere în suprafața de 30,95 m.p., dependințe în suprafață de 706 m.p. și 176 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 prezentul contract.

Art. 4. Termenul de închiriere este de _____ ani (luni), cu începere de la data de 10.2010 până la data de 31.05.2019

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

Cap II Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Art.5. Chiria lunară este de 100,00 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 datoriiilor 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 pățile 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 comune 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 conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.
5. chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Art. 11. Evaluarea chiriei se face numai în baza unei Hotărâri Judecătorești revocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract și cheltuielile de întreținere restante, până la data execuției 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 îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Cap.V. Alte clauze convenite între părți

Art.13 Subinchirierea spațiului de locuit în tot sau în parte se poate face numai cu acordul scris al proprietarului și cu respectarea celorlalte dispoziții legale.

Art.14 Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru Organele Fiscale Teritoriale.

PROPRIETAR,
SC MUNICIPAL LOCATO SERV SA

CHIRIAȘ
SS/Indescifose

DIRECTOR GENERAL
Ing.DAMASCHIN VAȘILE CONSTANTIN

SS/Indescifose

CONTABIL ȘEF
Ec.MIHĂLCUȚ MONICA

SS/Indescifose

CONSILIER JURIDIC
BUCUR IULIA A/

SS/Indescifose

SPAȚIU LOCATIV
Sing. SAMOILĂ TUDOR

SS/Indescifose

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

[Signature]

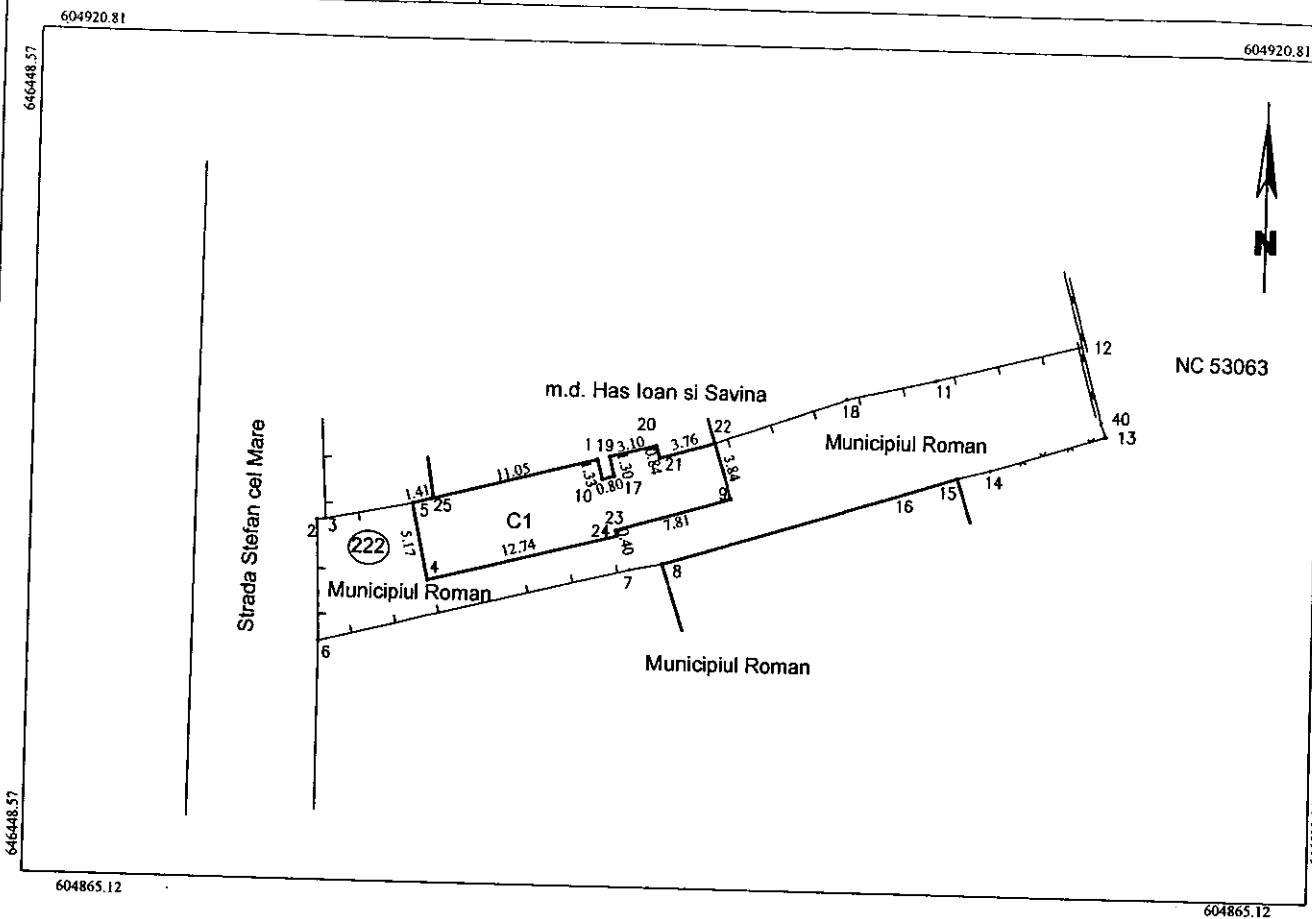
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Judetul Neamt

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



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
I	Cc	98	Limita imobil : limita constructie
Total		98	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	98	Casa construita in anul 1900, cu o suprafata construita desfasurata de 98 mp
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 98 mp

Suprafata din act = 98 mp

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

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț
Nume și prenume: SCĂLESCU ANDREEA
Nume și prenume: GELU NICOLAE



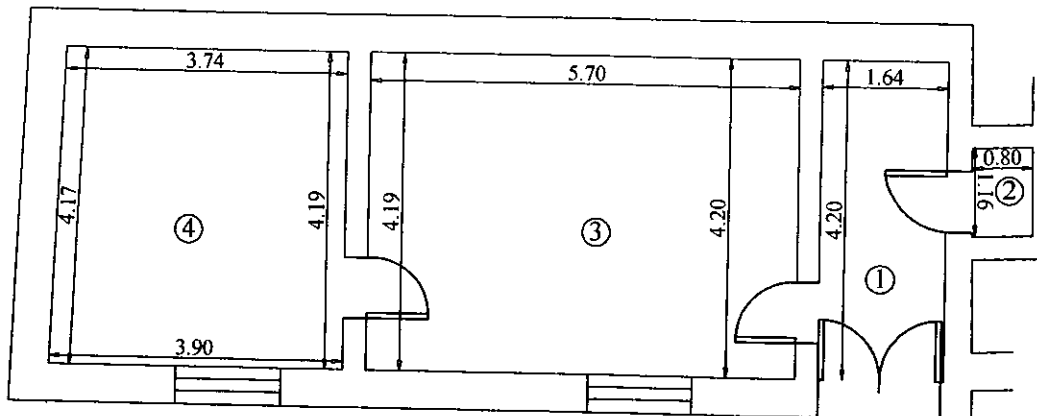
CONFORM CU ORIGINALUL

RELEVU APARTAMENT

Anexa 1.3'

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Apartament 1, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	56858-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	56858-C1-U1



Apartament 2

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	6.89
2	Baie	0.93
3	Camera	23.89
4	Camera	15.95

Suprafata Utila = 47.66 mp

Nota CPT = 67.19 mp

Executant: **GIURGILA N. Gelu**

Data

Iunie 2016



Receptionat

Data

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Neamt
Nume si prenume: **BALEA CRISTIAN**
Funcția: **CONFERIER**

1 JUNI 2016
CONFORM CU ORIGINALU

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei LUNARE A LOCUINȚEI DEȚINUTĂ

DE CHIRIAȘUL Stoica Petru-Daniel

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp.)	Suma (col.2 x col.3)
0	I	2	3	4
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază.	357,95	0,84	301,20
2	Total I			301,20
3	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicineată, antreu, tindă, coridor, closetul din interuierul apartamentului, marchiza).	268	0,34	260
4	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătorie, uscătorie și alte dependențe în folosință exclusivă.			
5	Total II (rândurile 1-4)			328
6	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).	176	0,04	704
7	Total III (rândurile 1-6)			397,84
8	Modificarea chiriei de bază cu coeficientul stabilit de art. 26(2) din Legea nr. 241/2001.	397,84	3,5	1392,44

CONFORM CU ORIGINALUL

0	1	2	3	4	
9	Total IV (rândurile 1-8)			139,44.	
10	Stabilirea chiriei în conformitate cu art. 31 din (Legea nr. 241/2001)	ce l. 07.2014	670	15%	100,50
	PROPRIETAR. SS/Indesitobse		CHIRIAȘ. SS/Indesitobse		
11	Diferența de chirie rezultată din recalcularea ca urmare a modificărilor intervenite peste sau sub limita legală a venitului mediu lunar pe membru de familie sau cu privire la cotele de majorare ce se aplică la retribuiția sau pensia care a constituit baza de calcul a chiriei (de la 1 10)				
12	Total chirie				
	PROPRIETAR.		CHIRIAȘ.		
13	idem rândul 11 (de la 1 10)				
14*	Total chirie				

PROPRIETAR.

CHIRIAȘ.

CONFORM CU ORIGINALUL

*1 În caz de utilizare a spațiului, se poate contribui pe o bătăie separată înțiată cu rubrici necesare de ambele părți

Anexa nr. 1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 10412
din 29.03.2014

F I Ş A
SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN :

municipiul (oraşul, comuna) Romer
sectorul strada St. cel Nôre nr. 222
blocul scara corpul situată
la nivelul (etajul) a) apartamentul
încălzire b) da apă curentă c) da
canalizare d) da instalație electrică e) da
construite din materiale inferioare f) nu

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	1 Cameră	29,80		
2	2 —	15,15		
		<u>35,95</u>		
3	1 bucatarie	4,24		
4	1 baie	2,24		
5	1 usc. bal.	1,17		
		<u>7,65</u>		
Suprafața curții și grădinii			176	

Tipografia COSTACHE Roman: Telefon 0722.436.414

CONFORM CU ORIGINALUL

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
	1 Stoica Petru-Daniel	Fiu	1981			

PROPRIETAR

[Signature]

CHIRIAȘ

[Signature]

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri ;
- b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire ;
- c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă ;
- d) Idem ;
- e) Da sau nu ;
- f) Da sau nu ;
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, W.C., debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc. ;
- h) Se completează cu membrii de familie ;
- i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru).

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

Anexa nr. 3 din contractul de închiriere nr. 1042

PROCES - VERBAL
DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI

din strada Stefan cel Mare nr. 222 scara - (corp) - etaj -
apart. - sector, municipiu Roman oraș, comuna - județul Neamț

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. 1042 din 29.09.2016
se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între societatea Man Locete Serv SA Roman
prin reprezentantul său Chelaru Idu având delegația nr. - din -
care predă și Stoica Petru Ionel în calitate de chiriaș, care primește în folosință
locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum
sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

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

a. - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.) - în bună stare

b. - ușile, ferestrele, (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.) - în bună stare

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

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

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.) -

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

AM PREDAT,
Proprietar [Signature]

AM PRIMIT,
Chiriaș SS/Trăsăi Toșe

SS/Trăsăi Toșe

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. 2 din data de 28.03.2014 la
CONTRACTUL DE INCHIRIERE
Nr. 1042 din data de 29.09.2010.

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

DI./D-na STOICA PETRU - DANIEL, adresa din str. ȘTEFAN CEL MARE, nr. 222 bl. - sc. - ap. - municipiul Roman, județul Neamț legitimat cu B.I / C.I seria NT Nr. 019 611 CNP 1870604 27 08 34, liberat de LAMOR, la data de 2012 în calitate de LOCATAR

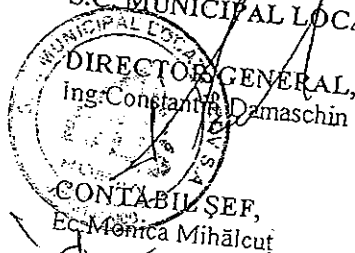
Având în vedere prevederile contractului de închiriere nr. 1042 din data de 29.09.2010, prin prezentul Act adițional, părțile au convenit ca acest contract să se prelungească până la data de 31.05.2019

Chiria lunară stabilită este în sumă de 95760 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

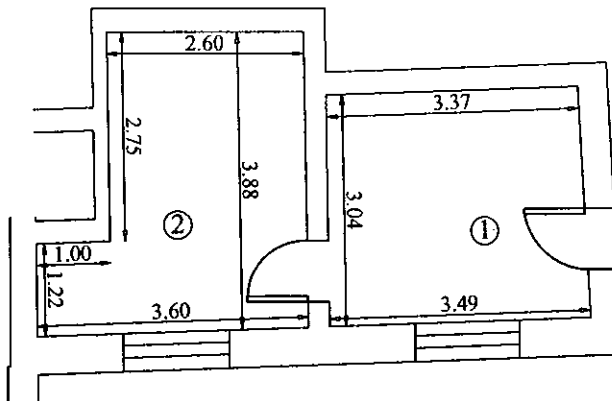
RELEVU APARTAMENT

Anexa 1.37

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Apartament 2 Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	56858-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	56858-C1-U2

Apartament 1

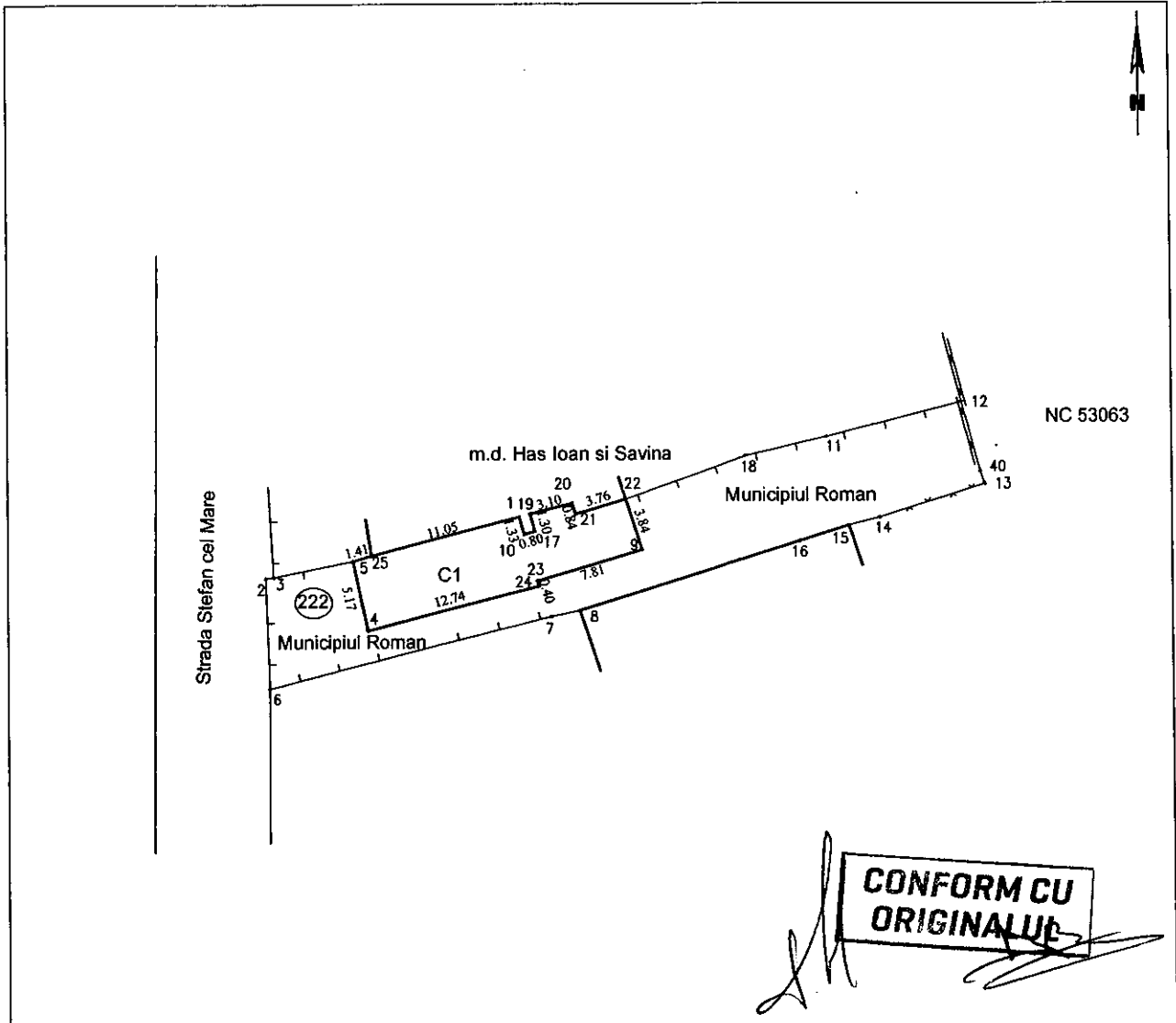


Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	10.43
2	Camera	11.42
<p>Suprafata Utila = 21.85 mp</p> <p>Nota CPT = 30.81 mp</p>		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
		Iunie 2016
Receptionat		Data
		<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> CONFORM CU ORIGINALUL </div> <p style="margin-top: 10px;">14 IUN. 2016</p>

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

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Judetul Neamt	
Cartea Funciara nr.	56858	UAT	Roman

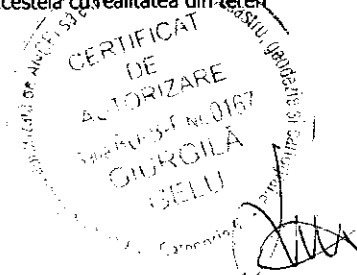


apartamentare imobil

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
56858	98	Cc	Terenul se afla in intravilan	56858-C1-U1	67.19	Cc	Apartment - 1 Terenul se afla in intravilan
				56858-C1-U2	30.81	Cc	Apartment - 2 Terenul se afla in intravilan
Total	98			Total	98		

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 Imobiliara Neamt
Nume si prenume: TUDOR CRISTIAN
Funcția: ASISTENT

Stampila BCPI

14 Iunie 2016

Iunie 2016

Nr. cerere	19800
Anul	2016
Luna	06
Ziua	09

REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Doamnei GIURGILA GELU
Domiciliul Roman

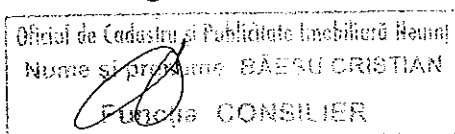
Referitor la cererea înregistrată sub numărul **19800** din data **09.06.2016**, va informăm:

Imobilul situat în județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str STEFAN CEL MARE, nr. 222 având numărul cadastral **56858-C1** a fost dezmembrat în următoarele unități individuale :

- **56858-C1-U1**- județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Stefan cel Mare, nr. 222, et. Parter, ap. 1 având suprafața utilă de 47,66 mp
- **56858-C1-U2**- județ NEAMT, UAT Roman, localitate Roman, str Stefan cel Mare, nr. 222, et. Parter, ap. 2 având suprafața utilă de 21,85 mp

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



14 IUN. 2016

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Pagina 1 din 1

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
7	8	0,84
8	9	3,1
9	10	1,303
10	11	0,799
11	12	1,33
12	13	11,046
13	1	1,413

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

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 dezbaterile 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,
16/05/2016

Asistent-registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS

Referent,

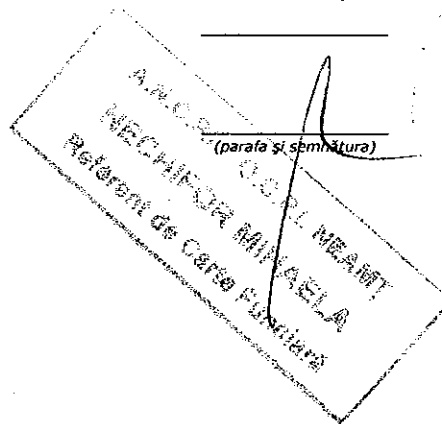
Data eliberării,

_____/_____/_____

(parașa și semnătura)

(parașa și semnătura)

17. MAI 2016



CONFORM CU ORIGINALA



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	15789
Ziua	11
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	56858	98	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	56858-C1	Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222	Casa construita in anul 1900, cu o suprafata construita desfasurata de 98 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
15789 / 11.05.2016		
Act administrativ nr. Hotărâre nr. 81, din 24.04.2016, emis de Consiliul Local al Municipiului Roman, act administrativ-Adeverința nr. 9054/28-04-2016 emis de Municipiul Roman; act administrativ-Hotărâre nr. 81/19-07-2013 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF: 2613583	A1 -
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF: 2613583	A1.1 -

C. Partea III. SARCINI

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

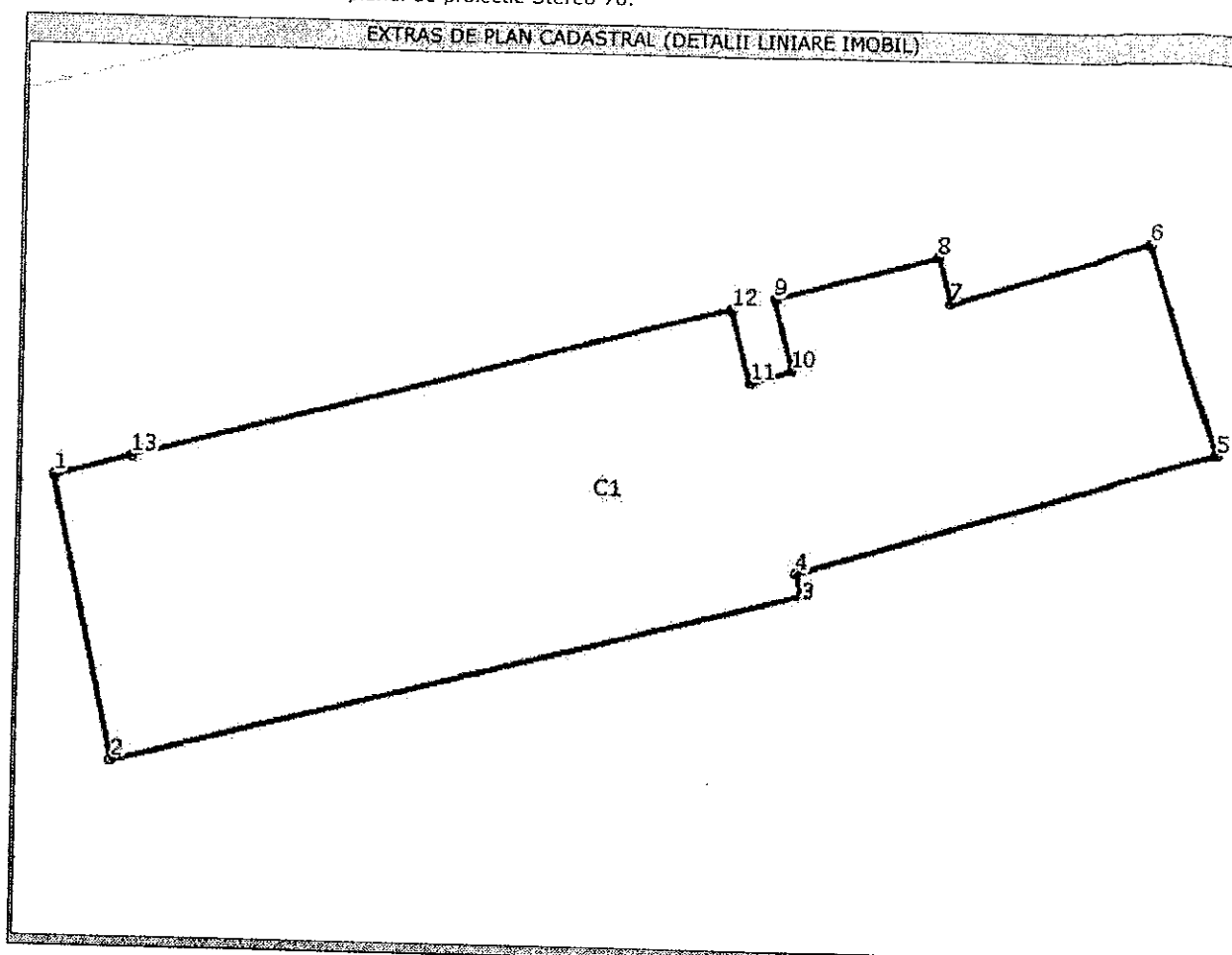
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Roman, Strada Stefan cel Mare, nr. 222

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
56858	98	

* 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	98	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	56858-C1	constructii de locuinte	98	Cu acte	Casa construita in anul 1900, cu o suprafata construita desfasurata de 98 mp

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5,165
2	3	12,742
3	4	0,395
4	5	7,812
5	6	3,845
6	7	3,759

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

Pagina 2 din 3

CONFORM CU ORIGINALUL

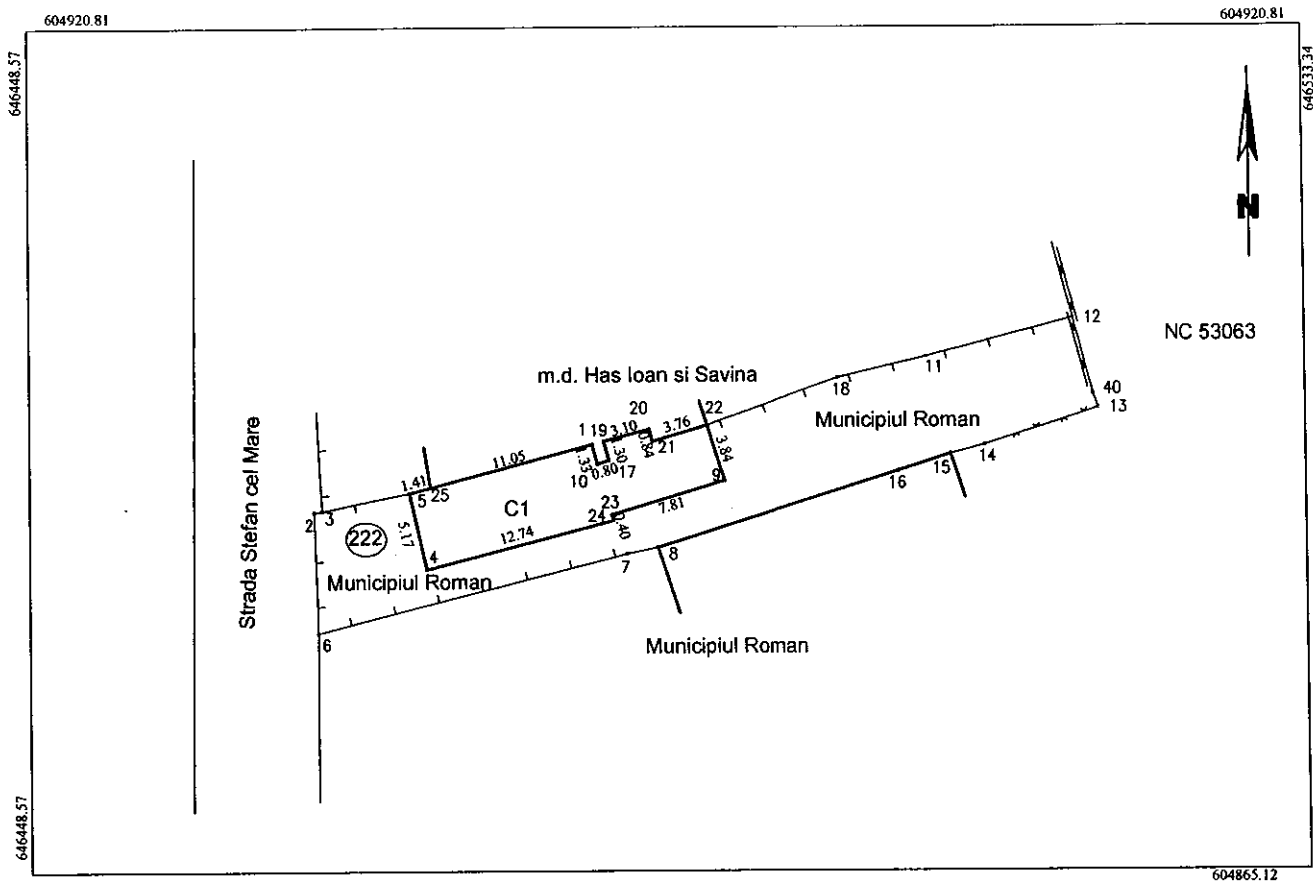
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa 1.35

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Judetul Neamt

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



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	98	Limita imobil : limita constructie
Total		98	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	98	Casa construita in anul 1900, cu o suprafata construita desfasurata de 98 mp
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 98 mp

Suprafata din act = 98 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu

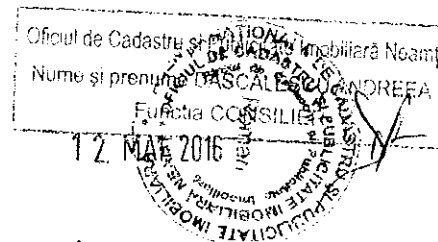
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren



Martie 2016

Inspector

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



CONFORM CU ORIGINALUL

Stampila BCPI

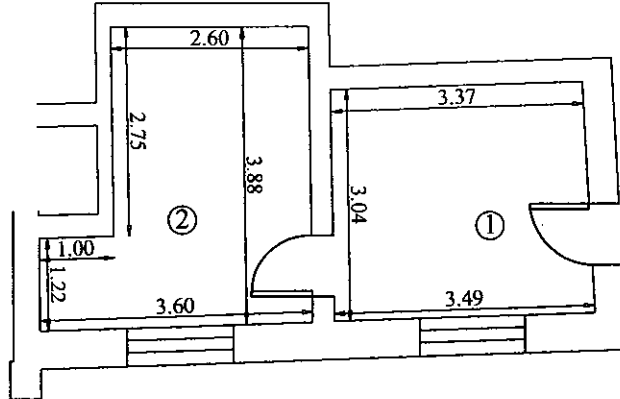
RELEVEU APARTAMENT

Anexa 1.37

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
56858	98	Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.222, Apartament 2 Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	56858-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	56858-C1-U 2

Apartament 1



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	10.43
2	Camera	11.42
<p>Suprafata Utila = 21.85 mp</p> <p>Nota CPT = 30.81 mp</p>		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
		Iunie 2016
		Data
		<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> CONFORM CU ORIGINALUL </div> <p style="margin-top: 10px;">14 IUN. 2016</p>