

Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Sucedava , nr.197  
Roman; jud. Neamt



*ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA*

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Nr. 30-2/ 30.11.2022**

### **PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA**

**Locuinta unifamiliara (P+1) + anexa (P)**

**Roman ;jud. Neamt**

**Str. Sucedava , nr. 197**

**Locuinta -SC - 23 mp ; SC desf- 39 mp**

**Anexa - SC - 9 mp**

**Beneficiar - Sin - Vasile Grigore ; Sin - Vasile Loredana**

**Destinatar - Municipiul Roman**

**EVALUATOR**  
**Ing. STEJAR ROMICA**

**Noiembrie 2022**



|                                                     |                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. EVALUATOR</b>                                 | Ing. STEJAR ROMICA                                                                                                                                                                      |
| Evaluator autorizat                                 | STEJAR ROMICA                                                                                                                                                                           |
| Legitimatie ANEVAR                                  | NR.16347                                                                                                                                                                                |
| Reprezentant                                        | Ing. STEJAR ROMICA                                                                                                                                                                      |
| Asigurare profesională<br>nivel de acoperire/nr./an | nivel I ; valabila 31.12.2022                                                                                                                                                           |
| Adresa evaluatorului                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Roman</li> <li>▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17</li> <li>▪ Telefon: 0745-318219</li> <li>▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com</li> </ul> |

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| <b>2. BENEFICIAR</b> | Sin - Vasile Grigore ; Sin – Vasile Loredana |
| Adresa               | Roman; jud. Neamt                            |
| <b>DESTINATARUL</b>  | Municipiul Roman                             |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.</b>           | <p><b>Proprietate imobiliara rezidentiala</b></p> <p><b>Locuinta unifamiliara (P+1)+anexa (P)</b></p> <p>-1) nr. cadastral- 60664-C1-locuinta</p> <p>inscrisa in Cartea Funciara nr. 60664-C1 -Roman</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Locuinta unifamiliara- tip P+1</li> </ul> <p>SC- 23 mp ;SC desf- 39 mp</p> <p>-2) nr. Cad – 60664- C2 – anexa (magazie)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anexa (tip-P)</li> </ul> <p>SC – 9 mp , SC desf- 9 mp</p> <p><b>OBS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructii cu uzuri fizice majore</li> <li>- Terenul aferent- 65 mp -tip CC</li> <li>- Nu face obiectul acestui raport de evaluare</li> </ul> <p><b>Nota:</b> Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.</p> |
| Proprietari         | Municipiul Roman                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Adresa proprietății | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Roman; jud. Neamt</li> <li>▪ Str. Sucedava , nr. 197</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



**DECLARAREA VALORII in VEDEREA VANZARII –  
VALOARE de PIATA – raportata**

conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, **Legea 85/1992** , Criteriile pt. stabilirea  
valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr.  
2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a  
Amenajarii Teritoriului

|                 |               |            |
|-----------------|---------------|------------|
| <b>FARA TVA</b> |               |            |
|                 | <b>11 800</b> | <b>RON</b> |
|                 | <b>2 400</b>  | <b>EUR</b> |

| Nr. crt | DENUMIRE                                | nr. cadastral | SC desf (mp) | Valoare(RON) | Valoare (EUR) |
|---------|-----------------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 1       | Locuinta<br>str. Sucedava,nr.197        | 60664-C1      | 39           | 11300        | 2.300         |
| 2       | Anexa (magazie)<br>str. Sucedava,nr.197 | 60664-C2      | 9            | 500          | 100           |
|         | <b>TOTAL</b>                            |               |              | <b>11800</b> | <b>2.400</b>  |

**Evaluator  
ing .STEJAR ROMICA**



|    |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | <b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>     | Valoarea informativa-Valoare de piata in vederea vanzarii – raportata -conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului |
|    | <b>SCOPUL EVALUĂRII</b>           | In vederea unei tranzactii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | <b>DATA INSPECȚIEI</b>            | Inspectia a fost realizata de catre ing. Stejar Romica la data de 16.11.2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | <b>DATA EVALUARII</b>             | 30.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | <b>CURS DE SCHIMB CONFORM BNR</b> | 1 EUR =4,9184 RON<br>1 USD =4,7383 RON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|   |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - | <b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b> | <p><b>Descrierea proprietatii</b> conform Extraselor de carte funciara <b>Partea I</b> si a <b>Releveelor</b>:</p> <p><b>Locuinta unifamiliara (P+1)+anexa (P)</b></p> <p>-1) nr. cadastral- 60664-C1-locuinta<br/>inscrisa in Cartea Funciara nr. 60664-C1 -Roman</p> <p>➤ Locuinta unifamiliara- tip P+1<br/>SC- 23 mp ;SC desf- 39 mp</p> <p>-2) nr. Cad – 60664- C2 – anexa (magazie)<br/>- anexa (tip-P)<br/>SC – 9 mp , SC desf- 9 mp</p> <p><b>OBS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terenul aferent- 65 mp –tip CC</li> <li>- Nu face obiectul acestui raport de evaluare</li> </ul> <p><b>Nota:</b> Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.</p> <p><b>Inscrieri privitoare la proprietate</b> conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:constructia este in proprietatea Municipiul Roman, terenul –Municipiul Roman:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doc. cadastrala</li> <li>- Extras de carte funciara – nr. cerere – 42267-21.09.2021</li> <li>- Incheiere – nr. 42267-21.09.2021</li> </ul> <p><b>Inscrieri privitoare la sarcini</b> conform Extraselor de carte funciara</p> <p>Nu s-a prezentat extras de carte funciara actualizate</p> <p><b>Obs</b></p> |
|---|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|    |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                         | - <i>Evaluarea va fi efectuata in ipoteza -liber de sarcini</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7. | <b>DOCUMENTAȚIA UTILIZATA</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doc. cadastrala</li> <li>- Extras de carte funciara – nr. cerere – 42267-21.09.2021</li> <li>- Incheiere – nr. 42267-21.09.2021</li> <li>- Contract de inchiriere nr. 859-15.11.1999</li> <li>- Fisa calcul – 15.11.1999</li> <li>- PV predare –primire – anexa 3 – contract 859-15.11.1999</li> <li>- Contract de inchiriere nr. 520-01.08.2018</li> <li>- PV predare – primire – anexa nr.3 – contract 520-</li> <li>- Act aditional nr. 4- 31.05.2021</li> <li>- Act aditional nr.3- 31.05.2020</li> <li>- Act aditional nr.2-01.09.2019</li> <li>- Act aditional nr.1-31.05.2019</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8. | <b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>                | <p><b>La data evaluarii proprietatile sunt utilizate :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>locuinta unifamiliara - ocupat chirias</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9. | <b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</b> | <p><b>Conceptul de cea mai buna utilizare poate fi definit ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat ,fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .</b></p> <p>Se va considera ca CMBU este cea existenta - in momentul inspectiei proprietatii.( fara a se mai face analiza a CMBU a terenului construit - in cazuri diferite )</p> <p>Avand in vedere ipotezele mai sus expuse – CMBU este cea de <b>- apartament locuinte - rezidential</b></p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidential- comerciala.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) permisa legal</li> <li>2) posibila fizic</li> <li>3) fezabila financiar</li> <li>4) maximum productiva</li> </ol> <p>Constructii ce pot fi construite sunt de tip</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da;4</li> <li>Rezidential – 1 -da ;2- da ;3- nu ;4</li> <li>Industrial - 1 -nu ;2- nu ; 3- nu ;4</li> </ul> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maximum productiva, va fi cea actuala - utilizare rezidentiala</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru</p> |



|            |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                              | criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>10.</b> | <b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | ZONA DE AMPLASARE                            | <p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p><b><u>Așezare geografică</u></b></p> <p>Municipiul Roman este situat la marginea Podișului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.</p> <p>Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.</p> <p>Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p><b><u>Suprafață</u></b></p> <p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b><u>Populație</u></b></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><b><u>Principala bogăție</u></b></p> <p>Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajiști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.</p> <p>Arhiepiscopia Romanului si Bacaului- este amplasata in mun Roman.</p> |
|            | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE | <p>Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A</p> <p>- cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI                 | Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala – partea semicentrala .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | ZONA SI VECINATATILE                         | <p>Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare rezidentiala- comerciala –fiind in partea semicentrala – localitati -</p> <p>Cartier – Sucedava –Miron Costin</p> <p>Vecinatati- locuinte unifamiliare tip P, P+1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | UTILITĂȚI EDILITARE ALE                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbana de apă: <i>existenta</i></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONEI                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Canalizare urbana: <i>existenta</i></li> <li>Rețea urbana de gaze naturale: <i>existenta</i></li> <li>Retea urbana de termoficare: <i>inexistenta</i></li> <li>Retea de telefonie: <i>existenta</i></li> </ul>                              |
| GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV           | <ul style="list-style-type: none"> <li>. Poluare fonica si de mediu - medie fiind in partea semicentrala-front strada auto a localitatii .</li> </ul>                                                                                                                              |
| AMBIENT                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Trafic auto in zona:medie - str.Sucedava</li> <li>Str. Sucedava - strada principala ,2 benzi (pe acest tronson)</li> <li>Str. Adiacente - bd. N. Balcescu , str. Stefan cel Miron Costin</li> <li>Ambient civilizat si linistit.</li> </ul> |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b> | Zona de referinta - zona semicentrala orasului Roman - locuinta este amplasata - front stradal str. Sucedava                                                                                                                                                                       |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>11. DESCRIEREA IMOBILULUI</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| DATE GENERALE                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietatea imobiliara rezidentiala :</li> <li><b>Nota:</b> Situata in mun Roman ; str. Sucedava , nr.197</li> </ul> <p><i>Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| DESCRIEREA CONSTRUCTIEI-TEREN    | <p><b>Locuinta unifamilara (P+1)+anexa (P)</b></p> <p>-1) nr. cadastral- 60664-C1-locuinta<br/>inscrisa in Cartea Funciara nr. 60664-C1 -Roman</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Locuinta unifamilara- tip P+1</li> <li>SC- 23 mp ;SC desf- 39 mp</li> </ul> <p>-2) nr. Cad – 60664- C2 – anexa (magazie)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anexa (tip-P)</li> <li>SC – 9 mp , SC desf- 9 mp</li> </ul> <p><b>OBS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terenul aferent- 65 mp –tip CC – conf extras CF</li> <li>- Nu face obiectul acestui raport de evaluare</li> </ul> <p>1) Locuinta unifamilara</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nr. cadastral- 60664-C1-locuinta</li> <li>- inscrista in Cartea Funciara nr. 60664-C1 -Roman</li> <li>- Tip P+1</li> <li>- SC- 23 mp ;SC desf- 39 mp</li> <li>- Constructia este alipita de alta constructie- locuinta unifamilara – tip P , care la randul sau este alipita de alta constructie.</li> <li>- PIF -1912</li> </ul> |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundatii continui</li> <li>- Pereti portanti –caramida</li> <li>- Planseu peste parter – grinzi lemn , planseu sup- grinzi lemn</li> </ul> <p><b>Finisaje exterioare</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pereti tencuiti</li> </ul> <p><b>Finisaje interioare</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pereti tencuiti- var apa</li> <li>- Pardoseli – dusumele lemn</li> <li>- Tamplarie int – ext- lemn foioase</li> </ul> <p><b>Utilitati - constructie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- curent electric – monofazat(retea urbana)</li> <li>- instalatie gaz – fara</li> <li>- instalatie de curenti slabi – telefonie-fara</li> <li>- instalatie cablu tv-fara</li> <li>- soba – lemne</li> </ul> <p><b>Obs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Apa- canal ;WC- in curte</b></li> <li>- <b>Deprecieri fizice majore</b></li> </ul> <p>2) Anexa – magazine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nr. Cad – 60664- C2 – anexa (magazie)</li> <li>- anexa (tip-P)</li> <li>- SC – 9 mp , SC desf- 9 mp</li> <li>- PIF – 1912 (conf – doc)</li> <li>- structura lemn</li> <li>- pardoseli beton</li> <li>-Utilitati- fara</li> </ul> <p><b>OBS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Deprecieri fizice majore</b></li> </ul> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 11. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <b>Date generale</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasat in zona semicentrala al mun Roman; jud. Neamt</li> <li>▪ Localizare: in zona semicentrala a orasului – strada principala</li> <li>▪ Tip drum acces: principal , doua benzi- pe tronsonul acesta</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                | <b>Descriere</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona este semicentrala , cartier Sucedava- M.Costin</li> <li>▪ O zona rezidentiala - comerciala <ul style="list-style-type: none"> <li>- Steren- 65 mp</li> <li>- Curti constructii</li> <li>- Deschidere –cca 8 m- la str. Sucedava – acces si pt. locuinta alipita</li> </ul> </li> </ul> <p>Utilitati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apa , canal - retea municipala - curte</li> <li>- c.el – mono si trifazat</li> </ul> <p>Vecinatati (a intregii constructii)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord- Cale acces</li> <li>- Est- str. Sucedava</li> <li>- Vest – Caimaru Ctin</li> <li>- Sud- str. Paltinis</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O zona comerciala , rezidentiala</li> </ul> |





| 12.                                       | ANALIZA PIETEI IMOBILIARE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Piata analizata o constituie piata imobiliara comerciala , segmentul de piata al locuintelor unifamilare - Roman</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NATURA ZONEI                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zona rezidentiala + comerciala</li> <li>Din punct de vedere edilitar: zona semicentrala- bun.</li> <li>Zona este ocupata preponderent de blocuri de locuinte unifamilare tip P, P+1</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE | <p><b>Oferta</b> se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In mun. Roman sunt necesare locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri</li> <li>Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament cu 2-3 camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 20000 euro la 43000 euro cu finisari si utilitati .</li> <li>oferta de apartamente cu 4 cam este mai mica decat cea a apartamentelor cu 2 camere.</li> <li>in zona - apartamente - cu valori 9000 euro- 45000 euro- zona semicentrala – str M. Viteazu , Anton Pann</li> <li>locuinte unifamilare – 10000- 100000 euro- -teren , finisaje</li> <li>Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatiu verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale.</li> <li>In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori</li> <li>Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari</li> <li>Chirii - 80- 280 euro/ap/luna-ap 2 -4cam</li> </ul> <p>Oferta exista .</p> |
| CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE           | <p><b>Cererea</b> reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de apartamente , spatii comerciale - generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .</li> <li>in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert – industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii – in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;</li> <li>veniturile populatiei - cele active – au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .</li> <li>o parte din populatia municipiului si din imprejurimi lucreaza in UE- Spania , Italia</li> <li>o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in vanzari</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

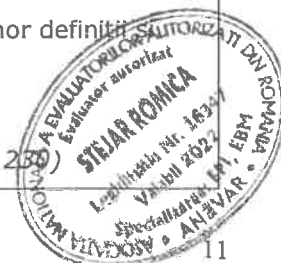


|                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        |  | <p>afaceri familiale .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .</li> <li>- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)</li> <li>- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.</li> <li>- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)</li> <li>- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti - luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.</li> <li>- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Roman - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .</li> <li>- Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelelor de apa-canal , amenjarea -reamenajarea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL .</li> <li>- In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .</li> <li>- Taxele locale au crescut cu 16% .</li> <li>- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .</li> <li>- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .</li> <li>- Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate - modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate.</li> <li>- In perioada de vara se observa o crestere a vanzarilor de apartamente – indeosebi prin programul « Prima casa »</li> <li>- Se obseerva si pe segmentul schimburilor de locuinte o cerere in crestere de la 2 camere la 3-4 camere.</li> <li>- Procentajul de chiriasi- proprietari este mic in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamilare (casa + teren)</li> <li>- In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului .</li> <li>- Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamilare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari</li> </ul> <p>Putem spune ca cererea de locuinte , apartamente , terenuri exista</p> |
| ECHILIBRUL PIEȚEI<br>(RAPORTUL CERERE/ |  | <p>■ In prezent se mentine un dezechilibru intru cerere si oferta in favoarea ofertei , cererea fiind "obstructionata" de mentinerea nivelului tranzactiilor in general a scazut in ultimele luni , ceea ce duce la</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OFERTĂ)                                                 | programul "Prima Casa " - pe segmentul proprietatilor de tip rezidential - apartamente situate in blocuri de locuinte piata s-a dezghetat - fiind realizate tranzactii si la valori mai mari-de 30000 euro pentru achizitionarea de ap 3-4 cam ce au crescut in cerere Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea este in stagnare (datorita finantarii) , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> - instabila - datorita aspectului - finantarii , se poate spune ca este o piata cu o activitate mai scazuta fata de perioada precedenta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE             | ▪ S-au identificat locuinte - in zona central-semicentral la oferte - 9000 euro- 150000 euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE              | Chiria pentru proprietati imobiliare similare cu cea supusa evaluarii este - 30euro/luna - 100 euro/luna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b> | <p>▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala.</p> <p><b>REZULTATUL CERCETARII:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piata acestor tipuri de proprietate - este - instabila in acest moment</li> <li>- vandabilitatea - curenta este medie spre mica - tinand cont de pozitionarea proprietatii si de finisarile , utilitatile proprietatii.</li> <li>- vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate - factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare - este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu .</li> <li>- vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influentata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor - de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.</li> </ul> |

### 13. EVALUARE

| REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA, 2022 | <p>Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 sunt compuse din ediția 2017, 2015 ,2014, 2007 si a 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzator -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții termeni în interpretarea ANEVAR.</p> <p>Standarde referitoare la active :</p> <p>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</p> |



|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p><i>Aplicatii ale evaluarii</i></p> <p><i>SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)</i></p> <p><i>Ghiduri metodologice de evaluare</i></p> <p><i>GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</i></p> |
| ALTE REGLEMENTĂRI | Nu este cazul.                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

- **Conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului</b></li> </ul> | <p><b>11 800 RON</b></p> <p><b>Echivalent</b></p> <p><b>2 400 EUR</b></p> |
| <b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |

| Nr. crt      | DENUMIRE                                | nr. cadastral | SC desf (mp) | Valoare(RON) | Valoare (EUR) |
|--------------|-----------------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 1            | Locuinta<br>str. Sucedava,nr.197        | 60664-C1      | 39           | 11300        | 2.300         |
| 2            | Anexa (magazie)<br>str. Sucedava,nr.197 | 60664-C2      | 9            | 500          | 100           |
| <b>TOTAL</b> |                                         |               |              | <b>11800</b> | <b>2.400</b>  |

### 13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 14.1. DEFINIȚII

- **VALOREA DE PIAȚĂ**

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

#### **OBS**

- **analiza pietii – valorii de piata este informativa**

#### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10.1.



2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către client, numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
- Evaluatorul a estimat valoarea proprietatii
  - - conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului –
  - - conform cerintelor proprietarului – *s-a estimat valoarea de piata raportata la legislatia de mai sus- ca o premisa –ipoteza. speciala conform cerintelor proprietarului*
12. Evaluatorul a estimat valoarea proprietatii – conform legislatiei de mai sus – utilizand abordarea prin costuri aplicand coeficientii actuali conform metodologiei – *deprecierea externa a fost considerata 0% .*

#### 14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentii imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.
- conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului
  - **OBS**
  - - *analiza pietii – valori de piata este informativa*

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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



satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

## 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

În urma aplicării abordărilor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, au fost obținute următoarele valori:



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>VALOAREA DE PIAȚĂ raportată ÎN BAZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>• Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate în patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborată de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și a Amenajării Teritoriului</b></li> </ul> | <p><b>11 800 RON</b></p> <p><b>Echivalent</b></p> <p><b>2 400 EUR</b></p> |
| <p><b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                           |

| Nr. crt      | DENUMIRE                                | nr. cadastral | SC desf (mp) | Valoare(RON) | Valoare (EUR) |
|--------------|-----------------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 1            | Locuinta<br>str. Sucedava,nr.197        | 60664-C1      | 39           | 11300        | 2.300         |
| 2            | Anexa (magazie)<br>str. Sucedava,nr.197 | 60664-C2      | 9            | 500          | 100           |
| <b>TOTAL</b> |                                         |               |              | <b>11800</b> | <b>2.400</b>  |

.....

5/11/2014

- **Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din Roman ,jud Neamt si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de vanzare, cea estimata conform  Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1998 Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capitalul stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului**





## 18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 30.11.2022 **valoarea pt. vânzare (conf. Legii 85/1990) a proprietății imobiliare rezidențiale – locuința unifamiliară situată în mun. Roman , str. Sucedava, nr. 197; înscrisă în CF 60664-Roman**, identificată cu nr. cad. 60664-C1,C2 este de:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA pt. Vanzare(Piata) raportata IN BAZA</b><br><ul style="list-style-type: none"><li><b>Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului</b></li></ul> |  |  |  | <b>11 800 RON</b><br><b>Echivalent</b><br><b>2 400 EUR</b> |  |
| <b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |                                                            |  |

| Nr. crt      | DENUMIRE                                | nr. cadastral | SC desf (mp) | Valoare(RON) | Valoare (EUR) |
|--------------|-----------------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 1            | Locuinta<br>str. Sucedava,nr.197        | 60664-C1      | 39           | 11300        | 2.300         |
| 2            | Anexa (magazie)<br>str. Sucedava,nr.197 | 60664-C2      | 9            | 500          | 100           |
| <b>TOTAL</b> |                                         |               |              | <b>11800</b> | <b>2.400</b>  |

**Nota:** Suprafața construcției evaluate a fost preluată din releveele puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacând investigații suplimentare în acest sens și astfel nu ne asumăm responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot apărea ulterior.

**Data evaluării:** 30.11.2022

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4.9184 RON; 1 USD = 4,7383 RON.

**EVALUATOR**  
**Ing. STEJAR ROMICA**



## BIBLIOGRAFIE

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

## ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare conform legii 85/1992
- Fotografii
- harta

### Doc. cadastrala

- Extras de carte funciara – nr. cerere – 42267-21.09.2021
- Incheiere – nr. 42267-21.09.2021
- Contract de inchiriere nr. 859-15.11.1999
- Fisa calcul – 15.11.1999
- PV predare –primire – anexa 3 – contract 859-15.11.1999
- Contract de inchiriere nr. 520-01.08.2018
- PV predare – primire – anexa nr.3 – contract 520-



Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Sucedava , nr.197  
Roman; jud. Neamt

- Act aditional nr. 4- 31.05.2021
- Act aditional nr.3- 31.05.2020
- Act aditional nr.2-01.09.2019
- Act aditional nr.1-31.05.2019



## ANEXA

- **Evaluarea proprietatii conform**
- **Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului**

**LEGE nr. 112 din 25 noiembrie 1995 (\*actualizată\*)** pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului (aplicabilă începând cu data de 1 februarie 2013\*)

**EMITENT**

☐ **PARLAMENTUL**

-----Parlamentul României adopta prezenta lege

**.Capitolul 1 Dispoziții generale** Dispoziții generale

### **Articolul 1**

Foștii proprietari - persoane fizice - ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege. De prevederile alin. 1 beneficiază și moștenitorii foștilor proprietari, potrivit legii.

### **Articolul 2**

Persoanele prevăzute la art. 1 beneficiază de restituirea în natura, prin redobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor în care locuiesc în calitate de chiriași sau a celor care sunt libere, iar pentru celelalte apartamente primesc despăgubiri în condițiile art. 12. În cazul apartamentelor trecute în proprietatea statului pentru care s-au primit despăgubiri, dacă sunt ocupate de foștii proprietari sau sunt libere, ele se restituie în natură. Redobândirea dreptului de proprietate este condiționată de restituirea sumei primite cu titlu de despăgubire, actualizată în condițiile prevederilor art. 13.

### **Articolul 3**

Prin apartament, în sensul prezentei legi, se înțelege locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependentele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnite, magazii și altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție. Apartamentul, astfel cum a fost definit în alin. 1, rămâne considerat ca atare, indiferent dacă, ulterior trecerii în proprietatea statului, s-au efectuat modificări constructive interioare ori a fost luat în evidență ca reprezentând două sau mai multe apartamente. Pentru adăugările supraetajare, dotările, utilitățile și orice alte construcții, care exced apartamentul trecut în proprietatea statului, cât și pentru pierderile de valoare, imputabile, se aplică prevederile art. 13.



#### Articolul 4

De prevederile prezentei legi beneficiază cetățenii români. **Capitolul 2 Restituirea în natura** Restituirea în natura

#### Articolul 5

Dacă fostul proprietar sau moștenitorii acestuia locuiau la data de 22 decembrie 1989 în calitate de chiriași în apartamentele trecute în proprietatea statului, ei devin proprietarii apartamentului locuit, în condițiile prezentei legi. În cazul în care mai mulți moștenitori locuiau la data de 22 decembrie 1989 fiecare într-un apartament trecut în proprietatea statului de la fostul proprietar, ei devin proprietarii apartamentului respectiv. Fostul proprietar sau moștenitorii acestuia, dacă locuiau la data de 22 decembrie 1989 în același apartament cu alți chiriași, devin proprietarii întregului apartament, astfel cum acesta este definit în art. 3. Evacuarea chiriașilor și punerea în posesie a proprietarilor se vor face numai după acordarea efectivă a unei locuințe corespunzătoare de către autoritățile publice sau de către proprietar. Moștenitorii, în sensul prezentei legi, sunt socotiți de drept acceptanții succesiunii de la data depunerii cererii prevăzute la art. 14. Dacă rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața locuiau la 22 decembrie 1989 cu chirie în apartamentele preluate de către stat de la acesta, apartamentele devin proprietatea lor, cu consimțământul scris al proprietarului, dacă le locuiesc și la data intrării în vigoare a prezentei legi. Consimțământul va fi dat în forma autentică.

#### Articolul 6

Pe data rămânerii definitive a hotărârii comisiei prevăzute la art. 15, prin care s-a dispus restituirea în natura a apartamentului, se compensează de drept - fără îndeplinirea condițiilor stabilite de Codul civil - cheltuielile necesare, utile și voluptorii efectuate de foștii proprietari sau de moștenitorii lor, în calitate de chiriași, și de unitatea care a administrat apartamentul, ținând seama și de prevederile art. 3. Contractele de închiriere dintre foștii proprietari, moștenitorii lor, precum și rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața și unitatea care a avut în administrare apartamentul încetează, de drept, pe aceeași dată. **Capitolul 3 Protecția chiriașilor** Protecția chiriașilor

#### Articolul 7

Contractele de închiriere încheiate în baza Legii nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, pentru apartamentele din imobilele prevăzute la art. 1, se prelungesc, de drept, pe o perioadă de 5 ani de la data rămânerii definitive a hotărârii comisiei prevăzute la art. 15 ultimul alineat. Chiriașii prevăzuți la art. 5 alin. 3 vor beneficia, în perioada de prelungire a contractelor de închiriere, de prevederile legale în vigoare referitoare la construirea unei locuințe proprii prin sprijinul statului sau de prioritate în atribuirea unei locuințe din fondul locativ administrat de autoritățile publice locale. Nu beneficiază de prevederile alin. 1 și 2 și poate fi evacuat după trecerea unui an de la intrarea în vigoare a prezentei legi: a) chiriașul titular sau membrii familiei sale soț, soție, copii minori - care au dobândit ori au înstrăinat după 1 ianuarie 1990, în locuința de domiciliu, o locuință corespunzătoare normelor stabilite prin Legea nr. 5/1973; b) chiriașul care refuză să



preia în folosința o alta locuința corespunzătoare, potrivit Legii nr. 5/1973;c) chiriașul care subinchiriaza locuința fără consimțământul proprietarului;d) chiriașul care a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a apartamentului, fără consimțământul proprietarului.Foștii proprietari sau moștenitorii lor și rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața, care beneficiază de prevederile art. 5 alin. 3, se subroga, pe data prevăzută la art. 6, în drepturile și obligațiile legal-născute ale celor care au deținut anterior, cu chirie, apartamentul.Nivelul chiriilor este cel stabilit prin lege.Orice litigii între proprietar și chiriași sunt de competența exclusivă a instanțelor de judecată.

#### **Articolul 8**

Pentru cheltuielile efectuate de chiriași cu compensare pe seama chiriei, în condițiile legii, care au la baza documente și evidente corespunzătoare la unitățile care au deținut apartamentele, se va continua compensarea din chiria datorată noului proprietar.

#### **Articolul 9(1)**

Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.(2) De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupa spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.(3) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achită un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentind jumătate din dobânda de referința stabilită anual de Banca Națională a României.(4) Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eşalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.(5) Comisionul cuvenit unităților specializate care evaluează și vînd apartamente este de 1% din valoarea acestora.(6) Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuința proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.(7) Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot sa ramina în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.(8) Abrogat.-----Alin. (8) al art. 9 a fost abrogat de lit. Ț) a art. 230 din LEGEA nr. 71 din 3 iunie 2011 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 409 din 10 iunie 2011.

#### **Articolul 10(1)**

Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifică.(2) Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeti, de protocol, precum și cele folosite ca resedinte pentru foștii și actualii demnitari.-----Alin. (2) al art. 10 a fost modificat de art. 62 din LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 407 din 24 iulie 2001.**Articolul 11**Acele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 9 alin.



art. 10 sunt lovite de nulitate absolută. **Capitolul 4 Stabilirea și acordarea unor despăgubiri** Stabilirea și acordarea unor despăgubiri

#### **Articolul 12**

Foștii proprietari sau, după caz, moștenitorii acestora sunt îndreptățiți să solicite acordarea de despăgubiri pentru apartamentele nerestituite în natură și pentru terenurile aferente sau, deși îndeplinesc condițiile pentru restituirea în natură, să opteze pentru acordarea de despăgubiri.

#### **Articolul 13**

Valoarea despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natură, precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1977, ale Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, republicată, iar valoarea terenurilor aferente, pe baza Criteriilor privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat nr. 2.665 din 28 februarie 1992, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare. La valorile astfel calculate se vor aplica coeficienții de actualizare, care nu vor fi mai mici decât coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii pe economie. Valoarea totală a apartamentului restituit în natură și a despăgubirilor cuvenite pentru apartamentele nerestituite în natură și pentru terenurile aferente nu poate depăși suma veniturilor salariale medii pe economie ale unei persoane pe o perioadă de 20 de ani, calculată la data stabilirii despăgubirii. În cazul în care fostul proprietar sau moștenitorii acestuia ori rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața li se restituie în natură un apartament conform prevederilor art. 2, a cărui valoare, calculată potrivit alin. 1, depășește suma prevăzută la alin. 2, ei nu pot fi obligați să plătească diferența. Plata despăgubirilor se face de către Ministerul Finanțelor, prin serviciile publice descentralizate ale acestuia, de la nivelul județelor, municipiului București și sectorului agricol Ilfov, în conturile bancare sau C.E.C., indicate de beneficiarii despăgubirilor, pe baza actului prin care se dispune acordarea despăgubirii și comunicat conform art. 19, după 12 luni de la încheierea lucrărilor de evaluare, dar nu mai târziu de 24 de luni. Valoarea despăgubirilor stabilite în condițiile anterioare se actualizează la data plății, luând ca bază salariul mediu pe economie din ultima luna a trimestrului expirat. La dispoziția Ministerului Finanțelor se constituie fondul extrabugetar pentru asigurarea punerii în aplicare a prevederilor prezentei legi, care se va alimenta din: a) sumele obținute din vânzarea apartamentelor care nu s-au restituit în natură, reprezentând plăți integrale, avansuri, rate și dobânzi, după deducerea comisionului de 1% din valoarea apartamentelor; b) sumele obținute din lansarea unor împrumuturi de stat cu această destinație, în condițiile prevăzute de Legea nr. 91/1993 privind datoria publică. Din fondul astfel constituit se vor efectua cheltuieli în următoarea ordine: a) plata despăgubirilor cuvenite - în condițiile prezentei legi - proprietarilor și moștenitorilor acestora; b) plăți pentru restituirea împrumuturilor contractate și plata costurilor care decurg din aceste împrumuturi de stat; c) construirea de locuințe, care să fie repartizate cu prioritate chiriașilor aflați în situația prevăzută la art. 5 alin. 3.



#### Articolul 14

Persoanele îndreptăţite la restituirea în natura a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.

#### Articolul 15

Cererile prevăzute la art. 14 vor fi adresate comisiei consiliului local, constituită potrivit art. 16, pe raza căruia se afla situat apartamentul în cauza. Cererea trebuie să cuprindă datele complete de identificare a solicitantului, calitatea de proprietar sau de moştenitor al acestuia, după caz, menţiunea ca s-a adresat sau urmează să se adreseze cu o cerere similară şi altor comisii (judeţene, a municipiului Bucureşti, a sectorului agricol Ilfov), precum şi orice alte menţiuni care să-l ajute să între în posesia apartamentului sau a despăgubirilor ce i se cuvin. La cererea astfel formulată, petiţionarul este obligat să anexeze copie legalizată de pe actul care face dovada dreptului sau de proprietate ori al defunctului pe care-l moşteneste asupra apartamentului solicitat să i se restituie în natura sau pentru care urmează să primească despăgubiri, copia de pe contractul de închiriere, în cazul în care solicită să i se restituie în natura apartamentul pe care îl deţine cu acest titlu, precum şi orice alte acte pe care le considera necesare în realizarea dreptului său. În cazul în care, după adoptarea hotărârii comisiei judeţene, apar alte persoane cu vocaţie succesorală, litigiul se soluţionează potrivit dreptului comun. În cazul în care fostul proprietar sau moştenitorii acestuia solicita despăgubiri pentru apartamente situate în judeţe diferite, ei vor menţiona în cerere comisia judeţeană pe care o aleg pentru stabilirea acestora. Comisia aleasă va cere relaţiile necesare, inclusiv evaluarea de la comisiile judeţene în a căror rază sunt situate apartamentele, în vederea stabilirii cuantumului despăgubirii în condiţiile prezentei legi. Hotărârile pentru restituirile în natura se emit de comisiile judeţene pe a căror rază se afla apartamentele.

#### Articolul 16

În termen de 45 de zile de la data publicării legii în Monitorul Oficial al României, consiliile locale, oraşeneşti sau municipale, după caz, propun constituirea comisiilor speciale investite cu competenţa de a primi cererile şi a verifica actele. Comisiile se numesc prin ordinul prefectului în termen de 15 zile de la înregistrarea propunerilor. Propunerile acestor comisii, împreună cu cererile şi documentele depuse de foştii proprietari sau moştenitorii acestora şi rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viaţă, se vor transmite, în termen de 30 de zile, comisiei judeţene. Comisia judeţeană pentru aplicarea dispoziţiilor prezentei legi este formată din: \* preşedinte: - preşedintele consiliului judeţean; \* membri: - notarul public sau delegatul acestuia; - directorul general al direcţiei judeţene a finanţelor publice şi controlului financiar de stat; - directorul direcţiei judeţene de urbanism, lucrări publice şi amenajarea teritoriului; - şeful serviciului contencios al consiliului judeţean; - 2-6 specialişti din domeniile: gospodărie locativă şi expertizări în construcţii şi terenuri; - secretar - secretarul consiliului judeţean. În acelaşi mod se vor constitui comisiile pentru municipiul Bucureşti şi sectorul agricol Ilfov, conduse de primarul general şi, respectiv, preşedinte. Componenta nominală a comisiilor prevăzute la acest articol se va stabili prin ordin al prefectilor.





#### Articolul 17

Comisiile constituite potrivit art. 16 alin. 4 vor stabili, în termen de 60 de zile de la primirea propunerilor transmise de comisiile locale, dreptul foștilor proprietari sau al moștenitorilor acestora și al rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața pentru restituirea în natura, acordarea de despăgubiri, cuantumul acestor despăgubiri și vor emite hotărâri în acest sens. În termen de 5 zile, hotărârile vor fi comunicate, în scris, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața, chiriașilor din apartamentele care se vor restitui în natura, precum și persoanelor juridice care dețin apartamentele. Evaluarea apartamentelor se va face de către comisii tehnice de specialitate desemnate de comisiile județene sau a municipiului București și a sectorului agricol Ilfov. Comisiile hotărăsc cu votul majorității membrilor lor.

#### Articolul 18

Hotărârile comisiilor județene, ale comisiei municipiului București și ale comisiei sectorului agricol Ilfov sunt supuse controlului judecătoresc, potrivit legii civile, și pot fi atacate în termen de 30 de zile de la comunicare. Membrii comisiilor județene, ai comisiei municipiului București, ai comisiei sectorului agricol Ilfov și ai comisiilor locale, precum și toți funcționarii publici implicați în aplicarea prezentei legi, care îndeplinesc cu întârziere, greșit, sau nu îndeplinesc atribuțiile ce le revin, răspund, după caz, disciplinar, material sau penal.

#### Articolul 19

Hotărârile comisiilor județene, ale comisiei municipiului București, ale comisiei sectorului agricol Ilfov, precum și hotărârile judecătorești, rămase definitive, se comunică petiționarului și primarului comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București, după caz. Hotărârile judecătorești rămase definitive se comunică și comisiilor care au emis hotărârile ce au făcut obiectul judecații

#### Articolul 20

Actele prevăzute la art. 19 se transmit, în original, beneficiarilor și, în copie, serviciilor publice descentralizate menționate la art. 13 alin. 4.

#### Articolul 21

O dată cu restituirea în natura și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată.

#### Articolul 22

În cazul în care apartamentul care se restituie în natura se afla într-o clădire cu mai multe apartamente, foștii proprietari sau moștenitorii lor dobândesc cota-parte din proprietatea indiviză asupra tuturor părților de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor, care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun. Cota de proprietate se dobândește indiferent de clădirea, scara sau etajul la care este situat apartamentul. În privința terenurilor, dispozițiile alin. 1 și 2 se aplică în mod corespunzător. Cotele de



proprietate la care se referă prezentul articol se determina proporțional cu suprafața construită.În baza hotărârii comisiei județene și a hotărârii judecătorești, definitive, după caz, beneficiarul restituirii în natura a apartamentului va cere înscrierea dreptului sau în evidentele de publicitate. Hotărârea comisiei județene sau, după caz, hotărârea judecătorească, definitivă, constituie titlu de proprietate

## **Capitolul 6 Dispoziții finale**

### **Dispoziții finale**

#### **Articolul 23**

Procedurile speciale și cele pentru obținerea documentațiilor necesare realizării drepturilor prevăzute de prezenta lege, precum și formele de publicitate imobiliară sunt scutite de taxa de timbru.

#### **Articolul 24(1)**

Rezolvarea cererilor privind restituirea în natura sau despăgubirea pentru imobilele cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului se face numai în temeiul prevederilor prezentei legi.(2) Abrogat.---  
-----Alin. (2) al art. 24 a fost abrogat de litera f) a art. 83, Titlul V din LEGEA nr. 76 din 24 mai 2012, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 365 din 30 mai 2012.

#### **Articolul 25**

Prin legi speciale se vor reglementa situațiile juridice ale altor imobile decât cele care fac obiectul prezentei legi, trecute în proprietatea statului înainte de 22 decembrie 1989, indiferent de destinația lor inițială, inclusiv ale celor demolate pentru cauze de utilitate publică.

#### **Articolul 26**

Foștii proprietari ai imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, cu plata unor despăgubiri, nu mai beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege, cu excepția cazurilor prevăzute în art. 2 alin. 2.Măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege nu se aplică în cazul imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului prin hotărâri judecătorești penale ori în temeiul Legii nr. 18/1968.Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului.

#### **Articolul 27**

Dreptul de a fi despăgubit, potrivit dispozițiilor prezentei legi, se acordă și foștilor proprietari, respectiv moștenitorilor lor, ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945, care au fost înstrăinate până la 22 decembrie 1989, prin vânzare-cumpărare ori prin alte forme unor persoane fizice.

#### **Articolul 28**

În termen de 30 de zile de la publicarea prezentei legi în Monitorul Oficial al României, Guvernul va stabili, prin hotărâre, normele metodologice de aplicare a legii.



Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Sucedava , nr.197  
Roman; jud. Neamt

#### Articolul 29

Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării ei în Monitorul Oficial al României. Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților și Senat în ședința comună din 28 iunie 1995, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (1) și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, și a fost reexaminată de Camera Deputaților în ședința din 26 septembrie 1995 și de Senat în ședința din 9 noiembrie 1995 potrivit art. 145 alin. (1) din Constituție, în urma Deciziei Curții Constituționale nr. 73 din 19 iulie 1995\*).\*) Decizia a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 177 din 8 august 1995.p. PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR IOAN GAVRAP. PREȘEDINTELE SENATULUI IRADU VASILE-----

-----



Conținutul acestui material nu reprezintă în mod obligatoriu poziția oficială a Uniunii Europene sau a Guvernului României.

Pentru informații detaliate despre celelalte programe cofinanțate de Uniunea Europeană, vă invităm să vizitați [www.fonduri-ue.ro](http://www.fonduri-ue.ro).



Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Sucedava , nr.197  
Roman; jud. Neamt

C1 – locuinta

CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Proprietar:  
Denumire și adresă obiectiv:  
Data evaluării:  
Suprafața construită  
Suprafața utilă

MUNICIPAL LOCATO ROMAN  
casa , str. Sucedava , nr. 197, mun. Roman, jud. Neamt

Sc total (mp) = 23,0  
Sdc (mp) = 39,0

| Nr. Crt.                                           | Denumire / Simbol   | Suprafață<br>Sc / Sdc<br>(mp) | Cost catalog<br>(euro/mp, lei/mp) | Total cost<br>(euro, lei) | Coef. act<br>utilizare<br>2022 | Coef. corecție<br>manoperă |
|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                                    |                     | A                             | B                                 | C=AxB                     | D                              | E                          |
| <b>Structură-Fundații</b>                          |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  | FCBS                | 23,0                          | 84,0                              | 1.932,0                   | 1,417                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>Suprastructură / Structură</b>                  |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  | 7ZIDCAR24PS         | 39,0                          | 159,7                             | 6.228,3                   | 2,385                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>Încalzit</b>                                    |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  | INVTZ               | 23,0                          | 52,9                              | 1.216,7                   | 1,811                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>Terasă necirculabilă</b>                        |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  |                     | 39,0                          |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>Încalziți perimetral</b>                        |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  |                     | 39,0                          | 0,0                               | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>Finisaj Interioar</b>                           |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  | FOBFS               | 39,0                          | 214,5                             | 8.365,5                   | 2,105                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     | 0,0                           | 0,0                               | 0,0                       | 2,105                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 2,105                          | 1,000                      |
| 4                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 5                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 6                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>Instalații electrice +Soba</b>                  |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  | Instalație ele+soba | 39,0                          | 15,2                              | 592,8                     | 4,011                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>Instalație sanitar</b>                          |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  |                     | 0,0                           | 550,9                             | 0,0                       | 2,808                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 4                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 5                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 6                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>Instalații de încălzire</b>                     |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| 1                                                  |                     | 39,0                          | 0,0                               | 0,0                       | 1,037                          | 1,000                      |
| 2                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| 3                                                  |                     |                               |                                   | 0,0                       | 0,000                          | 1,000                      |
| Total                                              |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>         |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>   |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>       |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |
| <b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b> |                     |                               |                                   |                           |                                |                            |

Tabel centralizator pentru analiza depreciilor fizice a clădirii

| Nr. Crt.                              | Denumire substructură   | Cost de înlocuire brut CIB<br>(euro, lei) | Uzură fizică<br>(%) | Valoare rămasă<br>actualizată(1)<br>(euro, lei) |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                     | Structură de rezistență | 17.533,7                                  | 53%                 | 8.357,0                                         |
| 2                                     | Încalziți și terase     | 2.202,8                                   | 140%                | -81,1                                           |
| 3                                     | Încalziți perimetral    | 0,0                                       | 140%                | 0,0                                             |
| 4                                     | Finisaj                 | 17.595,2                                  | 123%                | -4.107,9                                        |
| 5                                     | Instalații electrice    | 2.377,0                                   | 123%                | -554,8                                          |
| 6                                     | Instalații sanitare     | 0,0                                       | 123%                | 0,0                                             |
| 7                                     | Instalații de încălzire | 0,0                                       | 123%                | 0,0                                             |
| Total cost cu tva (Euro, Lei)         |                         | 39.779,3                                  |                     | 2.813,2                                         |
| Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)   |                         | 1.020,0                                   |                     | 72,1                                            |
| Total cost fără tva (Euro, Lei)       |                         | 33.428,0                                  |                     | 2.268,7                                         |
| Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp) |                         | 857,1                                     |                     | 58,2                                            |

Durata de viața structură  
Durata de viața înveliș  
Durata de viața încluzi  
Durata de viața finisaj  
Durata de viața instalații  
Durata de viața instalații  
Durata de viața instalații

60 Ultima refacere structură  
30 Ultima refacere finisaj  
30 Ultima refacere instalații  
30 Ultima refacere instalații  
30 Ultima refacere instalații  
30 Ultima refacere terasă  
30 Ultima refacere fatada

11168  
286,1 4,0184 30.11.2022

Neadequare funcțională 0%  
Total depreciere funcțională 0  
Depreciere externă 0%  
Total depreciere externă 0,0

COST de ÎNLOCUIRE NET 2.300 EURO fara TVA  
Euro/mp 59,0 EURO fara TVA  
COST de ÎNLOCUIRE NET 11300 RON fara TVA



Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Sucedava , nr.197  
Roman; jud. Neamt

C2 – ANEXA

CLĂDIRI ANEXE GOSPODĂREȘTI

Proprietar: MUNICIPAL LOCALITATE ROMAN  
Denumire și adresă obiectiv: anexa - magazie , str. Sucedava , nr. 197,mun. Roman,jud. Neamt  
Data evaluării:  
Suprafața construită Sc total(mp) = 9.0  
Suprafața utilă Sdc (mp) = 9.0

| Nr. Crt.                                          | Denumire / Simbol            | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (euro/mp, lei/mp) | Total cost (euro, lei) | Coef. act. utilizare 2022 | Coef. corecție manooperă | Cost total (euro, lei) |
|---------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                   |                              | A                       | B                              | C=AxB                  | D                         | E                        | F=DxE                  |
| <b>Magazie parter scandur</b>                     |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 | STR. LEMN ECARISAT- MAGLECAR | 9.0                     | 38.1                           | 324.9                  | 2.431                     | 1.000                    | 780.1                  |
| 2                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>780.1</b>           |
| <b>Suprastructură / Structură</b>                 |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 |                              | 9.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 2.385                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 2                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>0.0</b>             |
| <b>Încalzituri</b>                                |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 |                              | 9.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 1.811                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 2                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>0.0</b>             |
| <b>Terasă necirculabilă</b>                       |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 |                              | 9.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 0.000                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 2                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>0.0</b>             |
| <b>Încalzituri perimetrale</b>                    |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 |                              | 9.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 0.000                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 2                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>0.0</b>             |
| <b>Finisaj interior</b>                           |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 |                              | 9.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 2.105                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 2                                                 |                              | 0.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 2.105                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.0                    | 2.105                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 4                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 5                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 6                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>0.0</b>             |
| <b>Instalații electrice +Sobe</b>                 |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 |                              | 9.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 4.011                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 2                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>0.0</b>             |
| <b>Instalații sanitare</b>                        |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 |                              | 0.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 2.605                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 2                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 4                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 5                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 6                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>0.0</b>             |
| <b>Instalații de încălzire</b>                    |                              |                         |                                |                        |                           |                          |                        |
| 1                                                 |                              | 9.0                     | 0.0                            | 0.0                    | 1.937                     | 1.000                    | 0.0                    |
| 2                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| 3                                                 |                              |                         | 0.0                            | 0.000                  | 1.000                     |                          | 0.0                    |
| <b>Total</b>                                      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>0.0</b>             |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>        |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>780.1</b>           |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUROIMP, LEIMP)</b>   |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>86.7</b>            |
| <b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>      |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>655.6</b>           |
| <b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUROIMP, LEIMP)</b> |                              |                         |                                |                        |                           |                          | <b>72.8</b>            |

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii.

Sdc (mp) = 9.0

| Nr. Crt.                                     | Denumire substructură   | Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei) |
|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|
| 1                                            | Structură de rezistență | 780.1                                  | 84%              | 124.8                                     |
| 2                                            | Încalzituri și terase   | 0.0                                    | 140%             | 0.0                                       |
| 3                                            | Încalzituri perimetrale | 0.0                                    | 140%             | 0.0                                       |
| 4                                            | Finisaj                 | 0.0                                    | 140%             | 0.0                                       |
| 5                                            | Instalații electrice    | 0.0                                    | 140%             | 0.0                                       |
| 6                                            | Instalații sanitare     | 0.0                                    | 140%             | 0.0                                       |
| 7                                            | Instalații de încălzire | 0.0                                    | 140%             | 0.0                                       |
| <b>Total cost cu TVA (Euro, Lei)</b>         |                         | <b>780.1</b>                           |                  | <b>124.8</b>                              |
| <b>Total cost cu TVA (Euroimp, Lei/mp)</b>   |                         | <b>86.7</b>                            |                  | <b>13.9</b>                               |
| <b>Total cost fără TVA (Euro, Lei)</b>       |                         | <b>655.6</b>                           |                  | <b>100.7</b>                              |
| <b>Total cost fără TVA (Euroimp, Lei/mp)</b> |                         | <b>72.8</b>                            |                  | <b>11.2</b>                               |

Needeovare funcțională 0%

Total depreciere funcțională 0

Depreciere externă 0%

Total depreciere externă 0.0

COST de ÎNLOCUIRE NET 100 EURO fara TVA

Euroimp 11,1 EURO fara TVA

COST de ÎNLOCUIRE NET 500 RON fara TVA

485  
55.0 4,9184 30.11.2022



