



## RAPORT DE EVALUARE

Nr.19/1-19.10.2023

### PROPRIETATE IMOBILIARA

**Cabinet medical, nr.33,et.1,  
str. Tineretului , nr. 28 , jud. Neamt**

- Cabinet medical- 22,90 mp
- Suprafata comuna (hol, casa scarii,gr. Sanitar)- 9,16 mp
- **TOTAL- 32,06 mp**

**Beneficiar -SC DENTIX SRL -**

**Cabinet Medical - cab. Nr.33, str. Tineretului, nr.28**

**Destinatar- Municipiul Roman**

**EVALUATOR**

**Ing. STEJAR ROMICA**

**Octombrie 2023**



1. <b>EVALUATOR</b>	Ing. STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	Ing STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	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>

999

2. <b>BENEFICIAR</b>	SC DENTIX SRL - Cabinet Medical nr. 33- str. Tineretului , nr. 28
Adresa	AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr33, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical, nr.33,et.1 jud. Neamt
<b>DESTINATARUL</b>	Municipiul Roman

3.	<p><b>Proprietate imobiliara -</b> AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr33, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical, nr.33,et.1, mun. Roman,jud. Neamt</p> <p><i>PROPRIETATEA EVALUATĂ</i></p> <p>- <i>Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i></p>
Proprietari	Municipiul Roman - constructii Municipiul Roman - Teren
Adresa proprietății	AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr33, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical, nr.33,et.1, mun. Roman,jud. Neamt

**Valoarea de piata – recomandata****15 389 EURO ; 76 513 RON****VALOAREA NU CONTINE TVA****EVALUATOR****ING. STEJAR ROMICA**

5.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piață.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea vanzarii
	DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul evaluator Stejar Romica la data de 25.05.2023 in prezenta reprezentantului proprietarului.
	DATA EVALUARII	19.10.2023
	CURS DE SCHIMB CONFORM BNR	1 EUR = 4,9720 RON 1 USD = 4,7177 RON

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<p>Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical- 22,9 mp</li> <li>- Suprafata comuna (hol, casa scarii,gr. Sanitar)- 9,16 mp</li> <li>- TOTAL- 32,06 mp</li> </ul> <p>Steren- CAD - 59828-C1-U6 CF- 59828C1-U6</p> <p><i>Nota: 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 neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i></p> <p>AMPLASATA IN mun. Roman, str. Tineretului,nr. 28 , et. 1, Cabinet medical nr. 33,jud. Neamt</p> <p><b>Inscrieri privitoare la proprietate</b> conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:proprietatile-i constructiile sunt in proprietatea <b>Mun. Roman - constructia + teren</b> cu drepturi depline conform:</p> <p><b>Doc. atasate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extras de carte funciara - nr. cerere 26011-05.08.2020</li> <li>- Contract de concesiune nr. 15684-12.08.2020</li> <li>- Anexa Nr. 1- contract concesiune</li> <li>- Relevu cabinet</li> </ul> <p><b>Inscrieri privitoare la sarcini</b> conform Extrasului de carte funciara - nu s-a prezentat carte funciara actualizata</p> <p>Ipoteza - liber de sarcini</p> <p><i>Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini</i></p>
7.	<b>DOCUMENTAȚIA UTILIZATA</b>	<p><b>Doc. atasate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extras de carte funciara - nr. cerere 26011-05.08.2020</li> <li>- Contract de concesiune nr. 15684-12.08.2020</li> <li>- Anexa Nr. 1- contract concesiune</li> <li>- Relevu cabinet</li> </ul>
8.	<b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate - cabinet medical



<p>9.</p>	<p><b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</b></p>	<p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utillzare comerciala- servicii – spatiu rezudential)</p> <p>Cea mal buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala – sediu- spatii servicii</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterli: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare - comerciala-industriala .</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenulul construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala -utilizare comerciala-industriala.</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 comercial ,industrial(depozit)</p> <p>Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4</p> <p>Rezidential – 1 da ;2- da ;3- nu ;4</p> <p>Industrial - 1 -nu ;2- nu; 3- nu ;4</p> <p>Concluzia : teren CC –de tlp comercial- rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com</p>
<p>Lp0 10.</p>	<p><b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b></p> <p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul</p> <p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p><b>Asezare geografică</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>Suprafață</b></p>





	<p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b>Populație</b></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><b>Principala bogăție</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 mezofil, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.</p> <p><b>2.4. Informații despre zona</b></p> <p>Zona în care se afla terenul - zona centrală</p> <p>Arhitectura - construcții rezidențiale- Liceu , Primarie</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p>Drumul european E85 – străbate orașul de la S la N - dinstre Bacău spre Suceava (Iasi) , DN 15 D - Roman -Platra Neamt și DN - Roman - Vaslui 207 A</p> <p>- cale ferată - magistrală 500 -Suceava -București</p>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietăților imobiliare este rezidențială -comercială în partea centrală
ZONA ȘI VECINATĂȚILE	Zona amplasării proprietăților imobiliare este favorabilă pentru utilizare comercială- prestări servicii.
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea comunala de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea comunala de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Canalizare orășanească: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de gaze naturale: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i></li> <li>▪ Rețea de telefonie: <i>existentă</i></li> </ul>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica și de mediu medie- mare</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafic auto în zona: medie- mare</li> <li>▪ Ambient civilizat și liniștit.</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	Zona de referință- central . Zona este rezidențială

<b>11. DESCRIEREA IMOBILULUI</b>	
----------------------------------	--



	<p>DATE GENERALE</p>	<p>▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – In cadrul policlinicii</p> <p>Constructii- Cabinet medical, nr.33,et.1</p> <p>AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28,et.1, cabinet 33,,jud. Neamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical- 22,90 mp</li> <li>- Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,16 mp</li> <li>- TOTAL- 32,06 mp</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 neconcordantele ce pot aparea ulterior.</p> <p>AMPLASATA IN mun. Roman ,jud. Neamt</p>
	<p>DESCRIEREA CONSTRUCTIEI</p>	<p><b>Constructii</b></p> <p><b>Spatiu - cabinet medical + spatii conexe (comune)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Denumire:</b> cabinet medical</li> <li>• <b>Regim de inaltime -P+2</b></li> <li>• <b>Inaltime nivel:</b> h= cca2,7 m;</li> <li>• <b>PIF -cca 1970, org 1980-90</b></li> <li>• <b>INFRASTRUCTURA:</b></li> <li>• Fundatii continui ,cadre beton</li> <li>• <b>SUPRASTRUCTURA:</b></li> </ul> <p><b>Elementele de rezistenta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structuri de rezistenta: cadre beton</li> <li>• Plansee: beton</li> <li>• Inchideri- zidarie</li> <li>• Acoperis: sarpanta , Invelitoare</li> </ul> <p><b>DESCRIERE SPATIU - CABINET MEDICAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identificare cadastrala:</b>59828-C1-U6</li> <li>• Cabinet medical- 22,90 mp</li> <li>• Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,16 mp</li> <li>• TOTAL- 32,06 mp</li> <li>• <b>Finisaje:</b></li> <li>• - medii plus</li> <li>• Conform extras CF compartimentarea – cabinet 1+2+ sp. comune</li> </ul> <p><b>Finisajele spatului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta</li> <li>• Pardoseli:mozaic , placat gresie</li> <li>• Tamplaria exterioara , Interioara – lemn foioase , PVC</li> </ul> <p><b>Instalatiile spatului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalatii electrice si corpuri de iluminat</li> <li>• Instalatii sanitare – comune</li> <li>• Instalatii de incalzire- CT – comuna</li> <li>• Alte dotari: fara</li> </ul>



	<b>Utilitatile spatiului:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retea energie electrica-existenta</li> <li>• Apa- canal</li> <li>• CT – gaz</li> </ul>

<b>11. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI</b>	
<b>Date generale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasat in zona Intravilan –,</li> <li>AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28, et.1, cabinet 33, jud. Neamt</li> <li>▪ jud. Neamt</li> </ul>
<b>Descriere</b>	<p><b>Terenul</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CPI – cnf. Doc ,</li> <li>- utilitati – apa- canal, c. el, gaz</li> </ul>

<b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
<b>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIEȚEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii</li> </ul>
<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona intravilan –com. Rezidentiala</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan – comercial-rezidential</li> <li>▪ Zona este ocupata de spatii comerciale – in vecinatate – blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie, Spital Urgenta</li> </ul>
<b>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	<p><b>Oferta</b> se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In mun. Roman si com. periferice dupa cum am mai spus sunt necesare multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri</li> <li>- Costurile de constructie au crescut</li> <li>- Spatii comerciale – 300-800 euro/mp</li> <li>- Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna</li> <li>- Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp</li> <li>- Terenuri in zona – 80-200 euro/mp</li> </ul> <p>Oferta exista .</p>
<b>CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<p><b>Cererea</b> reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererilor de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .</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 - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .</li> </ul>



		<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 - prestarile 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 politicilor 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 Neamt- 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>- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut</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>- In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz</li> </ul>
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune fara a gresi deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestul tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> - Instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.</li> </ul>
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate.</li> <li>▪ Terenuri -afereente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp</li> </ul>
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman</li> <li>- 1,5- 20 euro/mp</li> </ul>
<p><b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala.</li> </ul> <p>REZULTATUL CERCETARII:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment</li> <li>- vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .</li> </ul>



	<p>- 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 .</p> <p>- vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influentata - de factorul politic , în corelare cu gradul de îndatorare al țării , al împrumuturilor – de la FMI , piața liberă - cu dobânzi mari , deci o virtuală scădere a veniturilor , investițiilor , implicat o scădere a pieții imobiliare.</p>
--	--

### 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A XIV-A, 2023	<p>Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 , compuse din ediția 2018,2017,2016,2015,2014,2007 și a 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV corespunzător -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzător -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR.</p> <p><i>Standarde referitoare la active :</i></p> <p><i>SEV 230 – drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</i></p> <p><i>Aplicații ale evaluării</i></p> <p><i>SEV 310 –Evaluări asupra drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)</i></p> <p><i>Ghiduri metodologice de evaluare</i></p> <p><i>GEV520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor</i></p>
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietății imobiliare rezidențiale amplasate în extravilanul loc. Dulcești; jud Neamt s-a efectuat în baza următoarelor abordări de evaluare:

- Abordarea prin costuri ;

#### 13.1. Evaluarea în baza abordării costurilor

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piață prin metoda costurilor

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ ÎN BAZA ABORDĂRII PRIN COSTURI CONSTRUCTII</b>	<b>16 700 RON echivalent 83 000 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

- Abordarea prin costuri ;

#### 13.2. Evaluarea în baza abordării veniturilor

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piață prin metoda costurilor , veniturilor



<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN VENITURI</b>	<b>76 513 RON echivalent 15 389 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

**13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE****14.1. DEFINIȚII**▪ **VALOAREA DE PIAȚĂ**

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

**14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate 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 datoriile 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat 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
12. Evaluatorul a considerat utilizarea terenului pe toata durata de existenței clădirii

#### 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 chirilor luat în considerare este cel pentru suprafața desfasurată. Rata de capitalizare a fost determinată în baza datelor de pe piața imobiliară rezidențială din zona analizată, făcându-se similitudine și cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile în cazul închirierii le suportă chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agențiile imobiliare ce activează pe piața imobiliară din jud. Neamt și presa locală.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

#### 16. CERTIFICARE

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

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





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

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

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

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

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

#### 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COSTURI (Constructii)	83 000 RON
ABORDAREA PRIN VENITURI	76 513 RON	15 389 EUR

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

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

*Abordarea prin costuri*



Mun. Roman , jud. Neamt

- aceasta abordare este adecvata in acest caz in care se estimeaza o valoare de piata , avand in vedere ca proprietatea imobiliara este formata din constructii ce sunt constructii specializate ca si utilizare - informatiile care au fost folosite de catre evaluator au fost indestulatoare , iar precizia acestora buna

*Abordarea prin capitalizarea veniturilor*

- aceasta abordare - a fost abordata de catre evaluator . Tipul de proprietate - comercial - impune capitalizare directa - cum s-a procedat - datele fiind estimate , erorile fiind mici - luind in calcul si deprecierea externe estimate de evaluator in contextul actual - din punct de vedere al calitatii , cat si al cantitatii datelor folosite , dar s-a ales valoarea data de aceasta abordare , evaluatorul considerand datele utilizate fiind elocvente

*Abordarea prin comparatia vanzarilor*

- aceasta abordare este adecvata - in aceste momente , cand - caci proprietati comparabile nu sunt pe piata in zona



### 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 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare, valorile obținute a fost:

	Abordare prin costuri	Abordarea prin venituri
Adecvare	+	+
Precizie	-	-
Cantitatea de Informații	+	+

valoarea de piață a proprietății imobiliare comerciale situată în mun. Roman , jud. Neamt, este de:

**DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA**

**Valoarea de piață – recomandată**

**15 389 EURO ; 76 513 RON**

**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:** 19.10.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4.9720 RON; 1 USD = 4,7177 RON.

**EVALUATOR**

**Ing. STEJAR ROMICA**



## BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2018, 2017 ,2016, 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
    - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
  - Legislatia in vigoare
    - OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
    - Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
    - Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
    - Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
    - Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
  - Revista de evaluare – IROVAL, 2007
  - Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
  - Baze de date specializate ale expertilor, studii de plata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actual

## ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare In baza abordarii prin costuri
- Fotografii
- Harta
  
- Extras de carte funciara – nr. cerere 26011-05.08.2020
- Contract de concesiune nr. 15684-12.08.2020
- Anexa Nr. 1- contract concesiune
- Relevu cabinet



## ANEXA - COSTURI

### Evaluarea constructiei

*Obs*

- evaluatorul va estima doar valoarea constructiei P
- S-a folosit Costuri de reconstructie si Inlocuire - Cladiri rezidentiale ; Cladiri -NAXE Gospodaresti- Ed.2014 C. Schiopu ; Ed IROVAL - ed 2010 ;Matrix Obiect - actualizat, Indreptar tehnic MATRIX mar 2023
- Pentru calculul deprecierilor :

Metoda segregarii :

- uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata lunga - s-a aplicat metoda - varsta - durata de viata (varsta efectiva / durata normala de utilizare) - P135 /199; HGR 2139/2005
- uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata scurta - se estimeaza deprecierea recuperabila ,



**Proprietate imobiliara**  
**Mun. Roman; jud. Neamt**

**CĂMIN SERVICII - DISPENSAR MEDICAL**

Proprietar: mun. Roman  
 Denumire și adresă obiectiv: cabinet medical nr. 33, Policlinica, str. Tineretului, nr. 28  
 Data evaluării:  
 Suprafața construită Sc (mp) = 32,1  
 Suprafața desăgurată construită Sdc (mp) = 32,1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. actualizare € 2023	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structură-Policlinica</b>							
1	STRPOLY	32,1	213,7	6.851,2	1,092	1,000	7.483,6
2		0,0	23,3	0,0	1,271	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>7.483,6</b>
<b>Suprestructură / Structură</b>							
1		32,1	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>Investiții</b>							
1	TERNCIS	32,1	69,9	2.241,0	1,133	1,000	2.536,6
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.536,6</b>
<b>Terasă necirculabilă</b>							
1		32,1		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>Inchideri perimetrice</b>							
1	INCHIDPOL	32,1	23,3	747,0	1,127	1,000	841,9
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>841,9</b>
<b>Cost perimetral -Finisaj Interior</b>							
1	COMPOL	32,1	199,2	6.194,0	1,077	1,000	6.670,3
2	POLIST	32,1	126,4	4.116,5	1,077	1,000	4.439,6
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>11.109,8</b>
<b>Instalații electrice dinouri</b>							
1	ELPOLICLIN	32,1	55,2	1.759,7	1,134	1,000	2.006,1
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.006,1</b>
<b>Instalație sanitare</b>							
1	SAPOLICLIN	32,1	17,1	549,2	1,148	1,000	629,6
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>629,6</b>
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	INPOLICLIN	32,1	59,3	1.708,6	1,322	1,000	2.268,2
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.268,2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>28.881,7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>837,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI)</b>							<b>22.572,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>704,1</b>

**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a căminii**

Sdc (mp) = 32,1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzur fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	7.483,6	48%	3.826,9
2	Investiții și terase	2.536,6	10%	2.284,7
3	Inchideri perimetrice	841,9	10%	767,7
4	Finisaj	11.109,8	10%	9.993,4
5	Instalații electrice	2.006,1	10%	1.805,5
6	Instalații sanitare	629,6	10%	566,6
7	Instalații de încălzire	2.268,2	10%	2.032,4
<b>Total cost cu TVA (Euro, Lei)</b>		<b>28.881,7</b>		<b>21.369,2</b>
<b>Total cost cu TVA (Euro/MP, Lei/MP)</b>		<b>837,9</b>		<b>666,6</b>
<b>Total cost fără TVA (Euro, Lei)</b>		<b>22.572,9</b>		<b>17.233,2</b>
<b>Total cost fără TVA (Euro/MP, Lei/MP)</b>		<b>704,1</b>		<b>537,5</b>

Durata de viața structură	80	Ultima rețacere structură	1985
Durata de viața investiții	30	Ultima rețacere finisaje	2020
Durata de viața închideri	30	Ultima rețacere instalații	2020
Durata de viața finisaje	30	Ultima rețacere instalații	2020
Durata de viața instalații	30	Ultima rețacere instalații	2020
Durata de viața închideri	30	Ultima rețacere terase	2020
Durata de viața instalații	30	Ultima rețacere fațade	2020

66684 2672,6 4,972 19.10.2023

Necesitate funcțională 0%  
 Total depreciere funcțională 0  
 Depreciere externă 3%  
 Total depreciere externă 517,0  
  
 COST DE ÎNLOCUIRE NET 16.700 EURO fără TVA  
 Euro/MP 538,9 EURO fără TVA  
 COST DE ÎNLOCUIRE NET 83000 RON fără TVA



**Deprecierea externa**

- - deprecieri externe
- - instabilitatii pietii -
- - finantare - in conditii dificile
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
- - va identifica - estima o pierdere a valorii de piata fata de pretul initial cerut de dezvoltator
- - va calcula factorul valorii prezente -  $FVPA = (1 - (1/(1+a)^n))/a$
- - va capitaliza pierderea de valoare - pt. intreaga viata economica
- - va rezulta deprecierea externa - rotund - 3%

nr. Crt	DENUMIRE	Valoare	
1	a- Rata actualizare (%)	16,0000%	0,16
2	n- durata de viata economica(ramasa) (ani)	80,0000	80
3	$1/(1+a)^n$	0,0000	
4	FVPA - factorul valorii prezente	6,2500	
5	Pierdere valoare (%)	0,5000%	
6	Valoare constructie	17000	
7	Capitalizare pierdere	531,2462961	
8	Depreciere externa (%)	3,12%	





## ANEXA

### Evaluarea proprietatii – venituri –capitalizare - (actualizare)

Dupa ipotezele initiale , proprietatea in sine -evaluatorul o va considera una generatoare de afaceri - in ipoteza continuarii activitatii in exploatare , premisa ce este esentiala in estimarea valorii de piata a unei intreprinderi – societati cu specific - restaurant , PECO,- care va fi estimata mai mare ca valoarea de lichidare a entitatii.

Aceste proprietati includ nu numai teren si cladiri, ci si alte active fixe , ca si o componenta a afacerii formata din active necorporale incluzand fondul comercial transferabil mai putin stocurile - in acest caz .

Acest standard este in corelare cu cel de evaluare a intreprinderii .

Metoda prin care se realizeaza aceasta este prin:

#### **Flux de numerar actualizat sau Capitalizare directa**

**Fluxul de numerar actualizat (DCF)** . Ce este o tehnica de modelare financiara pe ipotezele explicate referitoare la fluxul de numerar previzionat , aferent unei proprietati sau unei intreprinderi .Cele mai utilizate aplicatii ale analizei DCF sunt rata interna de rentabilitate (RIR) si valoarea neta actualizata (VNA).

Evaluările de PGA sunt de regula bazate pe Ipotezele continuitatii activitatii de catre un operator de eficienta rezonabila.

Valoarea proprietatii care include si fondul comercial transferabil , rezulta dintr-un nivel mentenanbil estimat al afacerii.

Componentele unei PGA sunt

- terenul
- cladiri
- mijloace mobile (Inclusiv programele pt. calculator)
- stocuri
- active necorporale - inclusiv fondul comercial transferabil
- orice licenta sau aviz de functionare necesar derularii afacerii

Elementele ,precum fondul de rulment si datorille , sunt avute in vedere in evaluarea capitalului proprie al intreprinderii , dar capitalul propriu nu este evaluat in cazul PGA-urilor , totusi PGA-urile pot fi considerate parte a unei afaceri.

Estimarea valorilor Individuale ale componentelor pot proveni numai dintr-o alocare , chiar daca exista evidete directe de piata , disponibile pentru una sau mai multe din acestea , pentru a izola valoarea componentei din intreaga valoare a PGA.



Prin natura lor PGA-urile sunt active specializate create, de regula pentru o utilizare specifica.

Asa ca :

**Abordarea prin capitalizarea venitului**

**Este o abordare a valorii oricarei proprietati de venit, care la in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare.**

**Abordarea prin venit estimeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare (venit) obtinute.**

**a) metoda fluxului - DCF**

- se previzioneaza veniturile brute dintr-o perioada viitoare precizata
- se determina marimea si periodicitatea veniturilor brute previzionate (cifra de afaceri)
- se determina marimea si periodicitatea cheltuielilor asociate cu realizarea veniturilor brute previzionate
- se estimeaza cheltuielile anuale de exploatare previzionate din veniturile brute anuale previzionate (ce se scad)
- se determina rata de actualizare
- se estimeaza valoare de recuperare sau a celei terminale a activului
- se calculeaza valoare actualizata a fluxului de numerar net anual si a valorii terminale (reziduale)
- se calculeaza valoarea adecvata a activului.

**b) In conformitate cu Standardul in vigoare-**

- Metoda cash-flow net actualizat
- Cash-flow ul net disponibil pentru actionari- CFNA
- Cash-flow -ul net disponibil pentru investitori - CFNI
- In conceptul "capital investit" acesta este identic cu conceptul "valoarea Intreprinderii" exista doua acceptiuni asupra sferei acestuia :
- A) suma dintre capitalul propriu (actionarilor) si creditele pe termen lung (durata mai mare de un an)
- B) suma dintre capitalul propriu (actionarilor) si creditele totale.
- CFNI si CFNA - poate fi exprimat in termeni nominali sau termeni reali care trebuie sa fie egale intre ele (nominal- real)

*Ipoteze care stau la baza previziunii elementelor de la punctul a) - EBITDA :*



- evolutia cifrei de afaceri si informatiile care au stat la baza previziunii acestui indicator, atat in perioada de previziune, cat si la finalul acesteia
- evolutia cheltuielilor aferente cifrei de afaceri previzionate si argumentele respective
- explicatia necesarului de investitii - cheltuieli imobilizate in active corporale si necorporale care asigura realizarea cifrei de afaceri previzionate.
- argumentarea metodei adecvate de determinare a valorii terminale

Evaluatorul va calcula in acest caz o rata de actualizare pornind de la costul ponderat al capitalului, atunci - implicit va urmari pasii de la punctul a).

Dupa estimarea valorii de piata a entitatii, evaluatorul va extrage valorile de piata a elementelor constitutive.

#### **Date si premise (intrare)**

- rata de actualizare

#### **A)**

##### **Rata de actualizare**

Este rata folosita pentru a realiza conversia unor fluxuri viitoare de intrari si iesiri in valori prezente. Valoarea rezultata prin insumarea fluxurilor actualizate reprezinta capitalul care trebuie investit pentru ca randamentul asteptat de investitor sa fie egal ratel de actualizare folosite.

##### **Rata generala de randament**

Reprezinta randamentul intregului capital investiti (rentabilitatea economica). Rata generala de randament poate fi considerata ca o rata combinata a formelor de finantare. Conceptual ea se calculeaza ca o medie ponderata intre randamentul capitalului propriu si costul creditelor.

, deci se poate spune ca

*Rata de actualizare este rata costului mediu ponderat al capitalului investit.*

##### **Costul mediu ponderat al capitalului investit**

este media ponderata a costului fiecarui tip de fonduri utilizate in finantarea proiectului

Evaluatorul considera ca pentru achizitia unui astfel de utilaj - la momentul evaluarii investitorii vor participa la aceasta investitie - recurgand la credit bancar - pentru investitii.

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitii aceeasi logica :

- o parte din Investitie va fi acoperita de capitalul propriu
- diferenta va fi acoperita de credit

Procentajele folosite - vor fi considerate mai jos ( date preluate BRD -GSG; Alpha Bank)

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

- determinarea costului capitalului propriu;
- determinarea costului creditului pe termen lung;
- determinarea structurii normale a capitalului investit;
- calcularea CMPC;

#### **a.Determinarea costului capitalului propriu**

Pentru calcularea costului capitalului propriu se utilizează **metoda construcției în trepte**.

Această metodă presupune următoarele etape:

- selectarea ratei de bază (fără risc);
- identificarea și cuantificarea diferitelor prime de risc;
- adăugarea, la rata de bază (fără risc) a primelor de risc, pentru a calcula rata rentabilității cerută de investiție.

Conform acestei metode costul capitalului propriu este calculat plecând de la rata de bază (fără risc) ( $R_f$ ) la care se adaugă prime de risc relevante:

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc ( $R_f$ ) .....

Prima de risc economic ( $E_r$ ) .....

Prima de risc pentru nelichiditate ( $I_r$ ) .....

Riscul afacerii ( $B_r$ ) .....

Prima de risc pentru domeniul de activitate ( $D_r$ ) .....

Prima de risc economic general ( $G_r$ ) .....

Costul capitalului propriu =  $R_f + E_r + I_r + B_r + D_r + G_r$

#### **b.Determinarea costului creditului pe termen lung (Cctl)**

Costul creditului pe termen lung este exprimat de rata anuală a dobânzii solicitată de creditor. Dar întrucât fluxul de numerar la dispoziția capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului și costul creditului pe termen lung trebuie calculat după impozitare.

Deci,  $Cctl = dx(1-s)$

În care:

- $d$  reprezintă rata anuală a dobânzii,
- $s$  reprezintă cota impozitului pe profit.

**B)**

Rata de actualizare



Conform - Evaluarea intreprinderii - Editia a II -a Sorin V. Stan - pag 215

- Costul - capitalului propriu poarta numele de *rata de actualizare* -  $k_c$
- *aceasta reprezinta rata rentabilitatii valorii de piata a capitalului propriu*
- Modelul CAPM (Modelul de evaluare a activelor financiare) adaptat pt. intreprinderile necotate
- model ce consta la adaugarea modelului CAPM , a doua prime de risc distincte :
- prima de risc aditional pt. intreprinderi mici cotate -  $Pr_c$
- prima d risc nesistematic al intreprinderii necotate -  $Pr_n$

$$k_c = R_f + B(R_m - R_f) + Pr_c + Pr_n$$

$R_f$  - rata nominala de baza fara risc

$(R_m - R_f)$  - prima de risc pe piata bursiera

- Modelul este utilizat pt. estimarea lui  $k_c$  - pe baza rentabilitatii uni portofolui echilibrat pe piata bursiera ( cu ajustarile explicate mai sus) - deci aceasta " $k_c$ "
- exprima rata medie sperata a rentabilitatii .

#### **Costul mediu ponderat al capitalului investit**

este media ponderata a costului fiecarui tip de fonduri utilizate in finantarea proiectului

Evaluatorul considera ca pentru investitie - la momentul evaluarii Investitorii vor participa la aceasta investitie - recurgand la credit bancar - pentru investitiile .

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitiile aceeasi logica :

- o parte din investitie va fi acoperita de capitalul propriu
- diferenta va fi acoperita de credit

Procentajele folosite - vor fi considerate mai jos ( date preluate BRD -GSG; Alpha Bank)

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

- determinarea costului capitalului propriu;
- determinarea costului creditului pe termen lung;
- determinarea structurii normale a capitalului investit;
- calcularea CMPC;

#### **a. Determinarea costului capitalului propriu**

Pentru calcularea costului capitalului propriu se utilizează **metoda construcției în trepte**.

Această metodă presupune următoarele etape:

- selectarea ratei de bază (fără risc);
- identificarea și cuantificarea diferitelor prime de risc;
- adăugarea, la rata de bază (fără risc) a primelor de risc, pentru a calcula rata rentabilității cerută de investiție.

Conform acestei metode costul capitalului propriu este calculat plecând de la rata de bază (fără risc) ( $R_f$ ) la care se adaugă prime de risc relevante:

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc ( $R_f$ ) .....

Prima de risc economic ( $Er$ ) .....

Prima de risc pentru nelichiditate ( $Ir$ ) .....

Riscul afacerii ( $Br$ ) .....

Prima de risc pentru domeniul de activitate ( $Dr$ ) .....



Prima de risc economic general (Gr) .....  
Costul capitalului propriu =  $R_f + E_r + I_r + B_r + D_r + G_r$

**b.Determinarea costului creditului pe termen lung (Cctl)**

Costul creditului pe termen lung este exprimat de rata anuală a dobânzii solicitată de creditor. Dar întrucât fluxul de numerar la dispoziția capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului și costul creditului pe termen lung trebuie calculat după impozitare.

Deci,  $Cctl = dx(1-s)$

În care:

- $d$  reprezintă rata anuală a dobânzii,
- $s$  reprezintă cota impozitului pe profit.

**c.Determinarea costului structurii normale a capitalului investit**

- după datele acordate de BRD; Alpha Bank - structura unei investiții este de 25% capital propriu și 75% - credit bancar .

**d.Calcularea CMPC investit**

Cunoscând costul capitalului propriu, calculat prin metoda CAPM și costul creditului precum și ponderea celor două surse de finanțare în totalul capitalului investit se poate calcula CMPC.

>Factorul de capitalizare FVPA pentru o rată de actualizare a

*\*rata de actualizare este egala cu costul mediu ponderat al capitalului , un alt mod de calcul este :*

Rata de actualizare reflecta caracteristicile unei investiții pentru care un investitor aștepta să fie compensat. Aceste caracteristici sunt:

- > Rata reală a rentabilității ( $r_{rentabilitatii}$ )
- > Rata inflației așteptate ( $r_{inflatiei}$ )
- > Prima pentru risc ( $r_{riscului}$ )

$$Y = r_{rentabilitatii} + r_{inflatie} + r_{riscului}$$

$$Y = 15,45\%$$

Rata reală a rentabilității reprezintă mărimea compensației pe care un investitor o aștepta să o primească pentru faptul că s-a decis de consumul unei anumite sume de bani în prezent pentru a o investi într-o afacere. Rata rentabilității nu include riscurile și este legată doar de faptul că consumul mijloacelor financiare a fost amânat pentru o anumită perioadă.

Rata inflației așteptate reprezintă compensația investitorului pentru faptul că puterea de cumpărare a venitului viitoare este erodată de efectele inflației.



Prima pentru risc reprezinta rata riscului aferent unei investitii concrete. Exista trei categorii generale ale riscului investitiei: riscul afacerii, riscul inflatiei neasteptate si riscul lichiditatii. Riscul afacerii este legat de variatia veniturilor operationale din motivul schimbarii conditiilor pietei sau conditiilor economice generale. Variatia situatiei economice va influenta inevitabil, marimea veniturilor si cheltuielilor prognozate in perioada initiala de desfasurare a proiectului.

$$K_r = (K_n - f) * 1 / (1 + f) = 2,95\%$$

$K_n = 7,5\%$  (rata dobanzii la creditare medie 2016)

$f = 4,41\%$  (rata inflatiei - medie)

Prima de risc de piata este de 5% - prima de risc adecvata mediului investitional curent din tarile dezvoltate (Indrumar pentru evaluare 1 - Fluxul de numerar actualizat).

#### DOBÂNZILE BNR

Rata dobanzii la facilitatea de depozit: 1,50%

Rata dobanzii de politica monetara: 4,50%

Rata dobanzii la facilitatea de creditare: 7,50%

**rata de actualizare - a = 15,45%**





Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	Roman Musat	Tineretului	matei Millo	Cuza Voda
Suprafata teren in exces	0	0	0	0
Suprafata utila totala (mp)	100	25	35	140
Pret vanzare (EUR)	80.000	15.000	21.000	112.000
Chirie unitara ( EUR / mp Au)	10	6	5	7
Chirie lunara	1.000	150	158	980
Venit brut potential	12.000	1.800	1.890	11.760
Grad de ocupare	83,3%	83%	83%	83%
Venit brut efectiv	10.000	1.500	1.575	9.800
Rata de capitalizare aferenta veniturilor brute efective	12,5%	10,0%	7,6%	8,8% de utilizat

Rata capitalizare minima	7,5%
Rata capitalizare maxima	12,5%
Rata de capitalizare mediana	9,4%
Rata capitalizare selectata	7,5%

**Evaluarea spatiului comercial subiect**

Suprafata utila considerata	mp	32,08
Chirie medie lunara	EUR/mp/luna	10
Venit brut potential anual (VBP)	EUR	3,847
Grad de ocupare	6 luni pe an	50%
Venit brut potential efectiv (VBE)	EUR	1,924
Rata de capitalizare	%	12,5%
Valoare prin capitalizare	EUR	15,389
Investitii necesare (pentru asigurarea chiriei considerate)	0	0
Valoare finala metoda	EUR	15,389
	RON	76,613

	19236	19236
	10,00%	7,80%
	19236	24661,54

daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv

4,972  
480

**COMPARABILA**

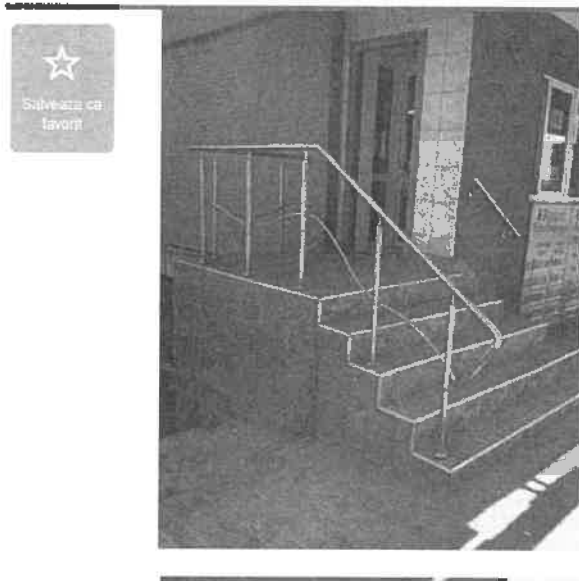
**Cabinet - Roman Musat - Ag. Creanga  
Caabinet - Farmacie - 100 mp , 10 eur/mp**

**Val 90000 mp**

**Comparabila**

**<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-roman-120-mp-b-dul-roman-musat-ID80VJF.html#7ee489b4b7>**





### Inchiriez spatiu comercial in Roman, 120 mp, B-dul Roman Musat

Roman, judet Neamt · Adayat La 22:10, 9 octombrie 2017, Numar anunt: 118434859

Imi place Distribuie

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	120 m <sup>2</sup>		

Spatiu are toate utilitatile (apa, gaz, 380 V), a fost modernizat, intrarea fiind renovata in iulie 2017. Are acces la strada principala, Bulevardul Roman-Musat.

Poate fi si de vanzare, la pretul pietii.

Poate fi inchiriat integral sau partial, putand fi cu usurinta compartimentat.

Acces la 2 coloane de canalizare. Racordat individual la apa.

Suprafata construita este de 150 mp, suprafata utila este de 120 mp.

#### COMPARABILA

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comeral-ID9ptr7.html#c82de16bf3>

950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Ciocan Vasile

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Ciocan Vasile

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului





### Inchiriez spatiu comeral

Roman, judet Neamt · Adaugat La 14:52, 2 octombrie 2017, Numar anunt: 139058381

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul



### Inchiriez spatiu comeral

Roman, judet Neamt · Adaugat La 14:52, 2 octombrie 2017, Numar anunt: 139058381

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**  
Suprafata utila **25 m²**

Inchiriez spatiu comercial pe strada Tinereului, in fata scoii nr.1

700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste



**COMPARABILA 3**

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ID4LxRG.html#c82de16bf3>




**Inchiriez spatiu**

Roman, judet Neamt  A dauga! da pe telefon La 18:18, 29 septembrie 2017.  
Numar anunt: 70436940

150 €

 Trimite mesaj

 0761 847 790

 Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta

bogdan

**COMPARABILA**

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ID8KXYd.html#c82de16bf3>

**COMPARABILA**

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-clinica-medicala-cu-4-cabinete-IDhtwoO.html>



PRIVAT 



Pepi

Pe OLX din decembrie 2020

Activ pe 16 octombrie 2023

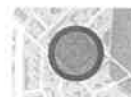
 Trimite mesaj

 072 988 4447

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Lugoj,  
Timis



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

1 400 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice  Suprafata utila: 100 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Închiriere spațiu comercial destinat pentru servicii medicale, situat în Lugoj, în spatele Universității Drăgan, în clădire nouă, dotată cu aer condiționat și locuri de parcare proprii. Spațiul este special amenajat pentru activități medicale având grupuri sanitare separate pentru pacienți și personal, vestiar și rampa pentru persoanele cu dizabilități. Informații la tel 07\*\*\*\*\*47

ID: 258229926

Vizualizări: 591

@noHerra

### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Pepi

Pe OKX din 10 decembrie 2020

Trimite mesaj

Publicitate



Obs

- *evaluatorul a luat in considerare*
- *Ordonanta de urgenta nr.68-28.05.2008*
- *Legea nr.192/2011- art 7*
- *Privind vanzarea cabinetelor medicale*



**Anexa nr.1**  
**la contract de concesiune nr. 15684 din 12.08.2020**

**Ambulatoriul de Specialitate al Spitalului Municipal Roman**  
**Str. Tineretului, Nr.28, loc. Roman, jud. Neamț**  
**Cabinet medical nr. 33, Etajul I**

Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFATA (MP)	Redevență 12,50 euro/mp/an, în primii 5 ani (începând cu 12.08.2020)
1.	CABINET MEDICAL (nr. 33 - etaj I)	22,90 mp	
2.	Suprafața comună (holuri, casa scării, grup sanitar,etc)	9,16 mp	
	<b>TOTAL</b>	<b>32,06 mp</b>	32,06 mp x x 12,50 euro/mp/an <b>=400,75 euro/an</b>

Concedent:  
**CONSILIUL LOCAL ROMAN**  
VICEPRIMAR cu atribuții de PRIMAR  
Ioana Roxana IORGA



Concesionar:  
**S.C. DENTIX S.R.L.**  
ADMINISTRATOR  
Silviu-Antoniou ȘTEFĂNESCU

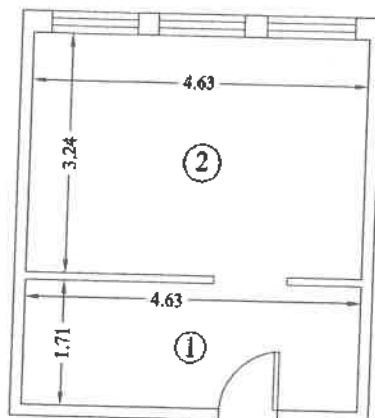


# RELEVEU CABINET MEDICAL

Anexa 1.37

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
59828	1317	Municipiul Roman, Strada Tinerețului Nr.28, Cabinet Nr. 33, Et. 1, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	59828 - C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	<b>U 6</b>	CF individuala	59828-C1-U 6



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Cabinet Medical	7.9
2	Cabinet Medical	15.0
Suprafata Utila = 22.9 mp		
Nota CPT = 9.5 mp		
Executant: GIURGILA N. Gelu Autorizatie: Cat.B, Seria RO-B-F, Nr. 0167		Data
<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">Gelu Giurgila</p> <p style="margin: 0;">Digitally signed by Gelu Giurgila</p> <p style="margin: 0;">Date: 2020.08.04 14:52:04 +03:00</p>		03.08.2020
Receptionat		Data
<p style="font-size: 1.5em; margin: 0;">Dorel Dascalescu</p> <p style="margin: 0;">Semnat digital de Dorel Dascalescu</p> <p style="margin: 0;">Data: 2020.08.06 10:16:00 +03'00'</p>		



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59828-C1-U6 Roman

Nr. cerere	26011
Ziua	05
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare  
100086996818



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Loc. Roman, Str Tineretului, Nr. 28, Et. 1, Ap. cabinet, nr. 33, Jud. Neamt  
Părți comune: trotuar, acoperiș

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	59828-C1-U6	-	22,9	5.7	9.5	Cabinet medical, compus din 2 cabinete medicale, cu suprafata utila de 22,9 mp; cpc- 5,7 mp, cpt-9,5 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>26011 / 05/08/2020</b>		
Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 15045, din 04/08/2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția Juridică și Administrație Publică- Birou Evidență Patrimoniu; Act Administrativ nr. Protocol de Predare-Preluare 12358, din 21/03/2003 emis de Primăria Municipiului Roman - Spitalul Municipal Roman; Act Administrativ nr. Certificat fiscal Nr. 90001, din 03/08/2020 emis de Primăria Municipiului Roman - D.I.T.L.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF:2613583, - domeniu public -		

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Roman, Str Tineretului, Nr. 28, Et. 1, Ap. cabinet, nr. 33, Jud. Neamț

Părți comune: trotuar, acoperis

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	59828-C1-U6	-	22,9	5,7	9,5	Cabinet medical, compus din cabinete medicale, cu suprafata utila de 22,9 mp; cpc- 5,7 mp, cpt-9,5 mp

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

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

Data soluționării,

06-08-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Gheorghe Batranu

he- Gabriel Batranu

(parafa și semnătura)

Gabriel

Data: 2020.08.06

10:46:26

Batranu +03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Dosarul nr. 26011 / 05-08-2020

**INCHEIERE Nr. 26011****Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** GHEORGHE BATRANU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ROMAN domiciliat in Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Certificat fiscal Nr. 90001/03-08-2020 emis de Primăria Municipiului Roman - D.I.T.L.;

-Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 15045/04-08-2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția Juridică și Administrație Publică- Birou Evidență Patrimoniu;

-Act Administrativ nr.Protocol de Predare-Preluare12358/21-03-2003 emis de Primăria Municipiului Roman - Spitalul Municipal Roman;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-  
pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 59828-C1-U6

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu public -, sub B.1 din cartea funciara 59828-C1-U6 UAT Roman;

**Prezenta se va comunica părților:**

GIURGILA GELU

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

06-08-2020

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent Registrator,

GHEORGHE BATRANU

*(parafa si semnătura)**(parafa si semnătura)*

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59828 Roman

Nr. cerere	26011
Ziua	05
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare  
100086996818



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:  
Nr. cadastral vechi:3586

Adresa: Loc. Roman, Str Tineretului, Nr. 28, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59828	1.317	Constructia C1 inscrisa in CF 59828-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18038 / 22/11/2007</b>		
Hotarare nr. 78, din 27/07/2006 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman, HCL Roman 70/26.08.2004, HCL Roman 76/31.08.2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 127223/131700 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583</b>	A1 / B.4, B.7
<b>3158 / 15/03/2010</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 660, din 11/03/2010 emis de N.P. TUDOR SORIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECU TITLU DE CUMPARARE 6.47 MP TEREN cpl AFERENT CABINETULUI MEDICAL NR. 34 IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL 3586/1/11, dobandit prin Conventie, cota actuala 647/131700 1) <b>CABINET MEDICAL DR. NEAMTU ALEXANDRINA</b>	A1
<b>4039 / 21/01/2020</b>		
Act Administrativ nr. Referat privind îndreptarea erorii materiale Nr. 119, din 16/01/2020 emis de OCPI NEAMT - SERVICIUL CADASTRU;		
B3	se înființează prezenta carte funciară, prcum și cartea funciară colectivă a ambulatoriului de specialitate, urmând a fi aduse în prezenta carte toate suprafețele de teren înscrise în cărți funciare individuale	A1
<b>21358 / 20/07/2020</b>		
Act Notarial nr. contract de vânzare autentificat sub nr. 558, din 16/07/2020 emis de N.P. Neculai Andreea;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 115/13170 1) <b>BANU MIHAELA</b> OBSERVATII: aferent U4	A1
B5	se notează faptul că terenul indiviz în suprafața de 11,5 mp. aferent unității individuale U4 constituie patrimoniu de afectatiune 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BANU MIHAELA, CIF:30122310</b>	A1
<b>21365 / 20/07/2020</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 557, din 16/07/2020 emis de N.P. Neculai Andreea;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1340/131700 1) <b>BOCANCEA CĂTALINA</b>	A1
<b>23525 / 31/07/2020</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare autentificat sub nr. 611, din 30/07/2020 emis de N.P. Neculai Andreea;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 134/13170 1) <b>HOTĂRANU PETRONELA-ROXANA</b> OBSERVATII: aferent U5	A1
B8	se notează faptul că terenul indiviz în suprafața de 13,4 mp. aferent U5 constituie patrimoniu de afectatiune	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR HOTARANU PETRONELA ROXANA, CIF:20392162

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate,  
drepturi reale de garanție și sarcini

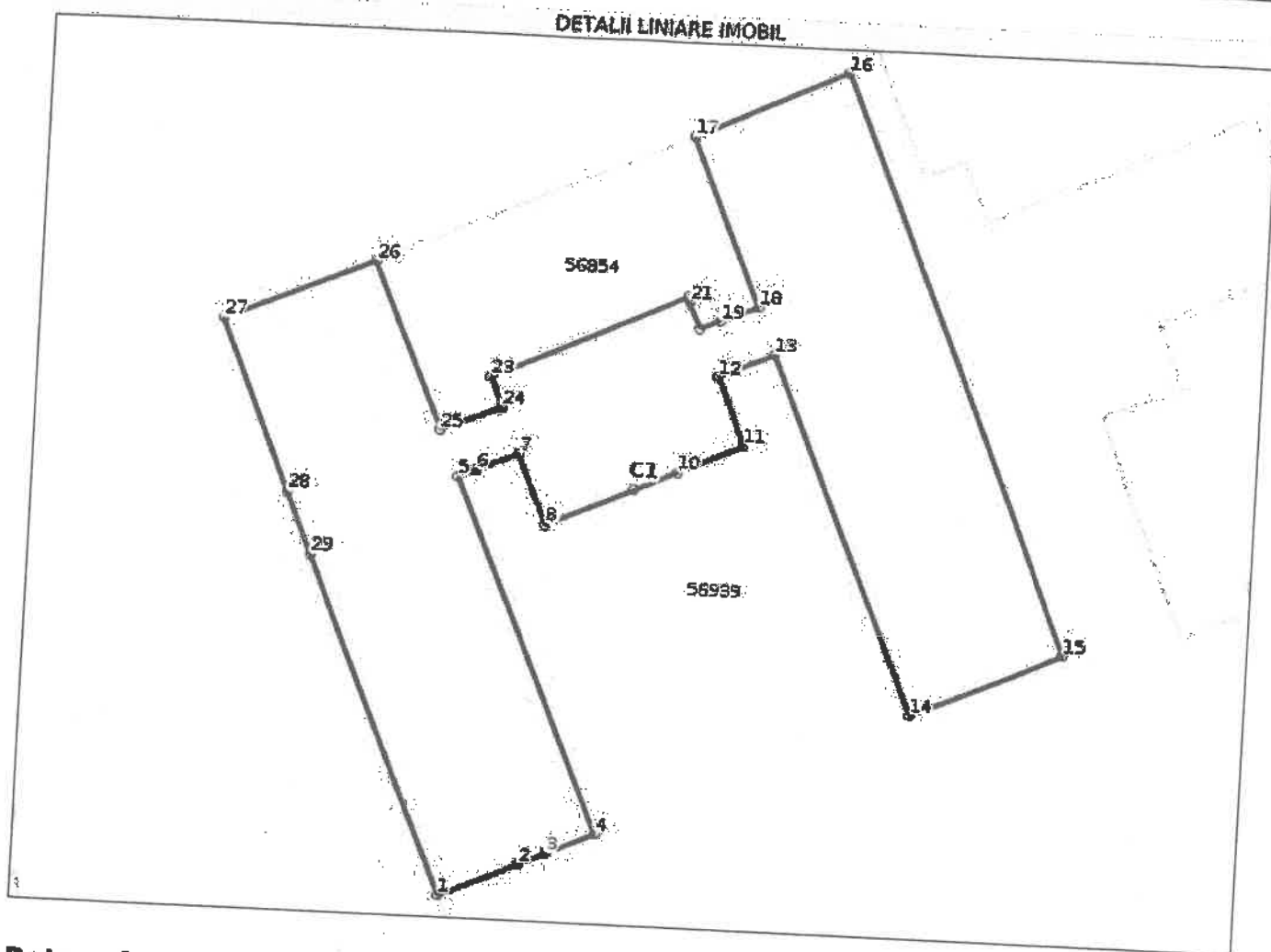
Referințe

NU SUNT

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59828	1.317	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.317	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.15
3	4	3.9
5	6	1.359
7	8	5.522
9	10	3.448
11	12	5.389

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	2.15
4	5	28.218
6	7	3.275
8	9	6.894
10	11	5.256
12	13	4.506

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	28.206
15	16	45.404
17	18	13.231
19	20	1.633
21	22	0.395
23	24	2.4
25	26	13.203
27	28	13.56
29	1	26.931

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	12.2
16	17	12.25
18	19	3.01
20	21	2.111
22	23	15.448
24	25	4.7
26	27	12.046
28	29	4.915

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	23525	31-07-2020	07-08-2020	Intabulare sau inscriere provizorie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru prezenta a succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

06-08-2020

Data eliberării,

1/1

**Gheorghe Gabriel Batranu**  
 Asistent R. istrator,

GHEORGHE B. TRANU

Referent,

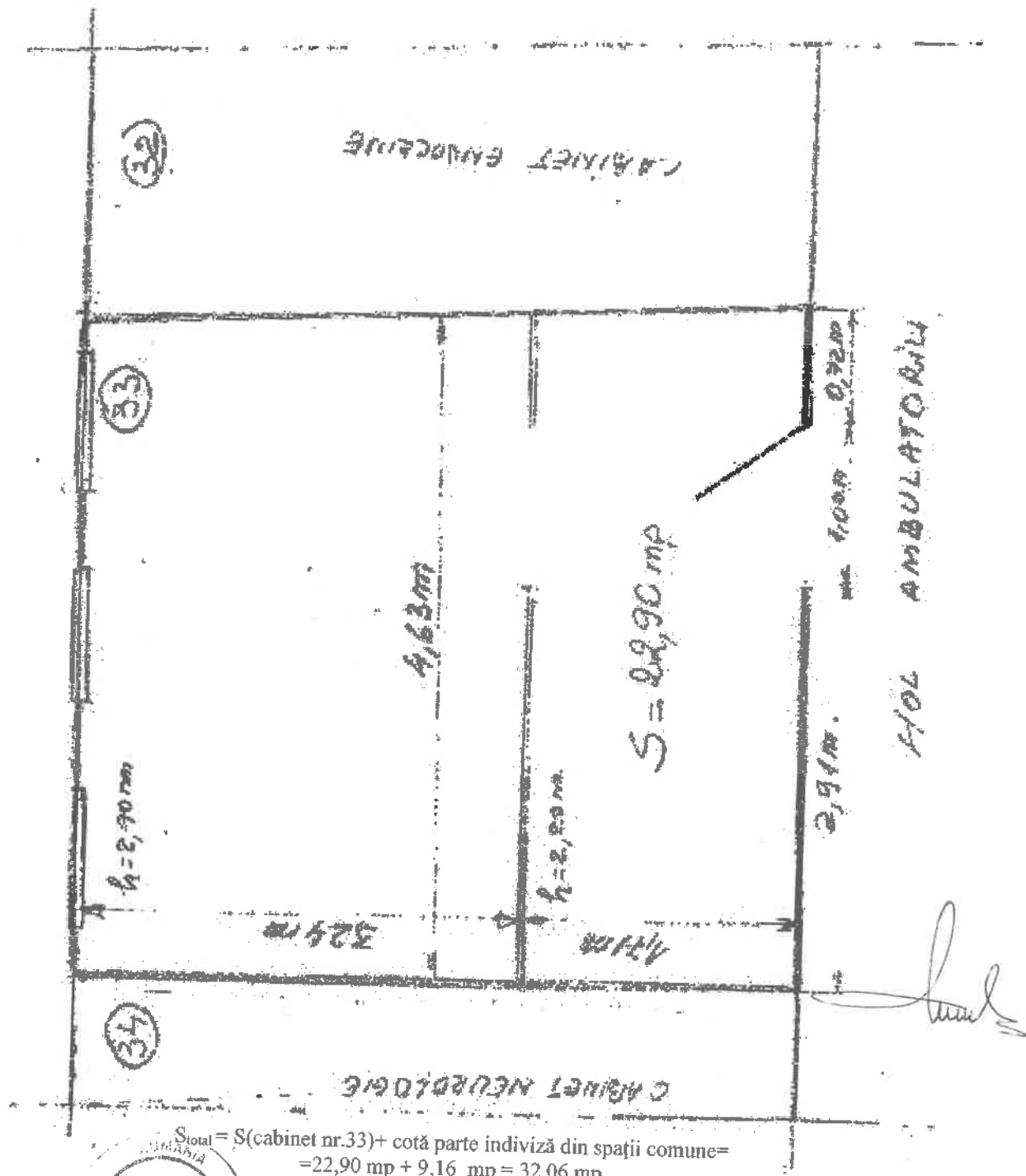
Semnat digital de  
 (paraf și semnătură)  
**Gheorghe Gabriel Batranu**

Data: 2020.08.06 10:46:02  
 +03'00'

(parafa și semnătura)

AMBULATORIU DE SPECIALITATE – ETAJ 1

CABINET 33



$S_{\text{total}} = S(\text{cabinet nr.33}) + \text{cotă parte indiviză din spații comune} = 22,90 \text{ mp} + 9,16 \text{ mp} = 32,06 \text{ mp}$

Concedent: **CONSILIUL LOCAL ROMAN**  
VICEPRIMAR cu atribuții de PRIMAR  
Ioana Roxana IORGA

Concesionar: **S.C. DENTIX S.R.L.**  
ADMINISTRATOR  
Silviu-Antoniu ȘTEFĂNESCU





**PROCES – VERBAL**

Încheiat astăzi: 12.08.2020

**I. PĂRȚI**

Între:

1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, prin reprezentant legal: Ioana Roxana IORGA – VICEPRIMAR cu atribuții de PRIMAR, în calitate de predător

și

2. **S.C. DENTIX S.R.L.**, cu sediul în str. C.A. Rosetti, bl.1, ap.44, parter, loc. Roman, jud. Neamț, cod fiscal: 15126776, nr. înreg. O.R.C. J27/45/2003 reprezentat prin Ștefănescu Silviu-Antoniou, în calitate de primitor,

**II. OBIECTUL PROCESULUI – VERBAL**

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului spațiu:

Cabinet medical cabinetul nr.33, inclusiv cota-parte din suprafețele comune aferente (holuri, casa scării, grup sanitar, etc), în suprafață totală de 32,06 mp, identificat conform Anexei nr.2 a H.C.L.Roman nr. 305 din 19.12.2019, din cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr.28, Etajul I, Roman, Neamț.

Predător,  
**CONSILIUL LOCAL ROMAN**  
VICEPRIMAR cu atribuții de PRIMAR  
Ioana Roxana IORGA



MUNICIPIUL ROMAN  
3  
JUDEȚUL NEAMȚ

Primitor,  
**S.C. DENTIX S.R.L.**  
ADMINISTRATOR  
Silviu-Antoniou ȘTEFĂNESCU



DENTIX  
SRL  
J27/45/2003  
Roman - Neamț



**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
**Nr. 15684 din 12.08.2020**

Încheiat astăzi, 12.08.2020, la sediul Consiliului Local Roman

1. Părțile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr.1, Roman, județul Neamț, reprezentat prin Ioana Roxana IORGA – VICEPRIMAR cu atribuții de PRIMAR, în calitate de concedent,

și

1.2. **S.C. DENTIX S.R.L.**, cu sediul în str. C.A. Rosetti, bl.1, ap.44, parter, loc. Roman, jud. Neamț, cod fiscal: 15126776, nr. înreg. O.R.C. J27/45/2003, telefon....., reprezentat prin Ștefănescu Silviu-Antoniș, în calitate de administrator, având cod CAEN 8623 – activități de asistență stomatologică, în calitate de concesionar,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care va funcționa cabinetul medical cu specialitatea tehnică dentară, situat în cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr. 28 (Etajul I), jud. Neamț.

2.2. Spațiul concesionat este cabinetul nr.33, inclusiv cota-parte din suprafețele comune aferente (holuri, casa scării, grup sanitar, etc), în suprafață totală de 32,06 mp, identificat conform Anexei nr.2 a H.C.L.Roman nr. 305 din 19.12.2019, conform fișei de calcul (Anexa nr.1) și schiței (Anexa nr.2/1 și 2/2) care fac parte integrantă din contract.

2.3. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de 12.08.2020 (Anexa nr.3) la contractul de concesiune.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 10 ani, care a început cu data de 12.08.2020.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

4. Redevența

4.1. Redevența este echivalentul în lei a 12,50 (doisprezece euro și 50 eurocenti) Euro/mp/an începând cu 12.08.2020.

4.2. După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata redevenței se face în contul concedentului IBAN - RO80TREZ49221300205XXXXX, deschis la Trezoreria Roman, la cursul BNR din ziua plății.

4.4. Plata redevenței în anul 2020 se va face într-o singură tranșă în cel mult 15 zile de la semnarea contractului de către ambele părți. După 31.12.2020 termenul de plată al redevenței va fi de până la 31 martie pentru semestrul I din anul pentru care se face plata, iar pentru cel de-al doilea semestru, termenul de plată va fi de până la 30 septembrie.

4.5. Neplata anuală a redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.4. dă dreptul concedentului să pretindă penalități pe zi de întârziere, conform legislației în vigoare.

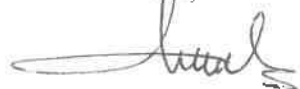
4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

CONCEDENT,



1

CONCESIONAR,



## 5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

## 6. Obligațiile părților

### 6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, echivalentul în lei a 6 Euro/mp de spațiu total concesionat, pentru un an de activitate. Plata garanției se face în cont RO46TREZ4925006XXX000154.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungerea la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări al Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.1.9. Concesionarul are obligația să suporte toate cheltuielile privind întreținerea spațiului pe care l-a primit în concesiune, precum și achitarea obligațiilor privind furnizorii de utilități.

6.1.10. Concesionarul se obligă să nu schimbe destinația spațiului și să-l folosească doar în scopul în care a fost concesionat.

6.1.11. Concesionarul are obligația de a efectua gărzi pe timp de noapte și în zilele nelucrătoare din timpul anului, dacă situația o va impune, conform unui program ce se va stabili ulterior prin acordul părților.

6.1.12. Conform art.9 din Legea 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, odată cu transmiterea temporară a dreptului de folosință, concesionarul va prelua toate obligațiile legale privind organizarea activității de apărare împotriva incendiilor și prevenirea situațiilor de urgență.

### 6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

## 7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

## 8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitatea medicală;

i) în cazul în care concesionarul nu-și execută obligația de întreținere, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept.

## 9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## 10. Forță majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăror obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## 11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

CONCEDENT,



CONCESIONAR,



11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele 1, 2/1, 2/2 și 3, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi, 12.08.2020, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și 2 (două) exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL ROMAN  
VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR**

Ioana Roxana IORGA

MUNICIPIUL  
ROMAN

Județul Neamț

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,  
Jr. Gheorghe CARNARIU

DIRECTOR ECONOMIC,  
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU

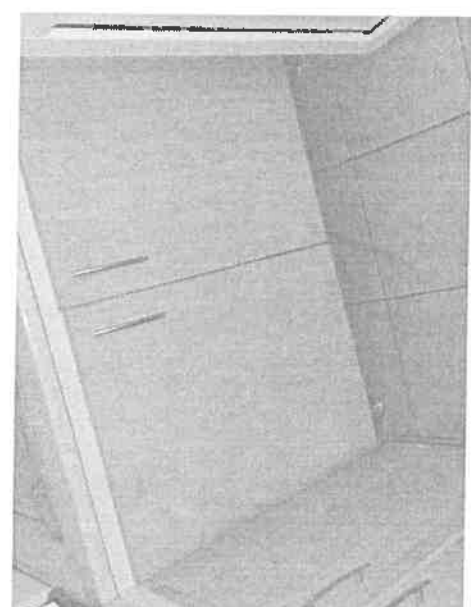
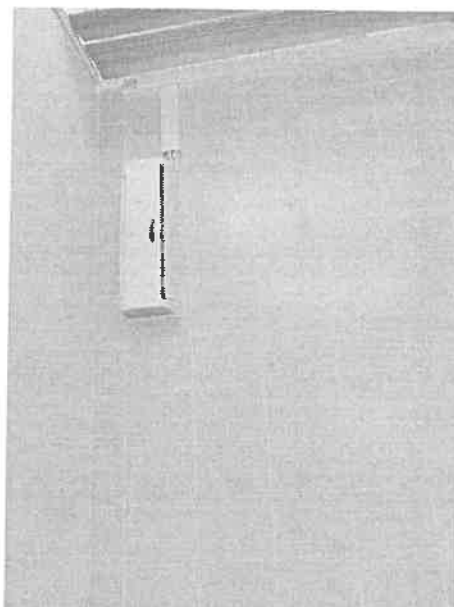
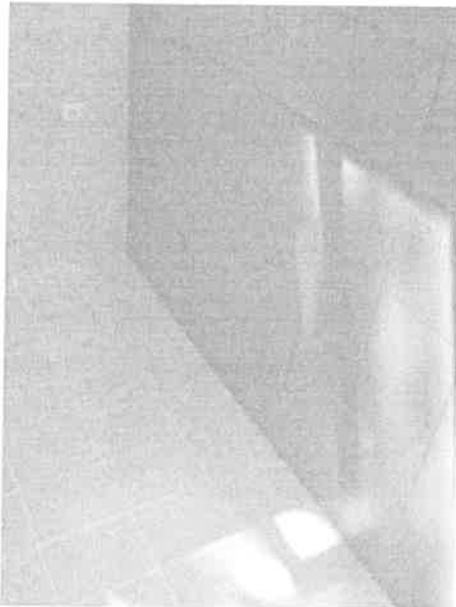
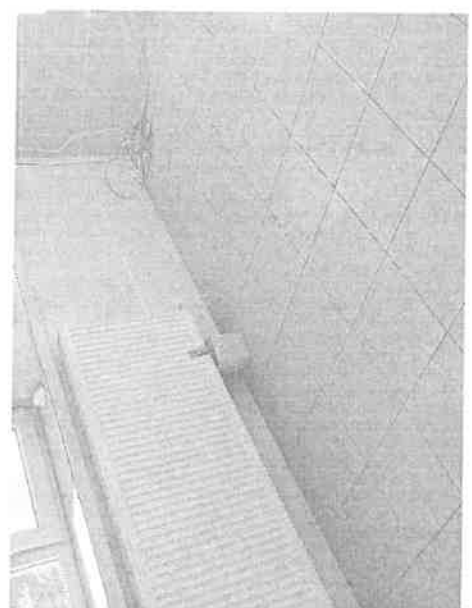
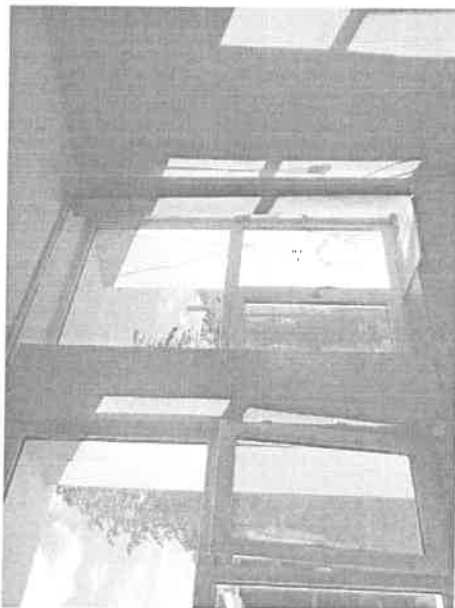
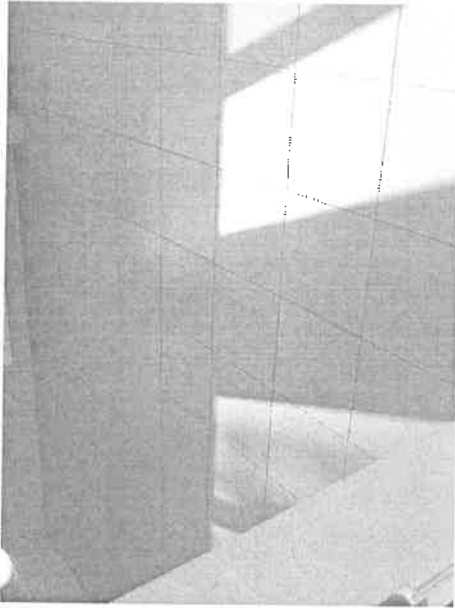
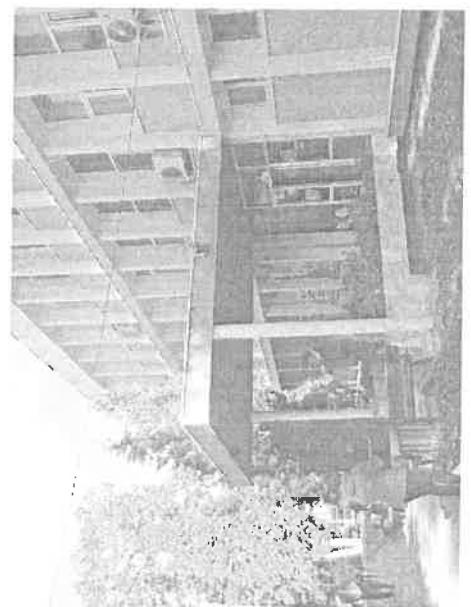
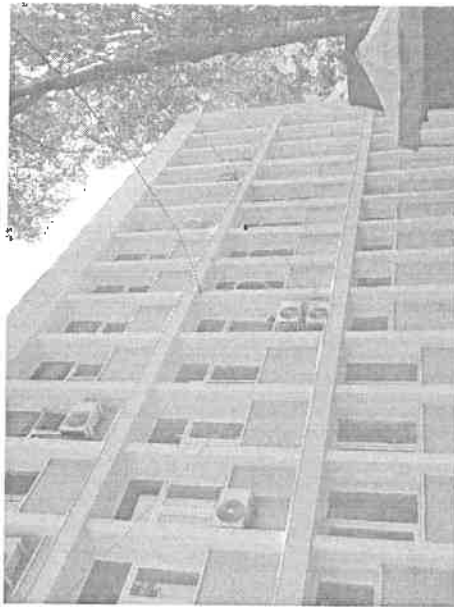
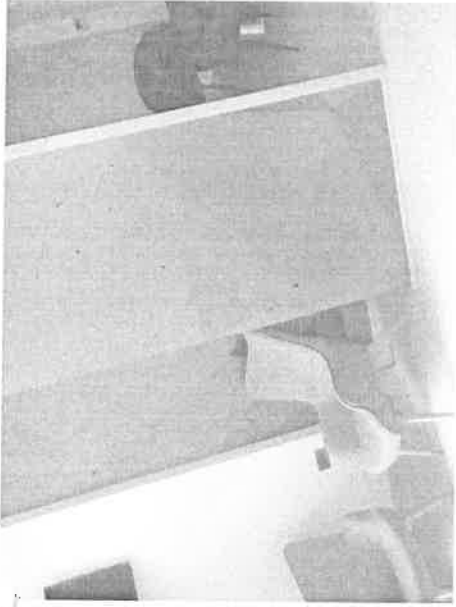
DIRECTOR TEHNIC,  
Ing. Dan-Felician IONIȚĂ

DIRECTOR IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
Ec. Monica Celia TICOVȘCHI

VIZAT JURIDIC,  
Director D.J.A.P.  
Cons. jr. Camelia RUSU

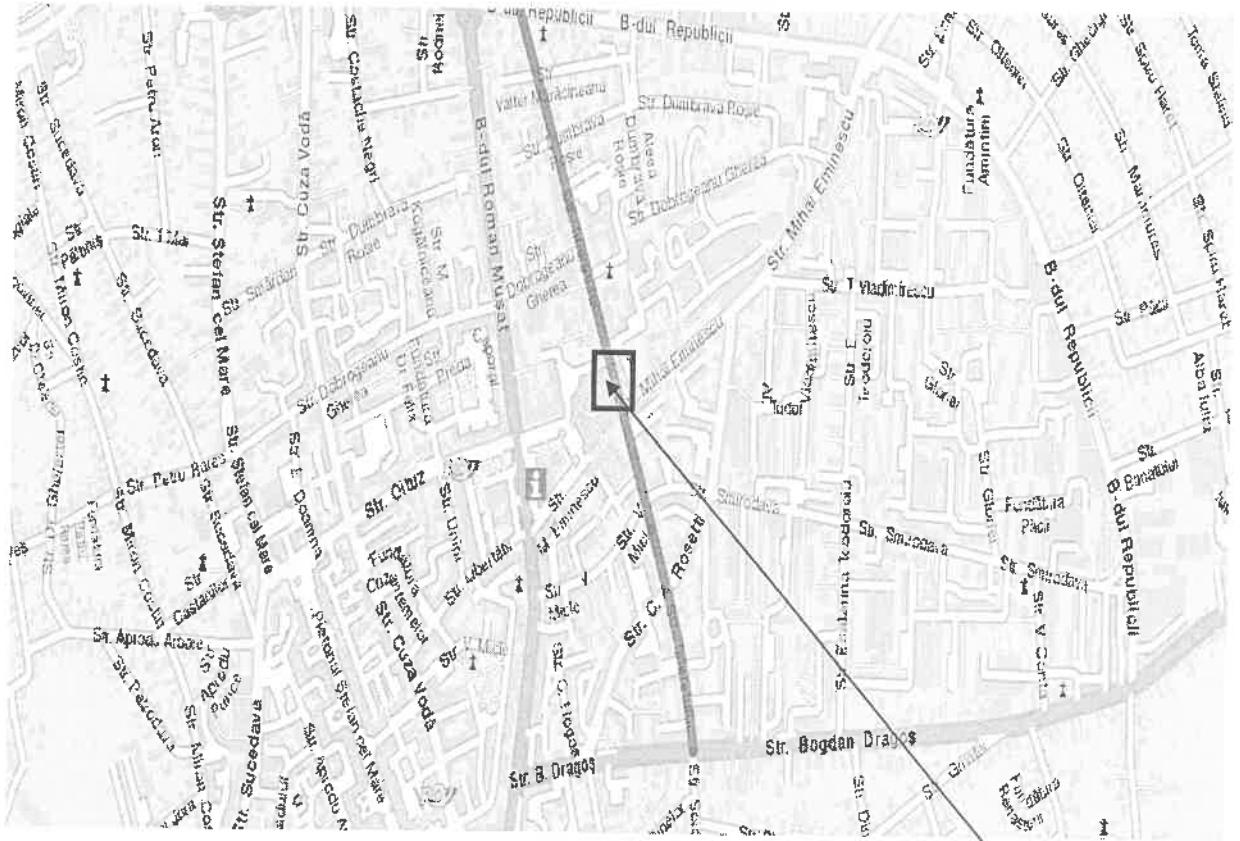
**CONCESIONAR,  
S.C. DENTIX S.R.L.  
ADMINISTRATOR  
Silviu-Antoniou ȘTEFĂNESCU**







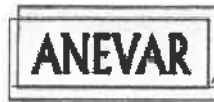
**ANEXA  
HARTA**



**Proprietatea  
evaluata**



Mun. Roman , jud. Neamt



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ a EVALUATORILOR AUTORIZAȚI din ROMANIA

## RAPORT DE EVALUARE

Nr.19/2-19.10.2023

### PROPRIETATE IMOBILIARA

**Cabinet medical, nr.64,et.2,  
str. Tineretului , nr. 28 , jud. Neamt**

- Cabinet medical- 24,37 mp
- Suprafata comuna (hol, casa scarii,gr. Sanitar)- 9,75 mp
- TOTAL- 34,12 mp

**Beneficiar - -**

**Cabinet Medical dr. Deris Ioana- cab. Nr.64, str. Tineretului, nr.28**

**Destinatar- Municipiul Roman**

**EVALUATOR**

**Ing. STEJAR ROMICA**

**Octombrie 2023**



1. <b>EVALUATOR</b>	Ing. STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	Ing STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	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>

999

2. <b>BENEFICIAR</b>	Dr.Deris Ioana - Cabinet Medical nr. 64- str. Tineretului , nr. 28
Adresa	AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr64, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical, nr.64,et.2 jud. Neamt
<b>DESTINATARUL</b>	Municipiul Roman

3.	<p><b>Proprietate imobiliara -</b></p> <p>AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr. 64, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical, nr.64,et.1, mun. Roman,jud. Neamt</p> <p>- <i>Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i></p>
PROPRIETATEA EVALUATĂ	
Proprietari	Municipiul Roman –constructii Municipiul Roman – Teren
Adresa proprietății	AMPLASATA în mun Roman, Dispensar nr33, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical, nr.33,et.1, mun. Roman,jud. Neamt

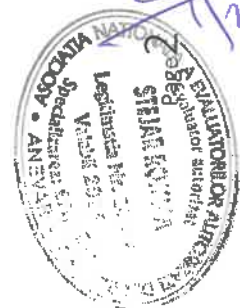
**Valoarea de piata – recomandata**

**16 370 EURO ; 81 429 RON**

**VALOAREA NU CONTINE TVA**

**EVALUATOR**

**ING. STEJAR ROMICA**



5.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piață.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea vanzarii
	DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul evaluator Stejar Romica la data de 10.10.2023 in prezenta reprezentantului proprietarului.
	DATA EVALUARII	19.10.2023
	CURS DE SCHIMB CONFORM BNR	1 EUR = 4,9720 RON 1 USD = 4,7177 RON

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<p>Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical- 24,37 mp</li> <li>- Suprafata comuna (hol, casa scarii,gr. Sanitar)- 9,75mp</li> <li>- TOTAL- 34,12 mp</li> </ul> <p>Steren- CAD - 59828-C1-U2 CF- 59828-C1-U2</p> <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 neconcordantele ce pot aparea ulterior.</p> <p>AMPLASATA IN mun. Roman, str. Tineretului, nr. 28 , et. 2, Cabinet medical nr. 64, jud. Neamt</p> <p><b>Inscrieri privitoare la proprietate</b> conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a: proprietatile-i constructiile sunt in proprietatea <b>Mun. Roman - constructia + teren</b> cu drepturi depline conform:</p> <p><b>Doc. atasate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extras de carte funciara - nr. cerere 7887-19.02.2020</li> <li>- Contract de concesiune nr.4883-11.03.2019</li> <li>- Anexa Nr. 3- contract concesiune</li> <li>- Relevu cabinet</li> </ul> <p><b>Inscrieri privitoare la sarcini</b> conform Extrasului de carte funciara - nu s-a prezentat carte funciara actualizata</p> <p>Ipoteza - liber de sarcini</p> <p><i>Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini</i></p>
7.	<b>DOCUMENTAȚIA UTILIZATA</b>	<p><b>Doc. atasate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extras de carte funciara - nr. cerere 7887-19.02.2020</li> <li>- Contract de concesiune nr.4883-11.03.2019</li> <li>- Anexa Nr. 3- contract concesiune</li> <li>- Relevu cabinet</li> </ul>
8.	<b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	La data evaluării proprietățile sunt utilizate - cabinet medical



<p>9.</p>	<p><b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</b></p>	<p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii – spatiu rezidential)</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala – sediu- spatii servicii</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criteriil va fi cea actuala - rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – comerciala-industriala .</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.</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 comercial ,industrial(depozit)</p> <p>Comerciala - 1-da ;2-da ;3 -da ;4</p> <p>Rezidential - 1 da ;2- da ;3- nu ;4</p> <p>Industrial - 1 -nu ;2- nu; 3- nu ;4</p> <p>Concluzia : teren CC -de tip comercial- rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com</p>
<p>Lp0 10.</p>	<p><b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b></p> <p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul</p> <p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p><b>Asezare geografică</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>Suprafată</b></p>



	<p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b>Populație</b></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><b>Principala bogăție</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 pajști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.</p> <p><b>2.4. Informatii despre zona</b></p> <p>Zona in care se afla terenul - zona centrala</p> <p>Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie</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	<p>Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentlala –comerciala in partea centrala</p>
ZONA SI VECINATATILE	<p>Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.</p>
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea comunala de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea comunala de apă: <i>existenta</i></li> <li>▪ Canalizare orasaneasca: <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 medle- mare</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto in zona: medie- mare</li> <li>▪ Ambient civilizat si linistit.</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	<p>Zona de referinta- central . Zona este rezidentlala</p>

**11. DESCRIEREA IMOBILULUI**



	<p>DATE GENERALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – in cadrul policlinicii</li> </ul> <p>Constructii- Cabinet medical, nr.64,et.2                  AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28,et.2, cabinet 64,,jud. Neamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical-24,37 mp</li> <li>- Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,75 mp</li> <li>- TOTAL- 34,12mp</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>AMPLASATA IN mun. Roman ,jud. Neamt</p>
	<p>DESCRIEREA CONSTRUCTIEI</p>	<p><b>Constructii</b>  <b>Spatiu - cabinet medical + spatii conexe (comune)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Denumire:</u> cabinet medical</li> <li>• <u>Regim de Inaltime -P+2</u></li> <li>• <u>Inaltime nivel:</u> h= cca2,7 m;</li> <li>• <u>PIF -cca 1970, org 1980-90</u></li> <li>• <u>INFRASTRUCTURA:</u></li> <li>• Fundatii continui ,cadre beton</li> <li>• <u>SUPRASTRUCTURA:</u></li> </ul> <p><b>Elementele de rezistenta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structuri de rezistenta: cadre beton</li> <li>• Plansee: beton</li> <li>• Inchideri- zidarie</li> <li>• Acoperis: sarpanta , invelitoare</li> </ul> <p><b>DESCRIERE SPATIU – CABINET MEDICAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Identificare cadastrala:</u>59828-C1-U2</li> <li>• Cabinet medical- 24,3 mp</li> <li>• Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,75 mp</li> <li>• TOTAL- 34,12 mp</li> <li>• <u>Finisaje:</u></li> <li>• - medii plus</li> <li>• Conform extras CF compartimentarea - cabinet 1+2+ sp. comune</li> </ul> <p><b>Finisajele spatiului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta</li> <li>• Pardoseli:mozaic , placat gresie</li> <li>• Tamplaria exterioara , interioara – lemn foioase , PVC</li> </ul> <p><b>Instalatiile spatiului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalatiile electrice si corpuri de iluminat</li> <li>• Instalatiile sanitare – comune</li> <li>• Instalatiile de incalzire- CT – comuna</li> <li>• Alte dotari: fara</li> </ul>



		<b>Utilitatile spatiului:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retea energie electrica-existenta</li> <li>• Apa- canal</li> <li>• CT - gaz</li> </ul>
--	--	---

<b>11. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI</b>		
<b>Date generale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasat in zona intravilan - ,</li> </ul> <p>AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28, et.1, cabinet 33, jud. Neamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jud. Neamt</li> </ul>	
<b>Descriere</b>	<p><b>Terenul</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CPI - cnf. Doc .</li> <li>- utilitati - apa- canal, c. el, gaz</li> </ul>	

<b>12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>		
<b>DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piata analizata o constituie , segmentul de plata al proprietatilor servicii</li> </ul>	
<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona intravilan -com. Rezidentiala</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan - comercial-rezidential</li> <li>▪ Zona este ocupata de spatii comerciale - in vecinatate - blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie, Spital Urgenta</li> </ul>	
<b>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	<p><b>Oferta</b> se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In mun. Roman si com. periferice dupa cum am mai spus sunt necesare multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri</li> <li>- Costurile de constructie au crescut</li> <li>- Spatii comerciale - 300-800 euro/mp</li> <li>- Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna</li> <li>- Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp</li> <li>- Terenuri in zona - 80-200 euro/mp</li> </ul> <p>Oferta exista .</p>	
<b>CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<p><b>Cererea</b> reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .</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 - case , teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .</li> </ul>	



		<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 Neamt- 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>- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut</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>- In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz</li> </ul>
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune fara a gresi deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> - instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.</li> </ul>
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate.</li> <li>▪ Terenuri -afereente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp</li> </ul>
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman</li> <li>- 1,5- 20 euro/mp</li> </ul>
<p><b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b></p>		<p>REZULTATUL CERCETĂRII:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment</li> <li>- vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .</li> </ul>





	<p>- 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 veniturii mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu .</p> <p>- vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influentata</p> <p>- 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.</p>
--	---

### 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A XIV-A, 2023	<p>Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 , compuse din ediția 2018,2017,2016,2015,2014,2007 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 și termeni în interpretarea ANEVAR.</p> <p><i>Standarde referitoare la active :</i></p> <p><i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</i></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>GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</i></p>
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietatii imobiliare rezidentiale amplasate in extravilanul loc. Dulcestii;jud Neamt s-a efectuat in baza urmatoarelor abordari de evaluare:

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.1. Evaluarea in baza abordarii costuri

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda costurilor

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COSTURI CONSTRUCTII</b>	<b>88 500 RON</b> <b>echivalent</b> <b>17 800 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.2. Evaluarea in baza abordarii venituri

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda costurilor ,venituri



<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN VENITURI</b>	<b>81 429 RON</b> <b>echivalent</b> <b>16 265 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

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

#### 14.1. DEFINIȚII

• **VALOAREA DE PIAȚĂ**

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

#### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate 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 ca



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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat
12. Evaluatorul a considerat utilizarea terenului pe toata durata de existența clădirii

#### 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 în considerare este cel pentru suprafața desfășurată. Rata de capitalizare a fost determinată în baza datelor de pe piața imobiliară rezidențială din zona analizată, făcându-se similitudine și cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile în cazul închirierii le suportă chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agențiile imobiliare ce activează pe piața imobiliară din jud. Neamt și presa locală.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

#### 16. CERTIFICARE

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

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



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

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

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

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

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

#### 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

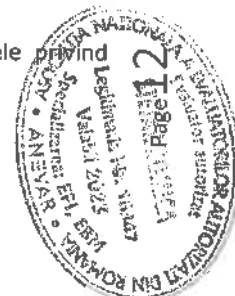
În urma aplicării abordărilor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, au fost obținute următoarele valori:

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATĂ ESTIMATE (fara T.V.A.)	
	ABORDAREA PRIN COSTURI (Construcții)	88 500 RON
ABORDAREA PRIN VENITURI	81 429 RON	16 370 EUR

**Ținând cont de evoluția prețurilor de pe piața imobiliară din mun. Roman, jud. Neamt și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată conform abordării prin venituri**

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

**Abordarea prin costuri**



Mun. Roman , jud. Neamt

### 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 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare, valorile obținute a fost:

	Abordare prin costuri	Abordarea prin venituri
Adecvare	+	+
Precizie	-	-
Cantitatea de informații	+	+

valoarea de piață a proprietății imobiliare comerciale situată în mun. Roman , jud. Neamt, este de:

#### DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

**Valoarea de piață – recomandată**

**16 370 EURO ; 81 429 RON**

**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:** 19.10.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4.9720 RON; 1 USD = 4,7177 RON.

**EVALUATOR**

**Ing. STEJAR ROMICA**



## **BIBLIOGRAFIE**

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2018, 2017 ,2016, 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
    - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea Imprumuturilor
  - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii Ingineresti - Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii Imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor Ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de plata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actual

## **ANEXE**

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin costuri
- Fotografii
- Harta
  
- Extras de carte funciara – nr. cerere 26011-05.08.2020
- Contract de concesiune nr. 15684-12.08.2020
- Anexa Nr. 1- contract concesiune
- Releveu cabinet



## ANEXA - COSTURI

### Evaluarea constructiei

#### Obs

- evaluatorul va estima doar valoarea constructiei P
- S-a folosit Costuri de reconstructie si inlocuire - Cladiri rezidentiale ; Cladiri -NAXE Gospodaresti- Ed.2014 C. Schiopu ; Ed IROVAL - ed 2010 ;Matrix Obiect - actualizat, Indreptar tehnic MATRIX mar 2023

- Pentru calculul deprecierilor :

Metoda segregarii :

- uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata lunga - s-a aplicat metoda - varsta - durata de viata (varsta efectiva / durata normala de utilizare) - P135 /199; HGR 2139/2005
- uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata scurta - se estimeaza deprecierea recuperabila ,



**Proprietate imobiliara**  
**Mun. Roman; jud. Neamt**

**CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL**

Proprietar: mun. Roman  
 Denumire și adresă obiectiv: cabinet medical nr. 64, Policlinice, str. Tinerețului, nr. 28  
 Data evaluării:  
 Suprafața construită Sc (mp) = 34,1  
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 34,1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. actualizat e 2023	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structură-Policlinica</b>							
1	STRPOL1?	34,1	213,7	7.281,4	1,082	1,000	7.864,4
2		0,0	23,3	0,0	1,271	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>7.864,4</b>
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1		34,1	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>Investiții</b>							
1	TERNCICS	34,1	69,9	2.385,0	1,133	1,000	2.701,7
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.701,7</b>
<b>Terasă necirculabilă</b>							
1		34,1		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>Inchideri perimetrale</b>							
1	INCHIDPOL	34,1	23,3	795,0	1,127	1,000	895,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>895,0</b>
<b>Compartimentare -Finisaj Interior</b>							
1	CONFPOL	34,1	183,2	6.892,0	1,077	1,000	7.096,9
2	POLSTI0	34,1	128,4	4.381,0	1,077	1,000	4.718,3
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>11.817,3</b>
<b>Instalații electrice Interior</b>							
1	ELPOLICLIN	34,1	55,2	1.863,4	1,134	1,000	2.125,8
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.125,8</b>
<b>Instalație sanitare</b>							
1	SAPOLICLIN	34,1	17,1	583,5	1,148	1,000	669,8
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>669,8</b>
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	INPOLICLIN	34,1	53,3	1.818,8	1,322	1,000	2.403,3
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.403,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>28.567,7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>837,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							<b>24.023,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>704,1</b>

**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a obiectivului**

Sdc (mp) = 34,1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)		
1	Structură de rezistență	7.964,4	48%	4.181,3	Durata de viața structură	60 Ultima refaceare structură
2	Investiții și terase	2.701,7	10%	2.431,5	Durata de viața investiții	30 Ultima refaceare finisaje
3	Inchideri perimetrale	896,0	10%	806,4	Durata de viața închideri	30 Ultima refaceare instalații
4	Finisaj	11.817,3	10%	10.635,5	Durata de viața finisaje	30 Ultima refaceare instalații
5	Instalații electrice	2.125,0	10%	1.921,5	Durata de viața instalații	30 Ultima refaceare instalații
6	Instalații sanitare	669,9	10%	602,9	Durata de viața instalații	30 Ultima refaceare terasă
7	Instalații de încălzire	2.403,3	10%	2.162,9	Durata de viața instalații	30 Ultima refaceare fațadă
<b>Total cost cu TVA (Euro, Lei)</b>		<b>28.567,7</b>		<b>22.742,3</b>		
<b>Total cost cu TVA (Euro/mp, Lei/mp)</b>		<b>837,9</b>		<b>658,6</b>		
<b>Total cost fără TVA (Euro, Lei)</b>		<b>24.023,3</b>		<b>18.340,6</b>		
<b>Total cost fără TVA (Euro/mp, Lei/mp)</b>		<b>704,1</b>		<b>537,6</b>		

Needeclare funcțională 0%  
 Total deprecieri funcționale 0  
 Depreciere externă 3%  
 Total deprecieri externe 568,2

COST de ÎNLOCUIRE NET 17.800 EURO fara TVA  
 Euro/mp 521,7 EURO fara TVA  
 COST de ÎNLOCUIRE NET 68500 RON fara TVA

91189 2872,0 4,972 19.10.2023





**Deprecierea externa**

- - deprecieri externe
- - instabilitatii pietii -
- - finantare - in conditii dificile
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
- - va identifica - estima o pierdere a valorii de piata fata de pretul initial cerut de
- dezvoltator
- - va calcula factorul valorii prezente -  $FVPA = (1 - (1/(1+a)^n))/a$
- - va capitaliza pierderea de valoare - pt. intreaga viata economica
- - va rezulta deprecierea externa - rotund - 3%

nr. Crt	DENUMIRE	Valoare	
1	a- Rata actualizare (%)	16,0000%	0,16
2	n- durata de viata economica(ramasa) (ani)	80,0000	80
3	$1/(1+a)^n$	0,0000	
4	FVPA - factorul valorii prezente	6,2500	
5	Pierdere valoare (%)	0,5000%	
6	Valoare constructie	17000	
7	Capitalizare pierdere	531,2462961	
8	Depreciere externa (%)	3,12%	



## ANEXA

### Evaluarea proprietatii – venituri –capitalizare - (actualizare)

Dupa ipotezele initiale , proprietatea in sine -evaluatorul o va considera una generatoare de afaceri - In ipoteza continuarii activitatii in exploatare , premisa ce este esentiala in estimarea valorii de plata a unei intreprinderi - societati cu specific - restaurant , PECO,- care va fi estimata mai mare ca valoarea de lichidare a entitatii.

Aceste proprietati Includ nu numai teren si cladiri , ci si alte active fixe , ca si o componenta a afacerii formata din active necorporale incluzand fondul comercial transferabil mai putin stocurile - In acest caz .

Acest standard este In corelare cu cel de evaluare a intreprinderii .

Metoda prin care se realizeaza aceasta este prin:

#### **Flux de numerar actualizat sau Capitalizare directa**

**Fluxul de numerar actualizat (DCF)** . Ce este o tehnica de modelare financiara pe ipotezele explicite referitoare la fluxul de numerar previzionat , aferent unei proprietati sau unei intreprinderi .Cele mai utlizate aplicatii ale analizei DCF sunt rata interna de rentabilitate (RIR) si valoarea neta actualizata (VNA).

Evaluările de PGA sunt de regula bazate pe ipotezele continuitatii activitatii de catre un operator de eficienta rezonabila.

Valoarea proprietatii care include si fondul comercial transferabil , rezulta dintr-un nivel mentenanbil estimat al afacerii.

Componentele unei PGA sunt

- terenul
- cladiri
- mijloace mobile (inclusiv programele pt. calculator)
- stocuri
- active necorporale - Includiv fondul comercial transferabil
- orice licenta sau aviz de functionare necesar derularii afacerii

Elementele ,precum fondul de rulment si datoriile , sunt avute in vedere in evaluarea capitatlului proprie al intreprinderii , dar capitalul propriu nu este evaluat in cazul PGA-urilor , totusi PGA-urile pot fi considerate parte a unei afaceri.

Estimarea valorilor Individuale ale componentelor pot proveni numai dintr-o alocare , chiar daca exista evidete directe de piata , disponibile pentru una sau mai multe din acestea , pentru a izola valoarea componentei din intreaga valoare a PGA.





- *evolutia cifrei de afaceri si informatiile care au stat la baza previziunii acestui indicator , atat in perioada de previziune , cat si la finalul acesteia*
- *evolutia cheltuiellor aferente cifrei de afaceri previzionate si argumentele respective*
- *explicatia necesarului de investitii - cheltuleli imobilizat in active corporale si necorporale care asigura realizarea cifrei de afaceri previzionate.*
- *argumentarea metodei adecvate de determinare a valorii terminale*

Evaluatorul va calcula in acest caz o rata de actualizare pornind de la costul ponderat al capitalului , atunci - implicit va urmari pasii de la punctul a) .

Dupa estimarea valorii de piata a entitatii , evaluatorul va extrage valorile de piata a elementelor constitutive .

#### **Date si premise (intrare)**

- rata de actualizare

#### **A)**

##### **Rata de actualizare**

Este rata folosita pentru a realiza conversia unor fluxuri viitoare de intrari si iesiri in valori prezente . Valoarea rezultata prin insumarea fluxurilor actualizate reprezinta capitalul care trebuie investit pentru ca randamentul asteptat de investitor sa fie egal ratei de actualizare folosite.

##### **Rata generala de randament**

Reprezinta randamentul intregului capital investiti(rentabilitatea economica) .Rata generala de randament poate fi considerata ca o rata combinata a formelor de finantare. Conceptual ea se calculeaza ca o medie ponderata intre randamentul capitalului propriu si costul creditelor.

, deci se poate spune ca

*Rata de actualizare este rata costului mediu ponderat al capitalului investit .*

##### **Costul mediu ponderat al capitalului investit**

este media ponderata a costului fiecarui tip de fonduri utilizate in finantarea proiectului

Evaluatorul considera ca pentru achizitia unui astfel de utilaj - la momentul evaluarii investitorii vor participa la aceasta investitie - recurgand la credit bancar - pentru investitii .

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitii aceeasi logica :



- o parte din investitie va fi acoperita de capitalul propriu
- diferenta va fi acoperita de credit

Procentajele folosite - vor fi considerate mai jos ( date preluate BRD –GSG; Alpha Bank)

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

- determinarea costului capitalului propriu;
- determinarea costului creditului pe termen lung;
- determinarea structurii normale a capitalului investit;
- calcularea CMPC;

#### **a.Determinarea costului capitalului propriu**

Pentru calcularea costului capitalului propriu se utilizează **metoda construcției în trepte**.

Această metodă presupune următoarele etape:

- selectarea ratei de bază (fără risc);
- identificarea și cuantificarea diferitelor prime de risc;
- adăugarea, la rata de bază (fără risc) a primelor de risc, pentru a calcula rata rentabilității cerută de investiție.

Conform acestei metode costul capitalului propriu este calculat plecând de la rata de bază (fără risc) ( $R_f$ ) la care se adaugă prime de risc relevante:

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc ( $R_f$ ) .....

Prima de risc economic ( $E_r$ ) .....

Prima de risc pentru nelichiditate ( $I_r$ ) .....

Riscul afacerii ( $B_r$ ) .....

Prima de risc pentru domeniul de activitate ( $D_r$ ) .....

Prima de risc economic general ( $G_r$ ) .....

Costul capitalului propriu =  $R_f + E_r + I_r + B_r + D_r + G_r$

#### **b.Determinarea costului creditului pe termen lung (Cct)**

Costul creditului pe termen lung este exprimat de rata anuală a dobânzii solicitată de creditor. Dar întrucât fluxul de numerar la dispoziția capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului și costul creditului pe termen lung trebuie calculat după impozitare.

Deci,  $Cct = dx(1-s)$

În care:

- $d$  reprezintă rata anuală a dobânzii,
- $s$  reprezintă cota impozitului pe profit.

#### **B)**

Rata de actualizare



Conform - Evaluarea intreprinderii - Editia a II -a Sorin V. Stan - pag 215

- Costul - capitalului propriu poarta numele de *rata de actualizare* -  $k_c$
- aceasta reprezinta *rata rentabilitatii valorii de piata a capitalului propriu*
- Modelul CAPM (Modelul de evaluare a activelor financiare) adaptat pt. intreprinderile necotate
- model ce consta la adaugarea modelului CAPM , a doua prime de risc distincte :
- prima de risc aditional pt. intreprinderi mici cotate -  $Pr_c$
- prima d risc nesistematic al intreprinderii necotate -  $Pr_n$

$$k_c = R_f + B(R_m - R_f) + Pr_c + Pr_n$$

$R_f$  - rata nominala de baza fara risc

$(R_m - R_f)$  - prima de risc pe piata bursiera

Modelul este utilizat pt. estimarea lui  $k_c$  - pe baza rentabilitatii uni portofolui echilibrat pe piata bursiera ( cu ajustarile explicate mai sus) - deci aceasta " $k_c$ "

- exprima rata medie sperata a rentabilitatii .

#### **Costul mediu ponderat al capitalului investit**

este media ponderata a costului fiecarui tip de fonduri utilizate in finantarea proiectului

Evaluatorul considera ca pentru investitie - la momentul evaluarii investitorii vor participa la aceasta investitie - recurgand la credit bancar - pentru investitii .

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitii aceeasi logica :

- o parte din investitie va fi acoperita de capitalul propriu
- diferenta va fi acoperita de credit

Procentajele folosite - vor fi considerate mai jos ( date preluate BRD -GSG; Alpha Bank)

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

- determinarea costului capitalului propriu;
- determinarea costului creditului pe termen lung;
- determinarea structurii normale a capitalului investit;
- calcularea CMPC;

#### **a. Determinarea costului capitalului propriu**

Pentru calcularea costului capitalului propriu se utilizează **metoda construcției în trepte**.

Această metodă presupune următoarele etape:

- selectarea ratei de bază (fără risc);
- identificarea și cuantificarea diferitelor prime de risc;
- adăugarea, la rata de bază (fără risc) a primelor de risc, pentru a calcula rata rentabilității cerută de investiție.

Conform acestei metode costul capitalului propriu este calculat plecând de la rata de bază (fără risc) ( $R_f$ ) la care se adaugă prime de risc relevante:

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc ( $R_f$ ) .....

Prima de risc economic ( $Er$ ) .....

Prima de risc pentru nelichiditate ( $Ir$ ) .....

Riscul afacerii ( $Br$ ) .....

Prima de risc pentru domeniul de activitate ( $Dr$ ) .....



Prima de risc economic general (Gr) .....  
Costul capitalului propriu =  $R_f + E_r + I_r + B_r + D_r + G_r$

**b.Determinarea costului creditului pe termen lung (Cctl)**

Costul creditului pe termen lung este exprimat de rata anuală a dobânzii solicitată de creditor. Dar întrucât fluxul de numerar la dispoziția capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului și costul creditului pe termen lung trebuie calculat după impozitare.

Deci,  $Cctl = dx(1-s)$

În care:

- d reprezintă rata anuală a dobânzii,
- s reprezintă cota impozitului pe profit.

**c.Determinarea costului structurii normale a capitalului investit**

- după datele acordate de BRD; Alpha Bank – structura unei investiții este de 25% capital propriu și 75% - credit bancar .

**d.Calcularea CMPC Investit**

Cunoscând costul capitalului propriu, calculat prin metoda CAPM și costul creditului precum și ponderea celor două surse de finanțare în totalul capitalului investit se poate calcula CMPC.

>Factorul de capitalizare FVPA pentru o rată de actualizare a

\*rata de actualizare este egala cu costul mediu ponderat al capitalului ,  
un alt mod de calcul este :

Rata de actualizare reflecta caracteristicile unei investiții pentru care un investitor asteapta sa fie compensat. Aceste caracteristici sunt:

- > Rata reala a rentabilitatii ( $r_{rentabilitatii}$ )
- > Rata inflatiei asteptate ( $r_{inflatiei}$ )
- > Prima pentru risc ( $r_{riscului}$ )

$$Y = r_{rentabilitatii} + r_{inflatie} + r_{riscului}$$

$$Y = 15,45\%$$

Rata reala a rentabilitatii reprezinta marimea compensatiei pe care un investitor o asteapta sa o primeasca pentru faptul ca s-a decis de consumul unei anumite sume de bani in prezent pentru a o investit intr-o afacere. Rata rentabilitatii nu include riscurile si este legata doar de faptul ca consumul mijloacelor financiare a fost amanat pentru o anumita perioada.

Rata inflatiei asteptate reprezinta compensatia investitorului pentru faptul ca puterea de cumpararea a veniturii viitoare este erodata de efectele inflatiei.



*Proprietate imobiliara*  
*Mun. Roman; jud. Neamt*

Prima pentru risc reprezinta rata riscului aferent unei investitii concrete. Exista trei categorii generale ale riscului investitiei: riscul afacerii, riscul inflatiei neasteptate si riscul lichiditatii. Riscul afacerii este legat de variatia veniturilor operationale din motivul schimbarii conditiilor pietei sau conditiilor economice generale. Variatia situatiei economice va influenta inevitabil, marimea veniturilor si cheltuielilor prognozate in perioada initiala de desfasurare a proiectului.

$$K_r = (K_n - f) * 1 / (1 + f) = 2,95\%$$

$K_n = 7,5\%$  (rata dobanzii la creditare medie 2016)

$f = 4,41\%$  (rata inflatiei - medie)

Prima de risc de piata este de 5% - prima de risc adecvata mediului investitional curent din tarile dezvoltate (Indrumar pentru evaluare 1 - Fluxul de numerar actualizat).

**DOBÂNZILE BNR**

Rata dobanzii la facilitatea de depozit: 1,50%

Rata dobanzii de politica monetara: 4,50%

Rata dobanzii la facilitatea de creditare: 7,50%

**rata de actualizare - a = 15,45%**





Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	Roman Musat	Tineretului	materi Millo	Cuza Voda
Suprafata teren in exces	0	0	0	0
Suprafata utila totala (mp)	100	25	35	140
Pret vanzare (EUR)	80.000	15.000	21.000	112.000
Chirie unitara ( EUR / mp Au)	10	6	5	7
Chirie lunara	1.000	150	158	980
Venit brut potential	12.000	1.800	1.890	11.760
Grad de ocupare	83,3%	83%	83%	83%
Venit brut efectiv	10.000	1.500	1.575	9.800
Rate de capitalizare aferenta veniturilor brute efective	12,5%	10,0%	7,5%	8,8% de utilizat

Rata capitalizare minima	7,5%
Rata capitalizare maxima	12,5%
Rata de capitalizare mediana	9,4%
<b>Rata capitalizare selectata</b>	<b>7,5%</b>

**Evaluarea spatiului comercial subiect**

Suprafata utila considerata	mp	34,12
Chirie medie lunara	EUR/mp/luna	10
<b>Venit brut potential anual (VBP)</b>	<b>EUR</b>	<b>4.094</b>
Grad de ocupare	6 luni pe an	50%
<b>Venit brut potential efectiv (VBE)</b>	<b>EUR</b>	<b>2.047</b>
Rata de capitalizare	%	12,5%
Valoare prin capitalizare	EUR	<b>16.378</b>
Investitii necesare (pentru asigurarea chiriei considerate)	0	0
<b>Valoare finala metoda</b>	EUR	16.378
	RON	81.429

10,00% 7,80%  
20472 26246,15

0 daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv

4,972  
480

**COMPARABILA**

**Cabinet - Roman Musat - Ag. Creanga  
Caabinet - Farmacie - 100 mp , 10 eur/mp**

**Val 90000 mp**

**Comparabila**

**<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-roman-120-mp-b-dul-roman-musat-ID80VjF.html#7ee489b4b7>**



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

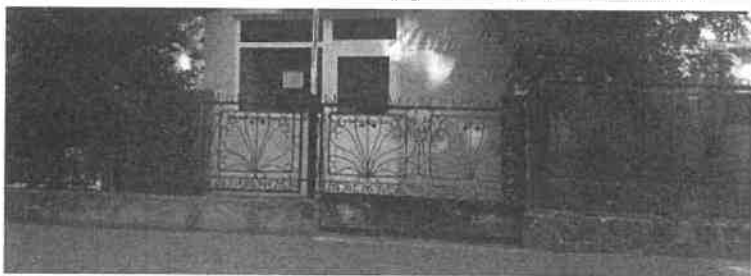


**Inchiriez spatiu comeral**

Roman, judet Neamt Adaugat La 14:52, 2 octombrie 2017, Numar anunt: 139058381

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul



**Inchiriez spatiu comeral**

Roman, judet Neamt Adaugat La 14:52, 2 octombrie 2017, Numar anunt: 139058381

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Vanzare/Inchirie **Inchirie**  
Suprafata utila **25 m<sup>2</sup>**

Inchiriez spatiu comercial pe strada Tinereului, in fata scolii nr 1

700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

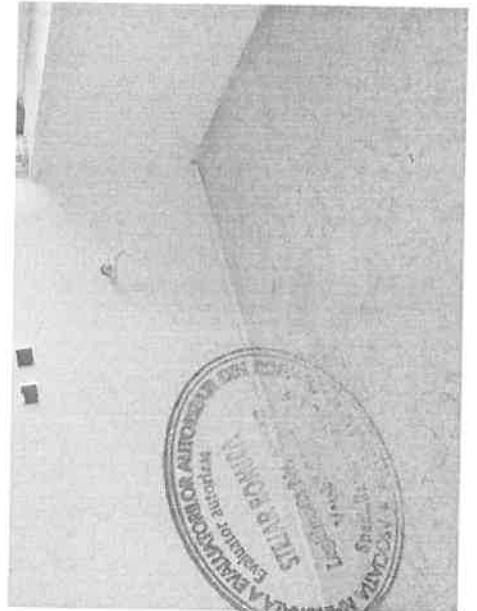
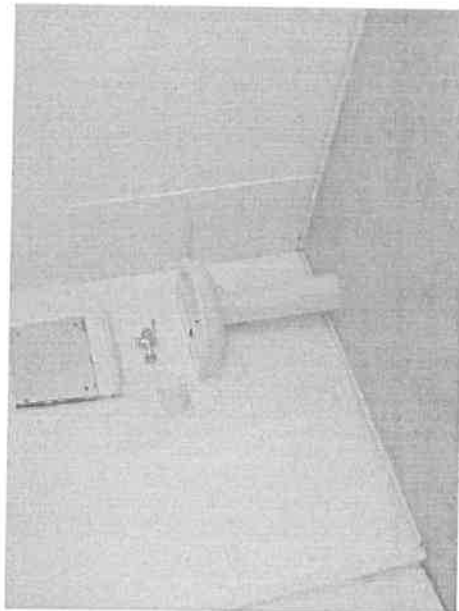
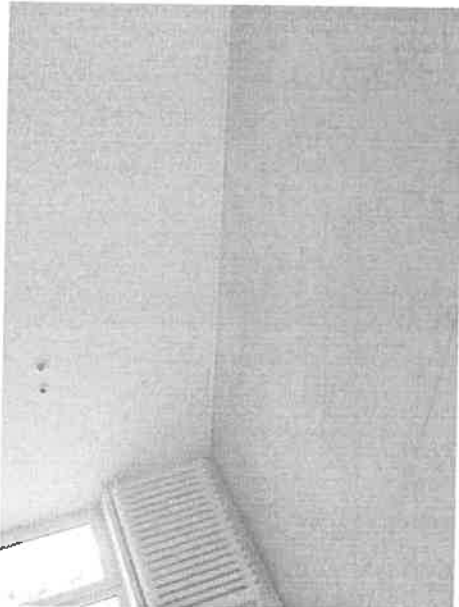
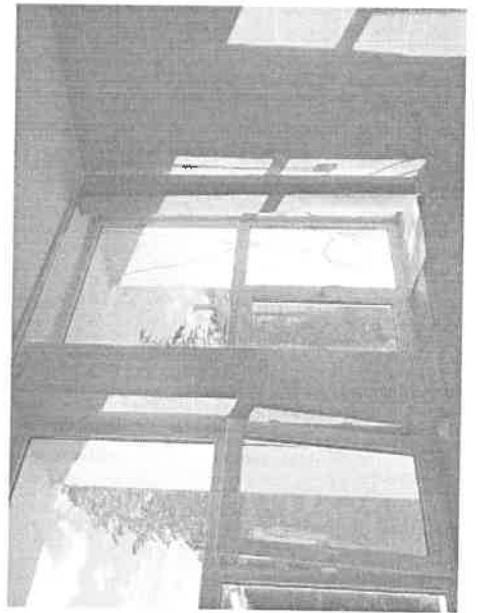
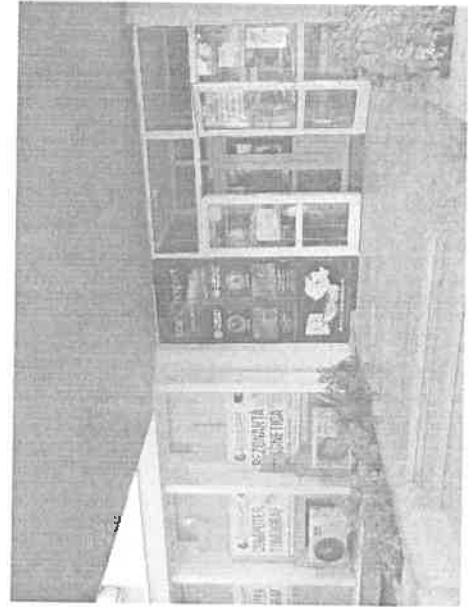
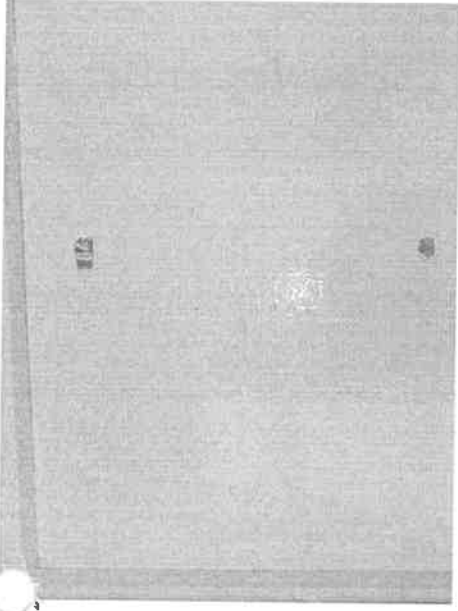
Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

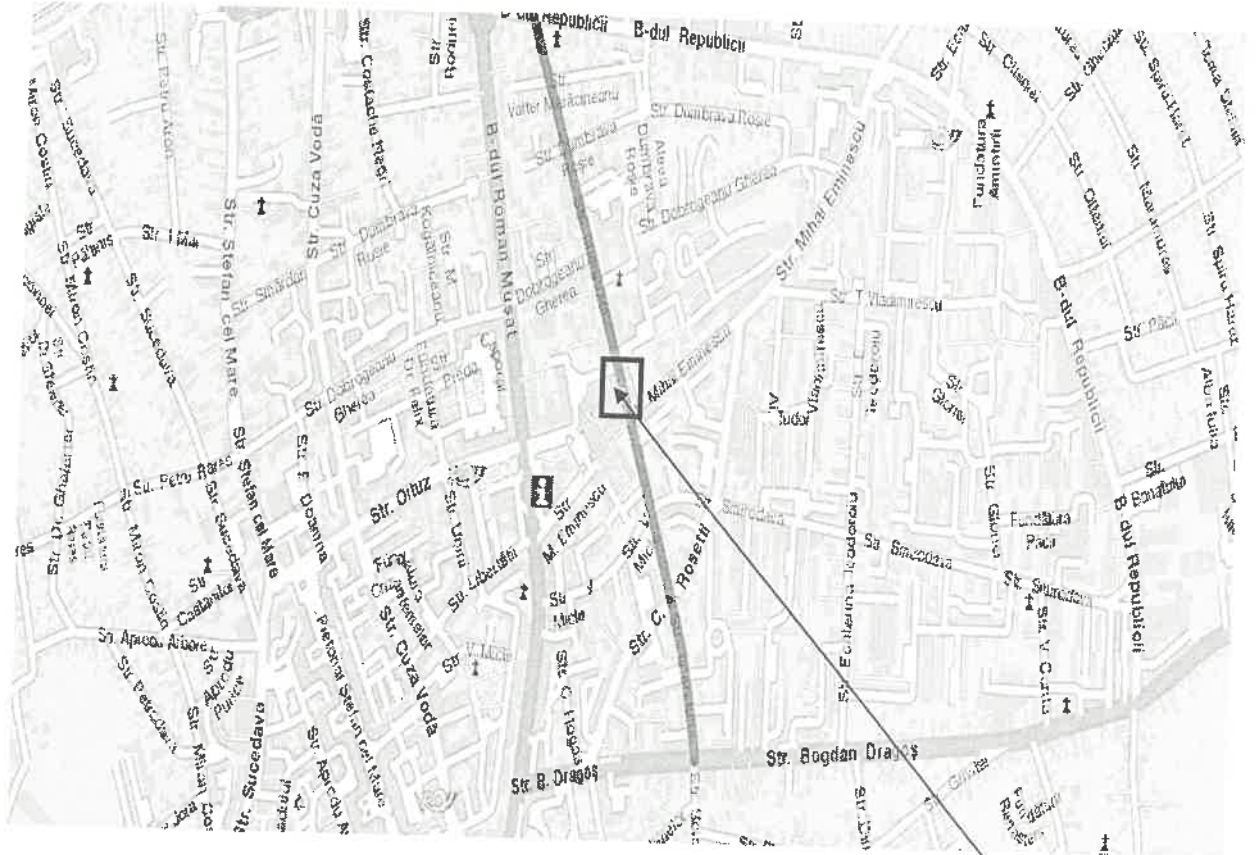
Raportaza

Tipareste






**ANEXA  
HARTA**



Proprietatea  
evaluata



Au fost încheiate în ex.  


## CONTRACT DE CONCESIUNE Nr. 4883 din 11.03.2019

Încheiat astăzi, 11.03.2019, la sediul Consiliului Local Roman

1. Părțile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr.1, Roman, județul Neamț, reprezentat prin Lucian Ovidiu MICU, având funcția de primar, în calitate de concedent, și

1.2. **D-na dr. Deris Ioana**, cu domiciliul în str. Aviatorilor, nr.11, Roman, jud. Neamț, CNP: 2781229272642, având Certificat de membru al Colegiului Medicilor din seria AKN, nr. 25 și CUIM: B 60214, medic cu specialitatea de stomatologie generală, în calitate de concesionar, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care va funcționa cabinetul medical cu specialitatea stomatologie, situat în cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr. 28 (Etajul II), cam. 64, jud. Neamț.

2.2. Spațiul concesionat este cabinetul nr. 64 în suprafața totală de 24,37 mp, la care se adaugă suprafața de 9,75 mp reprezentând cotă parte indiviză din spațiile cu folosință comună, conform fișei de calcul (Anexa nr.1) și schiței (Anexa nr.2) care fac parte integrantă din contract.

2.3. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de 11.03.2019 (Anexa nr.3) la contractul de concesiune.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 10 ani, care a început cu data de 11.03.2019.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

4. Redevența

4.1. Redevența este echivalentul în lei a 13,80 (treisprezece euro și optzeci centi) Euro/mp/an începând cu 11.03.2019.

4.2. După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata redevenței se face în contul concedentului IBAN - RO80TREZ 49221300205XXXXX, deschis la Trezoreria Roman, la cursul BNR din ziua plății.

4.4. Termenul de plată al redevenței va fi de până la 31 martie pentru semestrul I din anul pentru care se face plata, iar pentru cel de-al doilea semestru, termenul de plată va fi de până la 30 septembrie.

4.5. Neplata anuală a redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.4. dă dreptul concedentului să pretindă penalități pe zi de întârziere, conform legislației în vigoare.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

CONCEDENT



CONCESIONAR,





5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

## 6. Obligațiile părților

### 6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, echivalentul în lei a 6 Euro/mp de spațiu total concesionat, pentru un an de activitate. Plata garanției se face în cont RO46TREZ 49250006XXX000154.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungerea la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări al Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.1.9. Concesionarul are obligația să suporte toate cheltuielile privind întreținerea spațiului pe care l-a primit în concesiune, precum și achitarea obligațiilor privind furnizorii de utilități.

6.1.10. Concesionarul se obligă să nu schimbe destinația spațiului și să-l folosească doar în scopul în care a fost concesionat.

6.1.11. Concesionarul are obligația de a efectua gărzi pe timp de noapte și în zilele nelucrătoare din timpul anului, dacă situația o va impune, conform unui program ce se va stabili ulterior prin acordul părților.

### 6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

## 7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

## 8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitatea medicală;
- i) în cazul în care concesionarul nu-și execută obligația de întreținere, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept.

## 9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## 10. Forță majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăror obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## 11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare

## 12. Litigii

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

12.1.În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

### 13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi, 11.12.2018, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și 2 (două) exemplare pentru concedent.

**CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL ROMAN**

**PRIMAR**  
Lucian Ovidiu MICU



Jr. Gheorghe CARNARIU

**DIRECTOR ECONOMIC**  
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU

**DIRECTOR TEHNIC**  
Ing. Dan-Felician IONIȚĂ

**DIRECTOR IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE**  
Ec. Gabriela PISICĂ

**VIZAT JURIDIC,**  
Director D.J.A.P.  
Cons. jr. Camelia RUSU

**CONCESIONAR,**

d-na dr. Deris Ioana



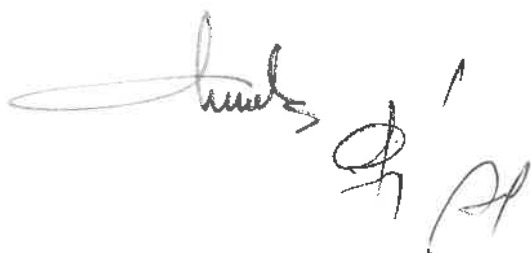
Anexa nr.1  
la contract de concesiune nr. 4883 din 11.03.2019

**AMBULATORIUL DE SPECIALITATE AL SPITALULUI MUNICIPAL  
ROMAN  
STR. TINERETULUI, NR.28, ROMAN, NEAMŢ  
CABINET MEDICAL nr. 64, Etajul II**

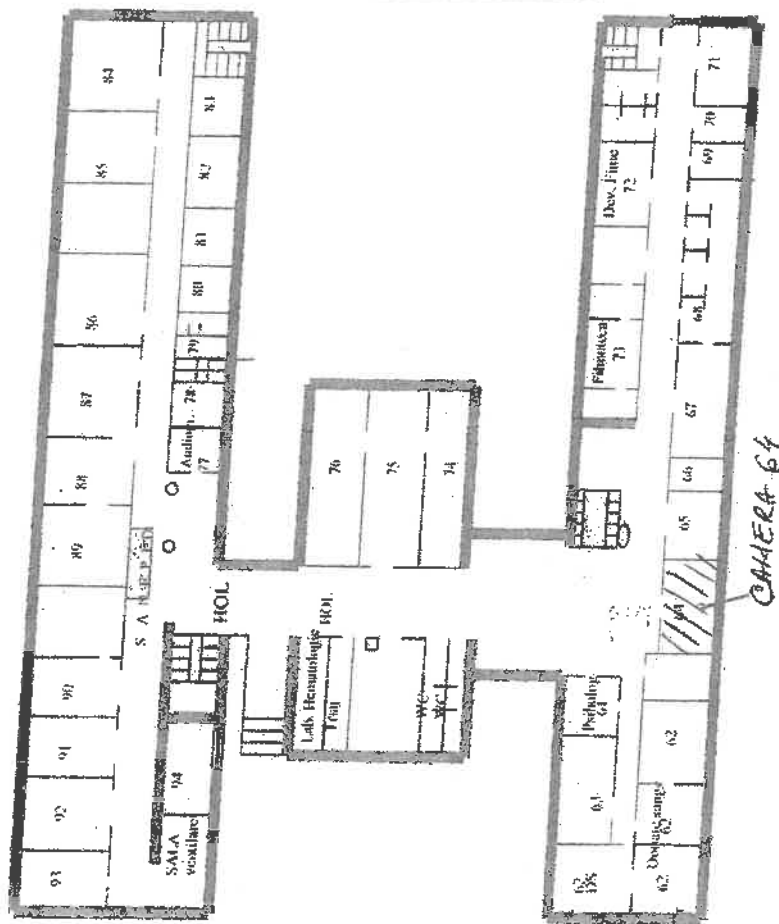
Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFATA (MP)	Redevență 13,80 euro/mp/an, în primii 5 ani (începând cu 11.03.2019)
1.	CABINET MEDICAL (nr. 64 - etaj II)	24,37 mp	
2.	Suprafața Comună în cota-parte indiviza (holuri, casa scării, grup sanitar, etc)	9,75 mp	
	<b>TOTAL</b>	<b>34,12 mp</b>	<b>34,12 mp x x 13,80 euro/mp/an = 470,85 euro/an</b>

Concedent:  
CONSILIUL LOCAL ROMAN

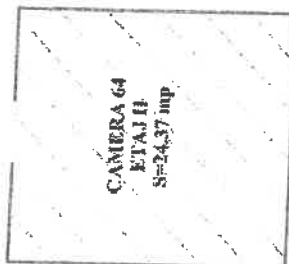
Concesionar:  
DR. DERIS IOANA



SPITALUL MUNICIPAL ROMAN  
AMBULATORIUL DE SPECIALITATE - PLAN ETAJ II



Legendă:  
Camera 64-Etaj II: 5x24,37 mp



$S_{total} = S(\text{cabinet nr.64}) + \text{cota parte indiviză din spații comune} = 24,37 \text{ mp} + 9,75 \text{ mp} = 34,12 \text{ mp}$

CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL ROMAN

CONCESIONAR,  
dr. DERIS IOANA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59828-C1-U2 Roman

Nr. cerere	7887
Ziua	19
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare  
  
100079351492

**Unitate individuală**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Adresa:** Loc. Roman, Str Tineretului, Nr. 28, Et. 2, Ap. Cabinet 64, Jud. Neamt  
**Părti comune:** trotuar, acoperis

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	59828-C1-U2	-	24,3	6.1	10.1	Cabinet medical cu o incapere, cu suprafata utila de 24.3 mp; cpc- 6.1mp, cpt- 10.1 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>7887 / 19/02/2020</b>		
Act Administrativ nr. HOTARAREA nr. 271, din 31/10/2019 emis de C. L. al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. CONTRACT DE concesiune nr. 4883, din 11/03/2019 emis de CONSILIUL LOCLA ROMAN, DR. DERIS IOANA; Act Administrativ nr. PROCES Verbal, din 11/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ROMAN, Dr. DERIS IOANA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF:2613583, domeniul privat	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Roman, Str Tineretului, Nr. 28, Et. 2, Ap. Cabinet 64, Jud. Neamt

Părți comune: trotuar, acoperis

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	59828-C1-U2	-	24,3	6.1	10.1	Cabinet medical cu o încăpere, cu suprafața utilă de 24,3 mp; cpc- 6.1mp, cpt- 10.1 mp

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

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

Data soluționării,

24-02-2020

Data eliberării,

24. FEB. 2020

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT  
**MIHAI MOISE**  
 Asistent Registrator

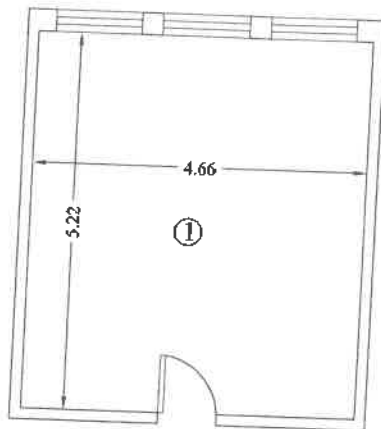
# RELEVEU CABINET MEDICAL

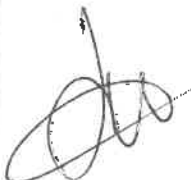
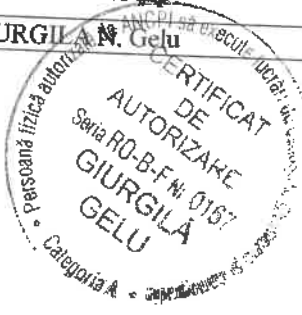

Scara 1:100

Anexa 1.37

*april 2020*  
*cat*  
*100 E-hol*

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
59828	1317	Municipiul Roman, Strada Tineretului Nr.28, Cabinet Nr. 64, Et. 2, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	59828-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	U2	CF individuala	59828-C1-U2



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Cabinet Medical	24.3
Suprafata Utila = 24.3 mp Nota CPT = 10.1 mp		
Executant: GIURGILIA N. Gelu		Data
 		Februarie 2020
Receptionat		Data
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamt Nume și prenume ASIEI SHEORGHE Funcția <u>CONSILIER</u> 		20 FEB. 2020

**PROCES – VERBAL**

Încheiat astăzi: 11.03.2019

**I.PĂRȚI**

Între:

1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, prin reprezentant legal : Lucian Ovidiu MICU - Primar, în calitate de predător

și

2. **D-na dr. Deris Ioana**, cu domiciliul în str. Aviatorilor, nr.11, Roman, jud. Neamț, CNP: 2781229272642, având Certificat de membru al Colegiului Medicilor din România seria AKN, nr. 25 și CUIM: B 60214, medic cu specialitatea de stomatologie generala,

**II. OBIECTUL PROCESULUI – VERBAL**

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului spațiu:

Cabinet medical nr. 64 , cu suprafața totală  $S=24,37$  mp + suprafața comună aferentă, în cotă parte indiviză 9,75 mp =  $S_{totală} = 34,12$  mp, din cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr. 28, Etajul II, Roman, Neamț.

Predător,  
PRIMAR,  
Lucian Ovidiu MICU

Primitor,  
d-na dr. Ioana DERIS



Mun. Roman , jud. Neamt



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

## RAPORT DE EVALUARE

Nr.19/3-19.10.2023

### PROPRIETATE IMOBILIARA

**Cabinet medical radiologie, parter,  
str. Tineretului , nr. 28 , jud. Neamt**

- Cabinet medical radiologie- 132,17 mp
- Suprafata comuna (hol, casa scarli,gr. Sanitar)- 37 mp
- TOTAL- 169,17 mp

**Beneficiar -SC SCAN EXPERT SRL -**

**Cabinet Medical – cab. Medical -Radiologie ,parter, str.  
Tineretului, nr.28**

**Destinatar- Municipiul Roman**

**EVALUATOR**

**ing. STEJAR ROMICA**

**Octombrie 2023**



1. <b>EVALUATOR</b>	Ing. STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	Ing STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	valabila 31.12.2023
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>

999

2. <b>BENEFICIAR</b>	SC SCAN EXPERT SRL – cu sediul str. Sf. Sava, nr. 18, mun. Iasi, jud. Iasi
Adresa	AMPLASATA in mun Roman, Policlinica, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical radiologie, parter jud. Neamt
DESTINATARUL	Municipiul Roman

3.	<p><b>Proprietate imobiliara –</b></p> <p>AMPLASATA In mun Roman, Policlinica, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical radiologie, parter, mun. Roman,jud. Neamt</p> <p>- <i>Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i></p>
PROPRIETATEA EVALUATĂ	
Proprietari	Municipiul Roman –constructii Municipiul Roman – Teren
Adresa proprietății	AMPLASATA in mun Roman, Policlinica, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical- radiologie , parter, mun. Roman,jud. Neamt

**Valoarea de piata – recomandata**

**81 202 EURO ; 403 734 RON**

**VALOAREA NU CONTINE TVA**

**EVALUATOR**

**ING. STEJAR ROMICA**





5.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piață.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea vanzarii
	DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul evaluator Stejar Romica la data de 10.10.2023 in prezenta reprezentantului proprietarului.
	DATA EVALUARII	19.10.2023
	CURS DE SCHIMB CONFORM BNR	1 EUR = 4,9720 RON 1 USD = 4,7177 RON

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<p>Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical- 22,9 mp</li> <li>- Suprafata comuna (hol, casa scarii,gr. Sanitar)- 9,16 mp</li> <li>- TOTAL- 32,06 mp</li> </ul> <p>Steren- CAD - 59828-C1-U6 CF- 59828C1-U6</p> <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 neconcordantele ce pot aparea ulterior.</p> <p>AMPLASATA IN mun. Roman, str. Tineretului, nr. 28 , et. 1, Cabinet medical nr. 33, jud. Neamt</p> <p><b>Inscrieri privitoare la proprietate</b> conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a: proprietatile-i constructiile sunt in proprietatea <b>Mun. Roman - constructia + teren</b> cu drepturi depline conform:</p> <p><b>Doc. atasate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contract de concesiune nr. 11777-14.07.2009</li> <li>- Anexa Nr. 1- contract concesiune</li> <li>- Anexa nr. 1- nr.94.04.2009</li> <li>- Anexa nr. 3 -PV predare -primire</li> <li>- Incheiere nr. 46447/26.11.2019</li> <li>- Extras de carte funciara - nr. cerere 46447-26.11.2019</li> <li>- Relevu cabinet</li> <li>- Relevu cabinet</li> <li>- Incheiere nr. 14155-26.10.2009</li> <li>- Act de dezmembrare</li> <li>- Incheiere nr. 3321-23.10.2009</li> <li>- Relevu hol -lot 2 parter - CAD 3586/0/1/2</li> <li>- Plan cad - lot 2 - nr. cad- 3586/0/1/2</li> </ul> <p><b>Inscrieri privitoare la sarcini</b> conform Extrasulul de carte funciara - nu s-a prezentat carte funciara actualizata</p> <p>Ipoteza - liber de sarcini</p> <p><i>Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul</i></p>
----	--	--



		<i>este liber de sarcini</i>
<b>7.</b>	<b>DOCUMENTAȚIA UTILIZATA</b>	<p><b>Doc. atasate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contract de concesiune nr. 11777-14.07.2009</li> <li>- Anexa Nr. 1- contract concesiune</li> <li>- Anexa nr. 1- nr.94.04.2009</li> <li>- Anexa nr. 3 -PV predare –primire</li> <li>- Incheiere nr. 46447/26.11.2019</li> <li>- Extras de carte funciara – nr. cerere 46447-26.11.2019</li> <li>- Releveu cabinet</li> <li>- Incheiere nr. 14155-26.10.2009</li> <li>- Act de dezmembrare</li> <li>- Incheiere nr. 3321-23.10.2009</li> <li>- Releveu hol –lot 2 parter – CAD 3586/0/1/2</li> <li>- Plan cad – lot 2 – nr. cad- 3586/0/1/2</li> </ul>
<b>8.</b>	<b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate – cabinet medical
<b>9.</b>	<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	<p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii – spatiu rezidential)</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala – sediu- spatii servicii</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – comerciala-industriala .</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.</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 comercial ,industrial(depozit)</p> <p style="padding-left: 40px;">Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4</p> <p style="padding-left: 40px;">Rezidential – 1 da ;2- da ;3- nu ;4</p> <p style="padding-left: 40px;">Industrial - 1 -nu ;2- nu; 3- nu ;4</p> <p>Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru</p>

		criterii va fi cea actuala -utilizare rezidentiala - servicii-com
<b>Lp0 10.</b>	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	<p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul</p> <p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p><b>Asezare geografică</b></p> <p>Municipiul Roman este situat la marginea Podişului Moldovenesc, la confluenţa râurilor Moldova şi Siret, pe artera principală de circulaţie a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutel Bucureşti – Suceava – Cernăuţi – Varşovia, cât şi a şoselei de interes european E85, care leagă Polonia şi Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia şi Orientul Apropiat.</p> <p>Municipiul Roman se află la o distanţă de 325 km faţă de Bucureşti, 40 km de Bacău, 81 km de Iaşi, 47 km de Piatra Neamţ, 101 km de Suceava şi la 90 km de Vaslui.</p> <p>Municipiul Roman este situat în judeţul Neamţ care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p><b>Suprafaţă</b></p> <p>Municipiul are o suprafaţă de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b>Populaţie</b></p> <p>Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitorl.</p> <p><b>Principala bogătie</b></p> <p>Condiţiile ecologice variate, determinate de confluenţa râurilor Moldova şi Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetaţia caracteristică municipiului Roman este cea de luncă şi de pajişti. Latitudinal, vatra oraşului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.</p> <p><b>2.4. Informatii despre zona</b></p> <p>Zona in care se afla terenul - zona centrala</p> <p>Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie</p>
	<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE</b>	<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>
	<b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala -comerciala in partea centrala
	<b>ZONA SI VECINATATILE</b>	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.
	<b>UTILITĂŢI EDILITARE ALE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reţea comunală de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Reţea comunală de apă: <i>existenta</i></li> </ul>



ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Canalizare orasaneasca: <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- mare</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto in zona: medie- mare</li> <li>▪ Ambient civilizat si linistit.</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	Zona de referinta- central . Zona este rezidentiala

<b>11. DESCRIEREA IMOBILULUI</b>	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – in cadrul policlinicii</li> </ul> <p>Constructii- Cabinet medical radiologie , parter AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28,parter ,jud. Neamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical- radiologie- 132,17 mp</li> <li>- Suprafata comuna (hol , casa scarli,gr. Sanitar)= 37 mp</li> <li>- TOTAL- 169,17 mp</li> </ul> <p><b>Nota:</b> <i>Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.</i></p> <p>AMPLASATA IN mun. Roman ,jud. Neamt</p>
DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	<p><b>Constructii</b></p> <p><b>Spatiu - cabinet medical + spatii conexe (comune)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Denumire:</b> cabinet medical</li> <li>• <b>Regim de inaltime</b> -P+2</li> <li>• <b>Inaltime nivel:</b> h= cca2,7 m;</li> <li>• <b>PIF</b> –cca 1970, org 1980-90</li> <li>• <b>INFRASTRUCTURA:</b></li> <li>• Fundatii continui ,cadre beton</li> <li>• <b>SUPRASTRUCTURA:</b></li> </ul> <p><b>Elementele de rezistenta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structuri de rezistenta: cadre beton</li> <li>• Plansee: beton</li> <li>• Inchideri- zidarie</li> <li>• Acoperis: sarpanta , invelitoare</li> </ul> <p><b>DESCRIERE SPATIU – CABINET MEDICAL -RADIOLOGIE</b></p> <p><b>Conform doc. cadastrale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identificare cadastrala:</b> 3586/0/1/2- hol parter- lot 2</li> <li>• _____ 3586-C12-U2- parter cabinet</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cabinet medical- Sutil- 64,78 mp</li> <li>• Compartimentare :</li> <li>• - tomograf – 24,36 mp</li> <li>• - camera comanda CT- 5,57 mp</li> <li>• - sala fitness-21,73 mp</li> <li>• - camera comanda Rx- 3,15 mp</li> <li>• - pregatire pacient Rx – 4,50 mp</li> <li>• - camera electrice – 2,66 mp</li> <li>• - pregatire pacient CT – 2,81 mp</li> <li>• - obs- exista gr. Sanitar</li> <li>• Hol – parter – lot 2- Sutil -35,49 mp , SC – 43 mp</li> <li>• Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 37 mp</li> <li>• S total – conf documente</li> <li>• 169,17 mp</li> <li>• <b>Finisaje:</b></li> <li>• - medii plus</li> <li>• Conform extras CF compartimentarea – cabinet - sp. comune</li> </ul> <p><b>Finisajele spatiului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta</li> <li>• Pardoseli: tarchet , gresie</li> <li>• Tamplaria exterioara , interioara – PVC</li> </ul> <p><b>Instalatiile spatiului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalatii electrice si corpuri de iluminat</li> <li>• Instalatii sanitare – apa- canal(plus comune)</li> <li>• Instalatii de incalzire- CT – separat</li> <li>• Alte dotari:</li> </ul> <p><b>Utilitatile spatiului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retea energie electrica-existenta</li> <li>• Apa- canal</li> <li>• CT – gaz</li> </ul>
--	--	--

<b>11. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI</b>	
<b>Date generale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasat in zona intravilan –,</li> <li style="padding-left: 20px;">AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28, parter ,jud. Neamt</li> <li>▪ jud. Neamt</li> </ul>
<b>Descriere</b>	<p><b>Terenul</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CPI – cnf. Doc .</li> <li>- utilitati ~ apa- canal, c. el, gaz</li> </ul>



<b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona intravilan -com. Rezidentiala</li> <li>▪ Din punct de vedere edilltar: zona intravilan – comercial-rezidential</li> <li>▪ Zona este ocupata de spatii comerciale – in vecinatate – blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie, Spital Urgenta</li> </ul>
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<p><b>Oferta</b> se refera la disponibilitatea produsului imobillar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In mun. Roman si com. periferice dupa cum am mal spus sunt necesare multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri</li> <li>- Costurile de constructie au crescut</li> <li>- Spatii comerciale – 300-800 euro/mp</li> <li>- Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna</li> <li>- Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp</li> <li>- Terenuri in zona – 80-200 euro/mp</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 cereril de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .</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 societatiilor 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 - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .</li> <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- penslonarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desflintate)</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 garantilor bancare</li> <li>- rata somajului in acest moment este la nivel national</li> </ul>



	<p>mal crescut - date preluate de la ITM Neamt- 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 .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut</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>- In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune fara a gresi deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> - instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate.</li> <li>▪ Terenuri -afereente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S-au identificat (extrapolare)- chiriile Roman</li> <li>- 1,5- 20 euro/mp</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criza economica impune o dificultate in apreclerea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala.</li> </ul> <p><b>REZULTATUL CERCETARII:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment</li> <li>- vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .</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 veniturii 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</li> <li>- 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**

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE	Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 , compuse din ediția 2018,2017,2016,2015,2014,2007 si a 2011 a Standardelor



EVALUARE – EDIȚIA A XIV-A, 2023	<p>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 și termeni în interpretarea ANEVAR.</p> <p><i>Standarde referitoare la active :</i></p> <p><i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</i></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>GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</i></p>
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietatii imobiliare rezidentiale amplasate in extravilanul loc. Dulcestii;jud Neamt s-a efectuat in baza urmatoarelor abordari de evaluare:

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.1. Evaluarea in baza abordarii costuri

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda costurilor

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COSTURI CONSTRUCTII</b>	<b>438 500 RON</b> echivalent <b>88 200 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.2. Evaluarea in baza abordarii venituri

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda costurilor ,venituri

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN VENITURI</b>	<b>403 734 RON</b> echivalent <b>81 202 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

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

#### 14.1. DEFINIȚII

- **VALOAREA DE PIAȚĂ**

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





#### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datoriile 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (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 aprobat trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe



părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat

12. Evaluatorul a considerat utilizarea terenului pe toata durata de existentei cladirii

#### 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 în considerare este cel pentru suprafața desfasurată. Rata de capitalizare a fost determinată în baza datelor de pe piața imobiliară rezidențială din zona analizată, făcându-se similitudine și cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile în cazul închirierii le suportă chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agențiile imobiliare ce activează pe piața imobiliară din jud. Neamt și presa locală.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

#### 16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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



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

## 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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

Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate	VALORI DE PIATĂ ESTIMATE (fara T.V.A.)	
	<b>ABORDAREA PRIN COSTURI (Constructii)</b>	<b>438 500 RON</b>
<b>ABORDAREA PRIN VENITURI</b>	<b>403 734 RON</b>	<b>81 202 EUR</b>

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

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

### *Abordarea prin costuri*

- aceasta abordare este adecvată în acest caz în care se estimează o valoare de piață, având în vedere că proprietatea imobiliară este formată din construcții ce sunt construcții specializate ca și utilizare - informațiile care au fost folosite de către evaluator au fost îndestulătoare, iar precizia acestora bună

### *Abordarea prin capitalizarea veniturilor*

- aceasta abordare - a fost abordată de către evaluator. Tipul de proprietate - comercial - impune capitalizare directă - cum s-a procedat - datele fiind estimate, erorile fiind mici - luând în calcul și deprecierea externă estimată de evaluator în contextul actual - din punct de vedere al calității, cât și al cantității datelor folosite, dar nu s-a ales valoarea dată de această abordare, evaluatorul considerând datele utilizate fiind elocvente

### *Abordarea prin comparația vânzărilor*

- aceasta abordare este adecvată - în aceste momente, când - cași - proprietăți comparabile nu sunt pe piață în zona



- **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 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare, valorile obținute a fost:

	Abordare prin costuri	Abordarea prin venituri
Adecvare	+	+
Precizie	-	-
Cantitatea de informații	+	+

valoarea de plată a proprietății imobiliare comerciale situată în mun. Roman , jud. Neamt, este de:

**DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA**

**Valoarea de piață – recomandată**

**81 202 EURO ; 403 734 RON**

**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:** 19.10.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4.9720 RON; 1 USD =4,7177 RON.

**EVALUATOR**

**Ing. STEJAR ROMICA**



## BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2018, 2017 ,2016, 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
    - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schlopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopolu, 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 actual

## ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin costuri
- Fotografii
- Harta
- Contract de concesiune nr. 11777-14.07.2009
- Anexa Nr. 1- contract concesiune
- Anexa nr. 1- nr.94.04.2009
- Anexa nr. 3 -PV predare –primire
- Incheiere nr. 46447/26.11.2019
- Extras de carte funciara – nr. cerere 46447-26.11.2019



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

---

- Relevu cabinet
- Relevu cabinet
- Incheiere nr. 14155-26.10.2009
- Act de dezmembrare
- Incheiere nr. 3321-23.10.2009
- Relevu hol -lot 2 parter - CAD 3586/0/1/2
- Plan cad - lot 2 - nr. cad- 3586/0/1/2



**ANEXA - COSTURI**

**Evaluarea constructiei**

*Obs*

- evaluatorul va estima doar valoarea constructiei P
- S-a folosit Costuri de reconstructie si inlocuire - Cladiri rezidentiale ; Cladiri -NAXE Gospodaresti- Ed.2014 C. Schiopu ; Ed IROVAL - ed 2010 ;Matrix Obiect - actualizat, Indreptar tehnic MATRIX mar 2023
- Pentru calculul depreciierilor :

Metoda segregarii :

- uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata lunga - s-a aplicat metoda - varsta - durata de viata (varsta efectiva / durata normala de utilizare) - P135 /199; HGR 2139/2005
- uzura fizica nerecuperabila a elementelor cu viata scurta - se estimeaza deprecierea recuperabila ,



**Proprietate Imobiliara**  
**Mun. Roman; jud. Neamt**

**CLADIRI SERVICIU - DISPENSAR MEDICAL**

Proprietar: mun. Roman  
 Descriere si adresa obiectiv: cabinet medical - radiologie, Policlinica, str. Tineretului, nr. 29  
 Data evaluării:  
 Suprafata construita So (mp) = 169,2  
 Suprafata deasfaturii construite Sdc (mp) = 169,2

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Soc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. actualizator e 2023	Coef. corectie manoperi	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structuri-Policlinica</b>							
1	STRPOL17	169,2	212,7	36.151,6	1,092	1,000	39.498,4
2		0,0	23,3	0,0	1,271	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>39.498,4</b>
<b>Suprastructura / Structura</b>							
1		169,2	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>Investitii</b>							
1	TERNCICS	169,2	69,9	11.825,0	1,133	1,000	13.395,3
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>13.395,3</b>
<b>Terasa necirculabila</b>							
1		169,2		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>Inchideri perimetrare</b>							
1	INCHIDPOL	169,2	23,3	3.941,7	1,127	1,000	4.442,6
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>4.442,6</b>
<b>Compartimentari -Finisa Interier</b>							
1	CONFPOL	169,2	193,2	32.688,6	1,077	1,000	35.197,6
2	POLIST10	169,2	126,4	21.721,4	1,077	1,000	23.384,6
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>58.582,2</b>
<b>Instalatii electrice birouri</b>							
1	ELPOLCILIN	169,2	55,2	6.338,2	1,134	1,000	10.585,8
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>10.585,8</b>
<b>Instalatie sanitare</b>							
1	SAPOLCILIN	169,2	17,1	2.892,8	1,148	1,000	3.321,6
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>3.321,6</b>
<b>Instalatii de incalzire</b>							
1	INPOLCILIN	169,2	53,3	9.016,8	1,322	1,000	11.945,6
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>11.945,6</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>141.740,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUROIMP, LEIMP)</b>							<b>837,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI)</b>							<b>119.109,6</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EUROIMP, LEIMP)</b>							<b>704,1</b>

**Tablă centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**

Sdc (mp) = 169,2

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoarea rămasă actualizată (1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	39.488,4	49%	20.731,4
2	Investitii si terase	13.395,3	10%	12.056,8
3	Inchideri perimetrare	4.442,6	10%	3.998,4
4	Finisa	58.591,0	10%	52.731,9
5	Instalatii electrice	10.585,8	10%	9.527,2
6	Instalatii sanitare	3.321,6	10%	2.989,4
7	Instalatie de incalzire	11.916,8	10%	10.724,1
<b>Total cost cu TVA (Euro, Lei)</b>		<b>141.740,3</b>		<b>112.758,1</b>
<b>Total cost cu TVA (Euroimp, Leiimp)</b>		<b>837,9</b>		<b>658,5</b>
<b>Total cost fara TVA (Euro, Lei)</b>		<b>119.109,6</b>		<b>90.934,0</b>
<b>Total cost fara TVA (Euroimp, Leiimp)</b>		<b>704,1</b>		<b>537,5</b>

Durata de viata structura	80	Ultima refacere structura	1985
Durata de viata investitii	30	Ultima refacere finisaje	2020
Durata de viata inchideri	30	Ultima refacere instalatii	2020
Durata de viata finisaje	30	Ultima refacere instalatii	2020
Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere instalatii	2020
Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere terasa	2020
Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere fatada	2020

Needezare functionala 6%  
 Total deprecere functionala 0  
 Deprecere externa 3%  
 Total deprecere externa 2728,0

**COST DE INLOCUIRE NET** 89.200 EURO fara TVA  
 Euroimp 821,4 EURO fara TVA  
**COST DE INLOCUIRE NET** 438800 RON fara TVA

452124  
2672,6 4,972 19.10.2023





Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

**Deprecierea externa**

- - *deprecieri externe*
- - instabilitatii pretii -
- - finantare - in conditii dificile
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
- - va identifica - estima o pierdere a valorii de piata fata de pretul initial cerut de dezvoltator
- - va calcula factorul valorii prezente -  $FVPA = (1 - (1/(1+a)^n))/a$
- - va capitaliza pierderea de valoare - pt. intreaga viata economica
- - va rezulta deprecierea externa - rotund - 3%

nr. Crt	DENUMIRE	Valoare	
1	a- Rata actualizare (%)	16,0000%	0,16
2	n- durata de viata economica(ramasa) (ani)	80,0000	80
3	$1/(1+a)^n$	0,0000	
4	FVPA - factorul valorii prezente	6,2500	
5	Pierdere valoare (%)	0,5000%	
6	Valoare constructie	17000	
7	Capitalizare pierdere	531,2462961	
8	Depreciere externa (%)	3,12%	



## ANEXA

### Evaluarea proprietatii – venituri –capitalizare - (actualizare)

Dupa ipotezele initiale , proprietatea in sine -evaluatorul o va considera una generatoare de afaceri - in Ipoteza continuarii activitatii in exploatare , premisa ce este esentiala in estimarea valorii de piata a unei intreprinderi – societati cu specific - restaurant , PECO,- care va fi estimata mai mare ca valoarea de lichidare a entitatii.

Aceste proprietati includ nu numai teren si cladiri, ci si alte active fixe , ca si o componenta a afacerii formata din active necorporale incluzand fondul comercial transferabil mai putin stocurile - in acest caz .

Acest standard este in corelare cu cel de evaluare a intreprinderii .

Metoda prin care se realizeaza aceasta este prin:

#### **Flux de numerar actualizat sau Capitalizare directa**

**Fluxul de numerar actualizat (DCF)** .Ce este o tehnica de modelare financiara pe Ipotezele explicite referitoare la fluxul de numerar previzionat , aferent unei proprietati sau unei Intreprinderi .Cele mai utilizate aplicatii ale analizei DCF sunt rata interna de rentabilitate (RIR) si valoarea neta actualizata (VNA).

Evaluările de PGA sunt de regula bazate pe ipotezele continuitatii activitatii de catre un operator de eficienta rezonabila.

Valoarea proprietatii care include si fondul comercial transferabil , rezulta dintr-un nivel mentenanbil estimat al afacerii.

Componentele unei PGA sunt

- terenul
- cladiri
- mijloace mobile (inclusiv programele pt. calculator)
- stocuri
- active necorporale - inclusiv fondul comercial transferabil
- orice licenta sau aviz de functionare necesar derularii afacerii

Elementele ,precum fondul de rulment si datoriile , sunt avute in vedere in evaluarea capitalului proprie al intreprinderii , dar capitalul propriu nu este evaluat in cazul PGA-urilor , totusi PGA-urile pot fi considerate parte a unei afaceri.

Estimarea valorilor individuale ale componentelor pot proveni numai dintr-o alocare , chiar daca exista evidete directe de piata , disponibile pentru una sau mai multe din acestea , pentru a izola valoarea componentei din intreaga valoare a PGA.



Prin natura lor PGA- urile sunt active specializate create , de regula pentru o utilizare specifica .

Asa ca :

**Abordarea prin capitalizarea venitului**

**Este o abordare a valorii oricarei proprietati de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare.**

**Abordarea prin venit estimeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare (venit) obtinute .**

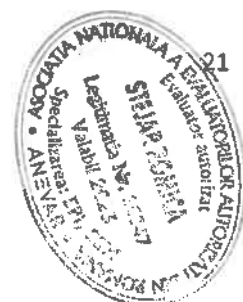
**a) metoda fluxului – DCF**

- se previzioneaza veniturile brute dintr-o perioada viitoare precizata
- se determina marimea si periodicitatea veniturilor brute previzionate (cifra de afaceri)
- se determina marimea si periodicitatea cheltuielilor asociate cu realizarea veniturilor brute previzionate
- se estimeaza cheltuielile anuale de exploatare previzionate din veniturile brute anuale previzionate (ce se scad)
- se determina rata de actualizare
- se estimeaza valoare de recuperare sau a celei terminale a activului
- se calculeaza valoare actualizata a fluxului de numerar net anual si a valorii terminale (reziduale)
- se calculeaza valoarea adecvata a activului .

**b) In conformitate cu Standardul in vigoare-**

- Metoda cash- flow net actualizat
- Cash – flow ul net disponibil pentru actionari- CFNA
- Cash- flow –ul net disponibil pentru investitori – CFNI
- In conceptul "capital investit" acesta este identic cu conceptul "valoarea intreprinderii" exista doua acceptiuni asupra sferei acestuia :
  - A) suma dintre capitalul propriu (actionarilor) si creditele pe termen lung (durata mai mare de un an )
  - B) suma dintre capitalul propriu (actionarilor) si creditele totale.
- CFNI si CFNA - poate fi exprimat in termeni nominali sau termeni reali care
- trebuie sa fie egale intre ele (nominal- real)

*Ipoteze care stau la baza previziunii elementelor de la punctul a) - EBITDA :*



- evolutia cifrei de afaceri si informatiile care au stat la baza previziunii acestui indicator , atat in perioada de previziune , cat si la finalul acesteia
- evolutia cheltuielilor aferente cifrei de afaceri previzionate si argumentele respective
- explicatia necesarului de investitii - cheltuieli imobilizat in active corporale si necorporale care asigura realizarea cifrei de afaceri previzionate.
- argumentarea metodei adecvate de determinare a valorii terminale

Evaluatorul va calcula in acest caz o rata de actualizare pornind de la costul ponderat al capitalului , atunci - implicit va urmari pasii de la punctul a) .

Dupa estimarea valorii de piata a entitatii , evaluatorul va extrage valorile de piata a elementelor constitutive .

#### **Date si premise (intrare)**

- rata de actualizare

#### **A)**

##### **Rata de actualizare**

Este rata folosita pentru a realiza conversia unor fluxuri viitoare de intrari si iesiri in valori prezente . Valoarea rezultata prin insumarea fluxurilor actualizate reprezinta capitalul care trebuie investit pentru ca randamentul asteptat de investitor sa fie egal ratel de actualizare folosite.

##### **Rata generala de randament**

Reprezinta randamentul intregului capital investiti(rentabilitatea economica) .Rata generala de randament poate fi considerata ca o rata combinata a formelor de finantare. Conceptual ea se calculeaza ca o medie ponderata intre randamentul capitalului propriu si costul creditelor.

, deci se poate spune ca

*Rata de actualizare este rata costului mediu ponderat al capitalului investit .*

##### **Costul mediu ponderat al capitalului investit**

este media ponderata a costului fiecarui tip de fonduri utilizate in finantarea proiectului

Evaluatorul considera ca pentru achizitia unui astfel de utilaj - la momentul evaluarii investitorii vor participa la aceasta investitie - recurgand la credit bancar - pentru investitii .

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitii aceeasi logica :





- Conform - Evaluarea intreprinderii - Editia a II -a Sorin V. Stan - pag 215
- Costul - capitalului propriu poarta numele de *rata de actualizare* -  $k_c$
  - *aceasta reprezinta rata rentabilitatii valorii de piata a capitalului propriu*
  - Modelul CAPM (Modelul de evaluare a activelor financiare) adaptat pt. intreprinderile necotate
  - model ce consta la adaugarea modelului CAPM , a doua prime de risc distincte :
  - prima de risc aditional pt. Intreprinderi mici cotate -  $Pr_c$
  - prima d risc nesistematic al intreprinderii necotate -  $Pr_n$
- $$k_c = R_f + B(R_m - R_f) + Pr_c + Pr_n$$
- $R_f$  - *rata nominala de baza fara risc*  
 $(R_m - R_f)$  - *prima de risc pe piata bursiera*
- Modelul este utilizat pt. estimarea lui  $k_c$  - *pe baza rentabilitatii uni portofolui echilibrat pe piata bursiera ( cu ajustarile explicate mai sus) - deci aceasta "k<sub>c</sub>"*
- *exprima rata medie sperata a rentabilitatii .*

#### **Costul mediu ponderat al capitalului investit**

este media ponderata a costului fiecarui tip de fonduri utilizate in finantarea proiectului

Evaluatorul considera ca pentru investitie - la momentul evaluarii investitorii vor participa la aceasta investitie - recurgand la credit bancar - pentru investitii .

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitii aceeaasi logica :

- o parte din investitie va fi acoperita de capitalul propriu
- diferenta va fi acoperita de credit

Procentajele folosite - vor fi considerate mai jos ( date preluate BRD -GSG; Alpha Bank)

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

- determinarea costului capitalului propriu;
- determinarea costului creditului pe termen lung;
- determinarea structurii normale a capitalului investit;
- calcularea CMPC;

#### **a. Determinarea costului capitalului propriu**

Pentru calcularea costului capitalului propriu se utilizează **metoda construcției în trepte.**

Această metodă presupune următoarele etape:

- selectarea ratel de bază (fără risc);
- Identificarea și cuantificarea diferitelor prime de risc;
- adăugarea, la rata de bază (fără risc) a primelor de risc, pentru a calcula rata rentabilității cerută de investiție.

Conform acestei metode costul capitalului propriu este calculat plecând de la rata de bază (fără risc) ( $R_f$ ) la care se adaugă prime de risc relevante:

Date de intrare:

- Rata (de bază) fără risc ( $R_f$ ) .....
- Prima de risc economic ( $E_r$ ) .....
- Prima de risc pentru nelichiditate ( $I_r$ ) .....
- Riscul afacerii ( $B_r$ ) .....
- Prima de risc pentru domeniul de activitate ( $D_r$ ) .....



Prima de risc economic general (Gr) .....  
Costul capitalului propriu =  $R_f + E_r + I_r + B_r + D_r + G_r$

**b.Determinarea costului creditului pe termen lung (Cctl)**

Costul creditului pe termen lung este exprimat de rata anuală a dobânzii solicitată de creditor. Dar întrucât fluxul de numerar la dispoziția capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului și costul creditului pe termen lung trebuie calculat după impozitare.

Deci,  $Cctl = dx(1-s)$

În care:

- d reprezintă rata anuală a dobânzii,
- s reprezintă cota impozitului pe profit.

**c.Determinarea costului structurii normale a capitalului investit**

- după datele acordate de BRD; Alpha Bank - structura unei investiții este de 25% capital propriu și 75% - credit bancar .

**d.Calcularea CMPC investit**

Cunoscând costul capitalului propriu, calculat prin metoda CAPM și costul creditului precum și ponderea celor două surse de finanțare în totalul capitalului investit se poate calcula CMPC.

>Factorul de capitalizare FVPA pentru o rată de actualizare a

\*rata de actualizare este egala cu costul mediu ponderat al capitalului ,  
un alt mod de calcul este :

Rata de actualizare reflecta caracteristicile unei investiții pentru care un investitor aștepta să fie compensat. Aceste caracteristici sunt:

- > Rata reală a rentabilității ( $r_{rentabilitatii}$ )
- > Rata inflației așteptate ( $r_{inflatiei}$ )
- > Prima pentru risc ( $r_{riscului}$ )

$$Y = r_{rentabilitatii} + r_{inflatie} + r_{riscului}$$

$$Y = 15,45\%$$

Rata reală a rentabilității reprezintă mărimea compensației pe care un investitor o aștepta să o primească pentru faptul că s-a decis de consumul unei anumite sume de bani în prezent pentru a o investi într-o afacere. Rata rentabilității nu include riscurile și este legată doar de faptul că consumul mijloacelor financiare a fost amânat pentru o anumită perioadă.

Rata inflației așteptate reprezintă compensația investitorului pentru faptul că puterea de cumpărare a venitului viitoare este erodată de efectele inflației.



*Proprietate Imobiliara*  
*Mun. Roman; jud. Neamt*

Prima pentru risc reprezinta rata riscului aferent unei investitii concrete. Exista trei categorii generale ale riscului investitiei: riscul afacerii, riscul inflatiei neasteptate si riscul lichiditatii. Riscul afacerii este legat de variatia veniturilor operationale din motivul schimbarii conditiilor pietei sau conditiilor economice generale. Variatia situatiei economice va influenta inevitabil, marimea veniturilor si cheltuielilor prognozate in perioada initiala de desfasurare a proiectului.

$$Kr=(Kn-f)*1/(1+f)=2,95\%$$

$Kn=7,5\%$  (rata dobanzii la creditare medie 2016)

$f=4,41\%$  (rata inflatiei – medie )

Prima de risc de piata este de 5% - prima de risc adecvata mediului investitional curent din tarile dezvoltate (Indrumar pentru evaluare I - Fluxul de numerar actualizat).

#### **DOBÂNZILE BNR**

Rata dobanzii la facilitatea de depozit: **1,50%**

Rata dobanzii de politică monetară: **4,50%**

Rata dobanzii la facilitatea de creditare: **7,50%**

**rata de actualizare - a = 15,45%**





*Proprietate imobiliara*  
*Mun. Roman; jud. Neamt*

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	Roman Musat	Tineretului	matei Millo	Cuza Voda
Suprafata teren in exces	0	0	0	0
Suprafata utila totala (mp)	100	25	35	140
Pret vanzare (EUR)	80.000	15.000	21.000	112.000
Chirie unitara ( EUR / mp Au)	10	6	5	7
Chirie lunara	1.000	150	158	980
Venit brut potential	12.000	1.800	1.890	11.760
Grad de ocupare	83,3%	83%	83%	83%
Venit brut efectiv	10.000	1.500	1.575	9.800
Rate de capitalizare aferenta veniturilor brute efective	12,5%	10,0%	7,5%	8,8% de utilizat

Rata capitalizare minima	7,5%
Rata capitalizare maxima	12,5%
Rata de capitalizare mediana	9,4%
Rata capitalizare selectata	7,5%

**Evaluarea spatiului comercial subiect**

Suprafata utila considerata	mp	169,17
Chirie medie lunara	EUR/mp/luna	10
Venit brut potential anual (VBP)	EUR	20.300
Grad de ocupare	6 luni pe an	50%
Venit brut potential efectiv (VBE)	EUR	10.150
Rata de capitalizare	%	12,5%
Valoare prin capitalizare	EUR	81.202
Investitii necesare (pentru asigurarea chiriei considerate)	0	0
Valoare finala metoda	EUR	81.202
	RON	403.734

10150,2	10150,2
10,00%	7,80%
101502	130130,8

0 daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv

4,972  
480

**COMPARABILA**

**Cabinet - Roman Musat - Ag. Creanga**  
**Caabinet - Farmacie - 100 mp , 10 eur/mp**

**Val 90000 mp**

**Comparabila**

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-roman-120-mp-b-duc-roman-musat-ID80VjF.html#7ee489b4b7>





### Inchiriez spatiu comercial in Roman, 120 mp, B-dul Roman Musat

Roman, judet Neamt Adaugat La 22:10, 9 octombrie 2017, Numar anunt 118434859

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	120 m <sup>2</sup>		

Spatiul are toate utilitatile (apa, gaz, 380 V), a fost modernizat, intrarea fiind renovata in iulie 2017. Are acces la strada principala, Bulevardul Roman-Musat.

Poate fi si de vanzare, la pretul pietii.

Poate fi inchiriat integral sau partial, putand fi cu usurinta recompartimentat.

Acces la 2 coloane de canalizare. Racordat individual la apa.

Suprafata construita este de 150 mp, suprafata utila este de 120 mp.

#### COMPARABILA

<https://www.olx.ro/oferta/Inchiriez-spatiu-comeral-ID9ptr7.html#c82de16bf3>

950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Ciocan Vasile

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Ciocan Vasile

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului





### Inchiriez spatiu comeral

Roman, judet Neamt · Adaugat La 14:52, 2 octombrie 2017, Numar anunt 139058381

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul



### Inchiriez spatiu comeral

Roman, judet Neamt · Adaugat La 14:52, 2 octombrie 2017, Numar anunt 139058381

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Ofert de	<b>Proprietar</b>	Vanzare/inchiriere	<b>Inchiriere</b>
Suprafata utila	<b>25 m<sup>2</sup></b>		

Inchiriez spatiu comercial pe strada Tineretului, in fata scolii nr 1

700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Raportez

Tipareste





Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

**1 400 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 100 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Inchiriez spatiu comercial destinat pentru servicii medicale, situat in Lugoj, in spatele Universitatii Orăderu, in cladire noua, dotata cu aer conditionat și locuri de parcare proprii. Spatiul este special amenajat pentru activitati medicale având grupuri sanitare separate pentru pacienți și personal, vestiar și rampa pentru persoanele cu dizabilități. Informații la tel: 07\*\*\*\*47

ID: 258229026

View-uri: 501

Reportează

**CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL**



Pepi

Pe OLX din decembrie 2020

Trimite mesaj

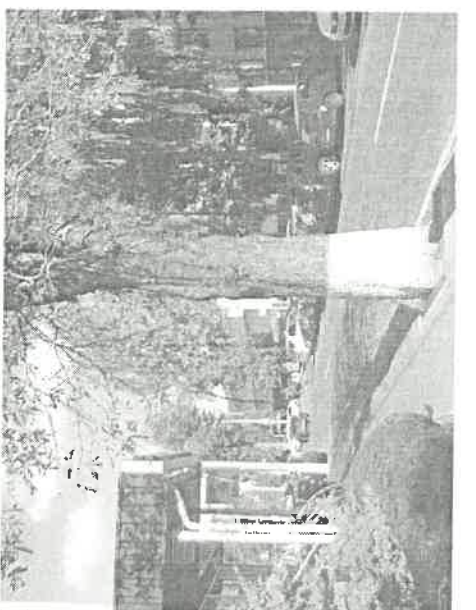
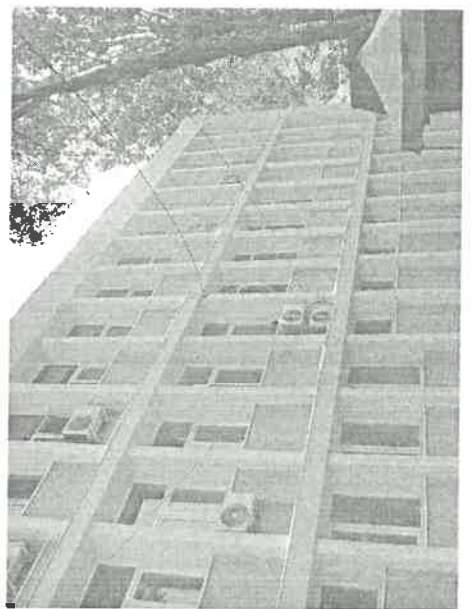
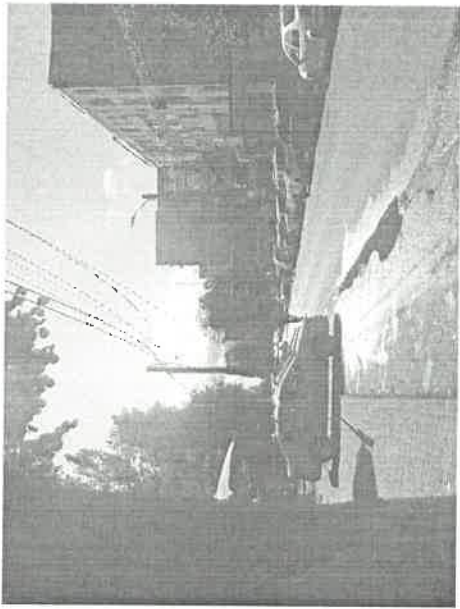
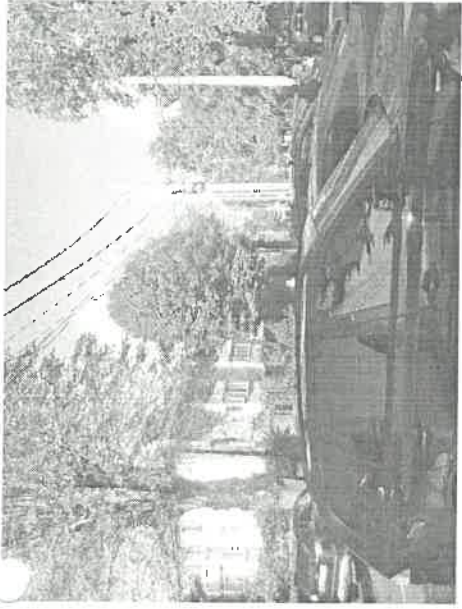
Publicitate



**Obs**

- *evaluatorul a luat in considerare*
- *Ordonanta de urgenta nr.68-28.05.2008*
- *Legea nr.192/2011- art 7*
- *Privind vanzarea cabinetelor medicale*





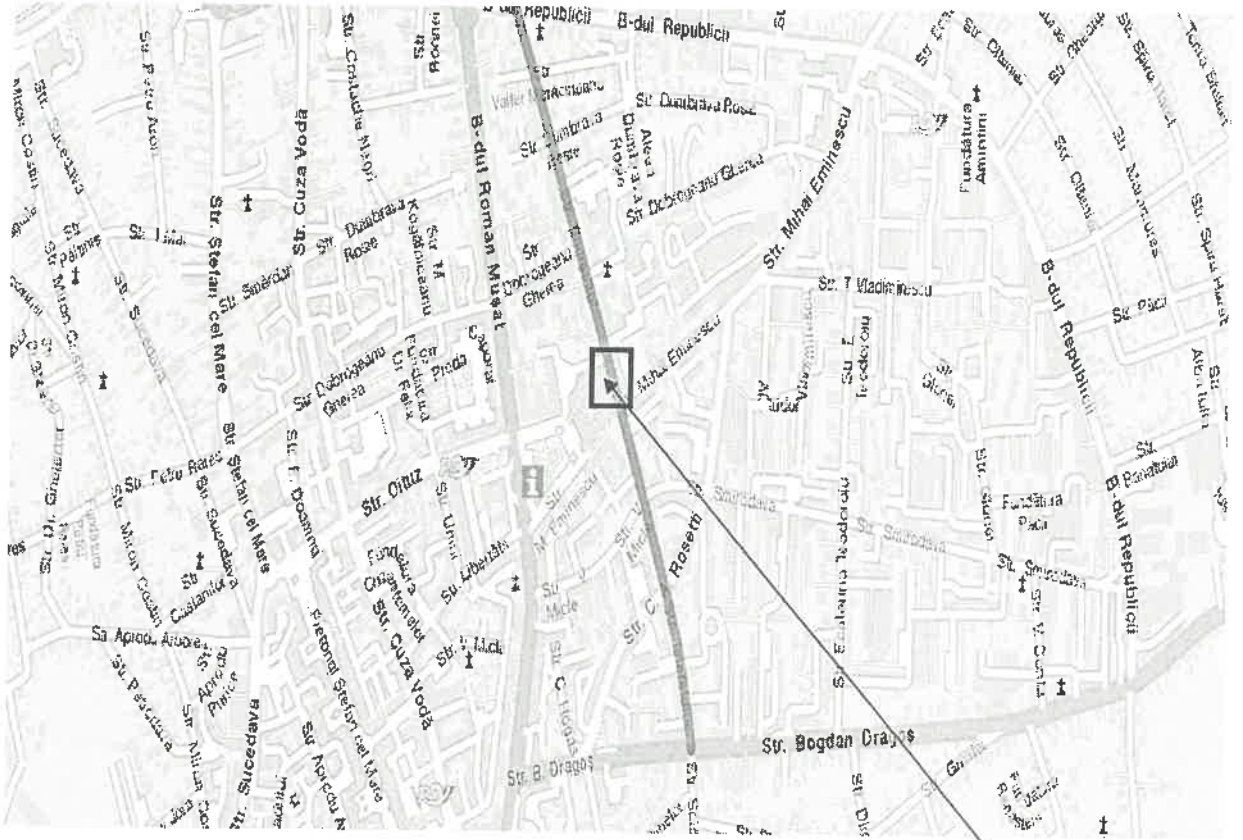
ASRONIA NATION  
Albergo: EP  
ANEY  
2014/1 2015/2  
KONTRAK

*[Handwritten signature]*





**ANEXA  
HARTA**



**Proprietatea  
evaluata**







scanexpert

CENTRU DE IMAGISTICĂ MEDICALĂ

Iasi, Str. Sf.Sava, Nr.18

Punct de lucru: Str. Tineretului, Nr.28

Email: scan.roman@yahoo.com

Telefon:0743.410.483/0333.110.668

Titlu: Solicita aprobare cumparare concesiune cab.me  
Numar Inregistrare: 71824 / 12.10.2022

S. ACHĂȚII



46b86121-87a0-497e-915d-cbd4bb684d1d

Domnule Primar,

Subscrisa, SC SCAN EXPERT SRL, cu sediul in Str Sf. Sava, Nr 18, Iasi, inregistrata la Registrul Comertului RC, J22/2125/2008, Cui 24158114 in calitate de concesionar al cabinetului medical situat la parterul Policlinicii Roman din Str. Tineretului, Nr 28, in suprafata totala de 132,17 mp la care se adauga suprafata 37 mp reprezentand cota parte indiviza din spatiile cu folosinta comuna, va rog sa binevoiti a aproba cumpararea acestui spatiu.

Va multumesc !

SC SCAN EXPERT SRL

Data 11.10.2022





# CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 11777 din 14.07.2009

Încheiat astăzi, 14.07.2009, la sediul Consiliului Local Roman

## 1. Părțile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr.1, Roman, județul Neamț, reprezentat prin prof. Laurențiu Dan Leoreanu, având funcția de primar, în calitate de concedent,

și

1.2. **S.C. SCAN EXPERT S.R.L.**, cu sediul în Str. Sf. Atanasie, nr. 13, Iași, înregistrată la Registrul Comerțului nr. J22/2125/08.07.2008, CUI 24158114, având contul nr. RO39BRDE240SV08861102400, deschis la BRD S.G. din Iași, în calitate de concesionar, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

## 2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează cabinetul medical cu specialitatea Radiologie situat în Roman, str. Tineretului, nr. 28 (parter), jud. Neamț, format din 10 încăperi.

2.2. Spațiul concesionat este cabinetul în suprafața totală de 132,17 mp, la care se adaugă suprafața de 37 mp reprezentând cotă parte indiviză din spațiile cu folosință comună, conform fișei de calcul (Anexa nr.1) și schiței (Anexa nr.2) care fac parte integrantă din contract.

2.3. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de 14.07.2009 (Anexa nr.3) la contractul de concesiune.

2.4. În cazul în care spațiul este concesionat către doi titulari de cabinet medical (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceștia vor anexa la prezentul contract de concesiune acordul lor de voință privind împărțirea timpului de folosință al spațiului.

2.5. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

## 3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 15 ani, care a început cu data de 14.07.2009

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

## 4. Redevența

4.1. Redevența este echivalentul în lei a 3 (trei) Euro/mp/an începând cu 14.07.2009

4.2. După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata redevenței se face în contul concedentului IBAN - RO 80 TREZ 49221300205XXXXX, deschis la Trezoreria Roman, la cursul BNR din ziua plății.

4.4. Plata redevenței în anul 2009 se va face într-o singură tranșă în cel mult 30 de zile de la semnarea contractului de către ambele părți. După 31.12.2009 termenul de plată al redevenței va fi de până la 31 martie pentru semestrul I din anul pentru care se face plata, iar pentru cel de-al doilea semestru termenul de plată va fi de până la 30 septembrie.

4.5. Neplata anuală a redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.4. dă dreptul concedentului să pretindă penalități pe zi de întârziere, conform legislației în vigoare.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

## 5. Drepturile părților

### 5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

Concedent,

1



## 5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

## 6. Obligațiile părților

### 6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, echivalentul în lei a 1,50 Euro/mp de spațiu total concesionat, pentru un an de activitate. Plata garanției se face în cont RO 46 TREZ 49250006XXX000154.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia se către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări al Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.1.9. Concesionarul are obligația să suporte toate cheltuielile privind întreținerea spațiului pe care l-a primit în concesiune, precum și achitarea obligațiilor privind furnizorii de utilități.

6.1.10. Concesionarul se obligă să nu schimbe destinația spațiului și să-l folosească doar în scopul în care a fost concesionat.

6.1.11. Concesionarul are obligația de a efectua gărzi pe timp de noapte și în zilele nelucrătoare din timpul anului, conform unui program ce se va stabili ulterior prin acordul părților. Gărzile se vor efectua în cabinetul stomatologic de urgență ce va funcționa în spațiul concesionat, iar Primăria Municipiului Roman se obligă să asigure paza și siguranța medicului pe timpul efectuării gărzii prin serviciul de pază.

### 6.2. Obligațiile concedentului

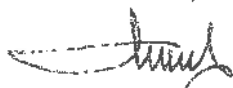
6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

## 7. Modificarea contractului

Concedent,



2



7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

## 8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitatea medicală;

i) în cazul în care concesionarul nu-și execută obligația de întreținere, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept.

## 9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## 10. Forță majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăror obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## 11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

Concedent,

3



Concesionar,

11.2.În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3.Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4.Notificările verbale nu se iau în considerare

## 12.Litigii

12.1.În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

## 13.Clauze finale

13.1.Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2.Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3.Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi, 14.07.2009, în 3 (trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și 2(două) exemplare pentru concedent.

### CONCEDENT,

PRIMAR,  
Prof. Laurențiu Dan Leoreanu

SECRETAR,  
Jr. Gheorghe Carnariu

ADMINISTRATOR PUBLIC,  
Ing. Ovidiu Bojescu

DIRECTOR ECONOMIC,  
Ec. Mihai Plaii

DIRECTOR IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
Ec. Gabriela Rîșică

SEF SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
Jr. Camelia Rusu

### CONCESIONAR,

S.C. SCAN EXPERT S.R.L.  
d.na Haba Danisia

Concedent,

4

Concesionar,





**Anexa nr.1**  
**la contract de concesiune nr.11777/14.07.2009**

**AMBULATORIUL DE SPECIALITATE AL SPITALULUI MUNICIPAL  
ROMAN  
STR. TINERETULUI, NR.28, ROMAN, NEAMŢ  
CABINET MEDICAL RADIOLOGIE  
S.C. SCAN EXPERT S.R.L. IAŞI**

Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFATA (MP)	CHIRIA 3 euro/mp/an
1.	CABINET MEDICAL	132,17 mp	
2.	Suprafaţa Comună (holuri, casa scării, grup sanitar,etc)	37 mp	
	TOTAL	169,17 mp	169,17 mp x x 3 euro/mp/an <b>=507,51euro/an</b>

Concedent:

Concesionar:

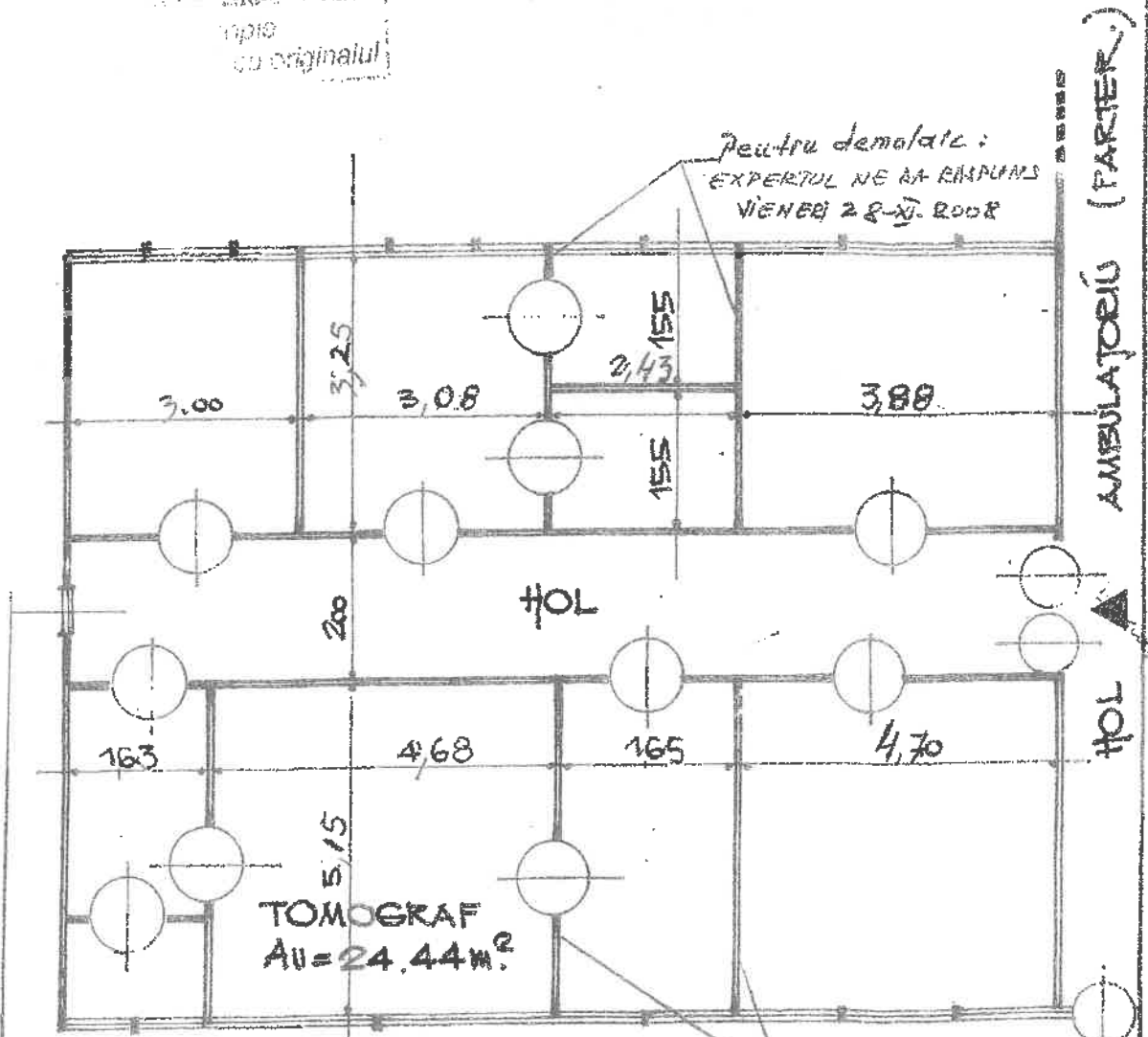
  






Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 94 din 30.04.2009

Local Roman  
Tip  
cu originalul



Pentru demolatiz :  
EXPERTUL NE SA RAMPURS  
VIENNA 28-XI. 2008

AMBULATORIU (PARKET)



ZIDCARIILE  
SE POTRIB DEMOLA

1 ACCES  
DIN EXTERIOR




ANEXA NR. 2  
la contractul de  
CONCESIUNE  
11777/14.07.2009

CONCESIUNT  
CONCESIUNT  
*[Handwritten signatures and stamps]*



**PROCES – VERBAL**

Încheiat astăzi: 14.07.2009

**I.PĂRȚI**

Între:

1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, prin reprezentant legal : prof Laurențiu Dan LEOREANU, în calitate de predător
- și
2. **SC SCAN EXPERT S.R.L.**, reprezentată prin d.na Danisia HABA, în calitate de primitor,

**II. OBIECTUL PROCESULUI – VERBAL**

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și , respectiv, primirea următorului spațiu:

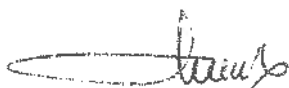
Cabinet medical cu specialitatea Radiologie + suprafața comună aferentă =  
S<sub>totală</sub> = 169,17 mp, din cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr.28, Parter, Roman, Neamț.

Predător,

Primitor,

PRIMAR,  
Prof. Laurențiu Dan Leoreanu

S.C. SCAN EXPERT S.R.L.  
d.na Haba Danisia



**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ**  
**BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMAN**  
Dosar nr. 46447/26.11.2019  
**ÎNCHEIERE Nr. 46447/2019**

Registrator : RAIKERT AGNES IULIANA

Asistent - registrator : Batranu Gheorghe Gabriel

Asupra cererii introduse de S.C. SCAN EXPERT S.R.L., cu sediul în Iași, Str. Sf. Atanasie, Nr. 13, privind intabulare/înscrisiere provizorie în cartea funciară, în baza: Contract De Concesiune Nr. 11777/14.07.2009 încheiat între Consiliul Local Roman și S.C. Scan Expert S.R.L.

Văzând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 310 Lei, cu documentul de plată chitanța internă Nr. NT 1270314 din data de 26.11.2019, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.3.1.;

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la imobilul înscris în Cartea Funciară Nr.14057/N a Municipiului Roman, identificat cu Nr. cadastral 3586-C1-U2 de pe UAT Roman, proprietatea **MUNICIPIULUI ROMAN** de sub B1.1 )

- se intabulează dreptul de concesiune pe o perioadă de 15 ani, care a început cu data de 14.07.2009, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, asupra cabinetului în suprafață totală de 132,17 mp la care se adaugă suprafața de 37 mp reprezentând cotă parte indiviză din spațiile cu folosință comună în favoarea S.C. SCAN EXPERT S.R.L. sub C1.1) în cartea funciară Nr. 14057/N a Municipiului Roman

Prezenta se va comunica :

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROMAN – DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
- S.C. SCAN EXPERT S.R.L.

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-sef  
Data soluționării,  
28/11/2019

Registrator,  
RAIKERT AGNES IULIANA

Asistent Registrator,  
Gheorghe BATRANU

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.  
Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Pagina 1 din 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE**

Nr.	46447
Ziua	26
Luna	11
Anul	2019

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

A. Partea I-a				
Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	3586-C1-U2	Spații medicale – radiologie- compus din : tomograf, cameră comandă CT, sală fitness, cameră comandă Rx, Pregătire pacient Rx, cameră electrice și pregătire pacient CT situat în Roman, Str. Tineretului, Nr. 28, Parter	S.U. = 64.78 mp	teren indiviz afferent 24,03 mp

B. Partea a II-a		
Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1)	Încheiere Nr. 37704/27.08.2015 Hotărârea Guvernului României Nr. 1356/27.12.2001, Adeverința Nr. 12805/24.07.2015 eliberată de Primăria Municipiului Roman – Direcția De Urbanism și Amenajarea Teritoriului Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de constituire, cotă inițială 1/1, cotă actuală <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	

C. Partea a III- a		
Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
1)	Încheiere Nr. 46447/26.11.2019 Contract De Concesiune Nr. 11777/14.07.2009 încheiat între Consiliul Local Roman și S.C. Scan Expert S.R.L. - intabulare drept de concesiune pe o perioadă de 15 ani, care a început cu data de 14.07.2009, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, asupra cabinetului în suprafață totală de 132,17 mp la care se adaugă suprafața de 37 mp reprezentând cotă parte indiviză din spațiile cu folosință comună <b>S.C. SCAN EXPERT S.R.L.</b>	

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii. S-a achitat tariful de 310 RON, documentul de plată chitanța internă Nr. NT 1270314 din data de 26.11.2019, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. Z.3.1.

Data soluționării,  
 28/11/2019

Asistent-registrator  
 Gheorghe Batranu

Referent

Data eliberării,  
 / /

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 1  
 Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

3. DEC. 2019

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE**

Nr.	46447
Ziua	26
Luna	11
Anul	2019

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

**A. Partea I-a**

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	3586-C1-U2	Spații medicale – radiologie- compus din : tomograf, cameră comandă CT, sală fitness, cameră comandă Rx, Pregătire pacient Rx, cameră electrice și pregătire pacient CT situat în Roman, Str. Tineretului, Nr. 28, Parter	S.U. = 64.78 mp	teren indiviz afferent 24,03 mp

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1)	Încheiere Nr. 37704/27.08.2015 Hotărârea Guvernului României Nr. 1356/27.12.2001, Adeverința Nr. 12805/24.07.2015 eliberată de Primăria Municipiului Roman – Direcția De Urbanism și Amenajarea Teritoriului Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de constituire, cotă inițială 1/1, cotă actuală <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	

**C. Partea a III- a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
1)	Încheiere Nr. 46447/26.11.2019 Contract De Concesiune Nr. 11777/14.07.2009 încheiat între Consiliul Local Roman și S.C. Scan Expert S.R.L. - intabulare drept de concesiune pe o perioadă de 15 ani, care a început cu data de 14.07.2009, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, asupra cabinetului în suprafață totală de 132,17 mp la care se adaugă suprafața de 37 mp reprezentând cotă parte indiviză din spațiile cu folosință comună <b>S.C. SCAN EXPERT S.R.L.</b>	

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

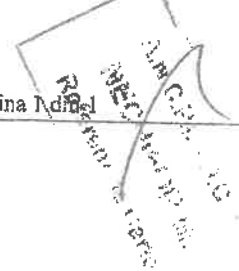
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii. S-a achitat tariful de 310 RON, documentul de plată chitanța internă Nr. NT 1270314 din data de 26.11.2019, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.3.1

Data soluționării,  
28/11/2019

Asistent-registrator  
Gheorghe Batranu

Referent,

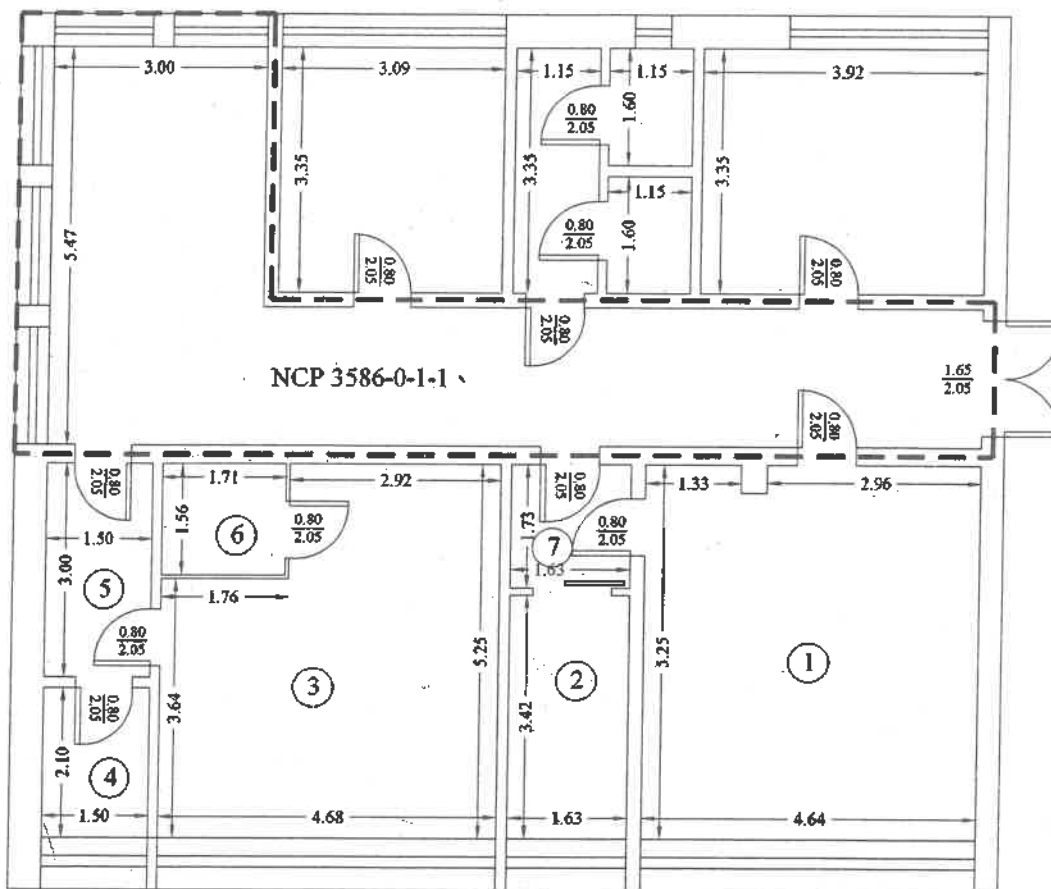
Data eliberării,  
/ /



### RELEVEU CABINETE MEDICALE

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
3586	1317	Municipiul Roman, Ștrada Tineretului, Nr. 28, Parter, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	12108/N/S	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	3586-01-02



Inregistrata la 26.02.2015 la 30.05.2015  
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,  
 eliberată la cererea de Ștefan Ștefan  
 Tariful de servicii cu chitanță PRIMĂRII ROMÂNIA  
 Referenț: Ștefan Ștefan  
 L.S. Ștefan Ștefan

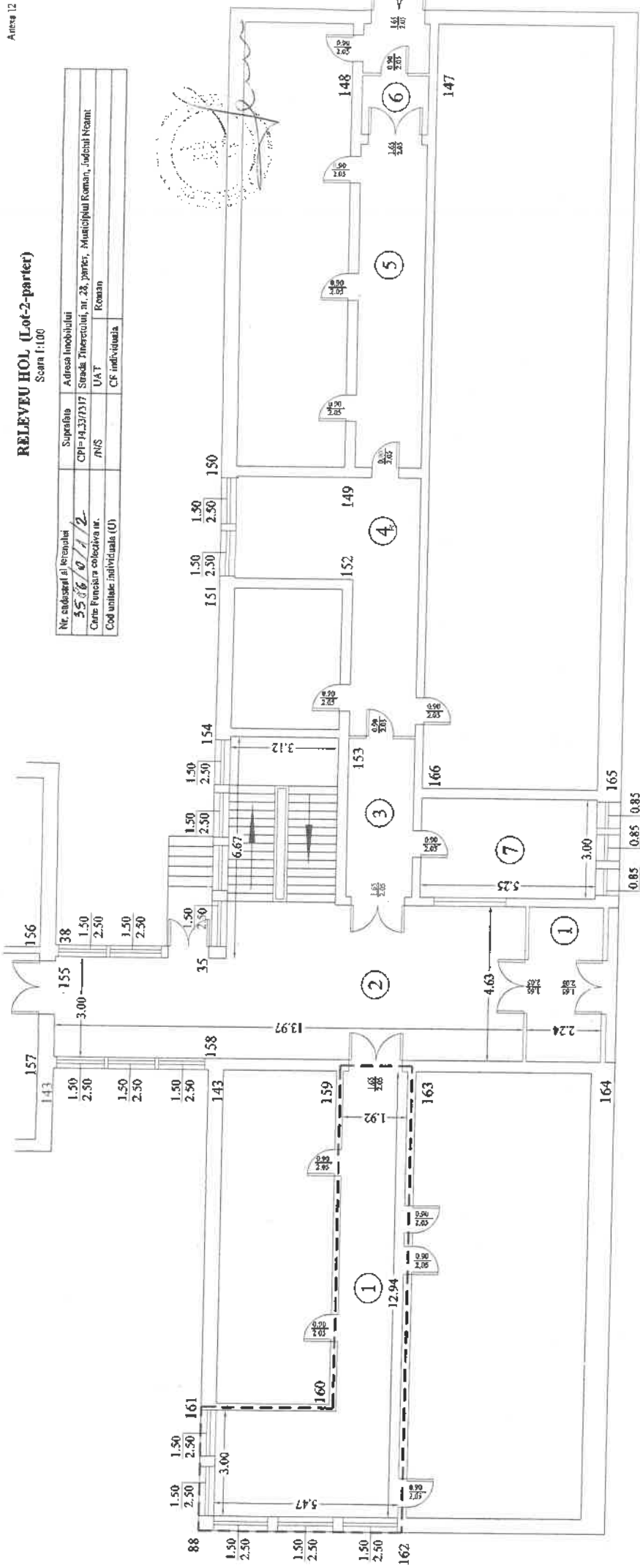
Executant: GIURGILA N. Gelu	Data
	August 2015
	Receptionat
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț Nume și prenume DĂSCĂLESCU ANDRĂȘ Funcția CONSILIER 01 SEP 2015 	

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Tomograf	24.36
2	Camera Comanda CT	5.57
3	Sala Fitness	21.73
4	Camera Comanda Rx	3.15
5	Pregatire Pacient Rx	4.50
6	Camera electrice	2.66
7	Pregatire Pacient CT	2.81
Suprafata Utila = 64.78 mp		
Suprafata Totala = 64.78 mp		
Nota CPT = 24.03 mp		
Accesul se face pe NCP 3586-0-1-1		

**RELEVU HOL (Lot-2-parter)**

Scara 1:100

№ adresa (1) terenului	Suprafata	Adresa Imobilului
5586/011/2	CPI=14.371317	Strada Invercicuti, nr. 28, zone, Municipiul Roman, Judetul Neamt
Criti Fenestra colectiva nr.	ANS	UAT
Cod unitate individuala (U)	Roman	Roman
		CF individuala



Executant	Drinbot Constantin	Data	August 2009
Receptionat		Data	

Numar incaperi	Denumire incaperi	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	35.49
Suprafata Utila = 35.49 mp		
Suprafata Constructia = 43.00 mp		

SCAN EXPERT  
 IN CONCESTIUNE : NR. CADASTRAL 3586/011/2  
 IN CALITATE NR. CADASTRAL 3586-C1-U2  
 POLICINIETI!



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMÂN

**COMUNICAREA ÎNCHEIERII**  
Nr. 14155 ..... din data de 26.10.2009 .....

Către,

Numele și prenumele BHP TUDOR SORIN ..... str. CUZA VODĂ  
nr. ...., bl. 17, sc. ...., et. ...., ap. 11, sector ...., localitatea ROMÂN  
județul ..... , vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 14155, din data de 26.10.2009  
de către B.C.P.I. ROMÂN .....

REGISTRATOR,

ASISTENT REGISTRATOR,



**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ**  
**BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMÂN**

**Dosar nr.14155/26.10.2009**

**ÎNCHEIERE Nr.14155/2009**

**Registrator RAIKERT AGNES IULIANA**

**Asistent - registrator BĂTRĂNU GHEORGHE-GABRIEL**

Asupra cererii introduse de **BNP TUDOR SORIN**, cu sediul în Roman, privind dezmembrarea imobilului cu număr cadastral 3586/0/1 în două imobile distincte, în baza Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 3321 din 23.10.2009 de BNP Tudor Sorin

- văzând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art.48 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 120 LEI cu chitanța nr. 0143671/2009, pentru serviciul de publicitate imobiliară având codul 2.2.2.

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la imobilul situat în intravilanul Municipiului Roman, Str. Tineretului Nr. 28, reprezentând teren curți construcții CPI în suprafață de 75,37 mp împreună cu o clădire (holuri și scări acces la etaj) compusă din 8 încăperi, având suprafață construită de 226,10 mp, suprafață utilă de 192,93 mp, înscris în cartea funciară nr. 12109/N/S a Municipiului Roman, având număr cadastral 3586/0/1, proprietatea **MUNICIPIULUI ROMAN**, și să se dezmembreze în următoarele imobile:

-**LOTUL 1-** teren curți construcții CPI în suprafață de 61,04 mp împreună cu C1 - construcție compusă din șase holuri, scări acces și triaj având suprafață construită 183,10 mp, suprafață utilă 157,44 mp, situat în intravilanul Municipiului Roman, Str. Tineretului Nr. 28 parter, cu număr cadastral 3586/0/1/1, ce se transcrie în cartea funciară nr. 14029/N/S a Municipiului Roman

-**LOTUL 2-**teren curți construcții CPI în suprafață de 14,33 mp, împreună cu C1- construcție compusă dintr-un hol, având suprafață utilă 35,49 mp, suprafață construită 43,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Roman, Str. Tineretului Nr. 28, parter, cu număr cadastral 3586/0/1/2, ce se transcrie în cartea funciară nr. 14030/N/S a Municipiului Roman.

Cartea funciară nr. 12109/N/S a Municipiului Roman se sistează.

Prezenta se va comunica părților prin **BNP TUDOR SORIN**.

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 02.11.2009

**Registrator,**

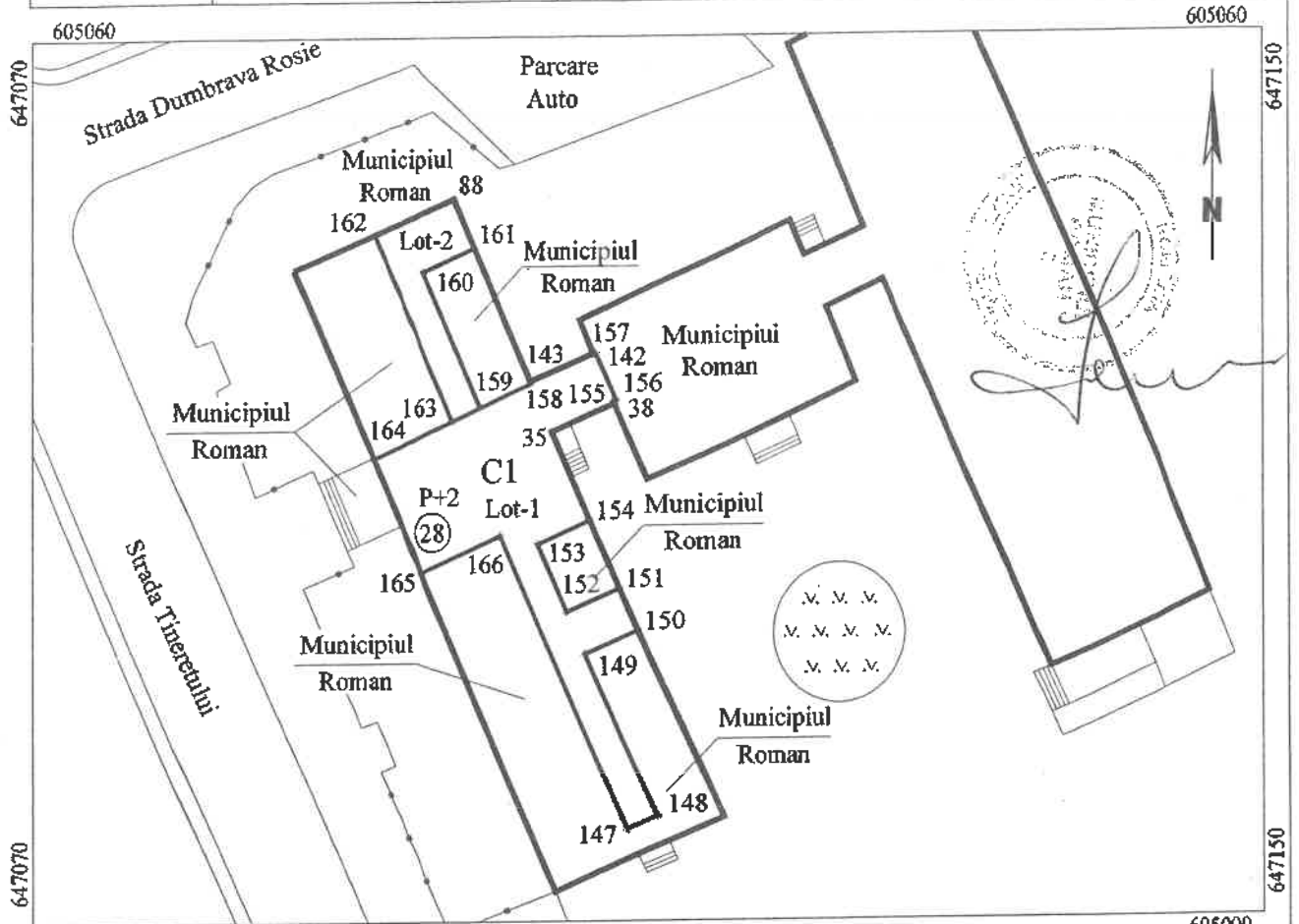
**Asistent - registrator,**

ANCP - O.C.P.I. NEAMȚ  
BĂTRĂNU GABRIEL  
Asistent Registrator



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
3586/0/A/2	14.33 mp CPI/1317	Strada Tineretului, nr. 28, parter, Municipiul Roman, Judetul Neamt

Cartea Funciara nr.	UAT	ROMAN
---------------------	-----	-------



605000 A. Date referitoare la teren 605000

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	14.33	-	Lot-2-Limita imobilului este constructie
Total		14.33	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
C1	43.00	-	Hol - cu suprafata construita desfasurata=43.00 mp
Total	43.00		

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970 Executant

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
163	605037.3330	647094.6250	13.521
162	605049.7110	647089.1850	6.051
88	605052.0410	647094.7690	3.550
161	605048.7910	647096.1970	3.900
160	605047.2220	647092.6270	9.843
159	605038.2110	647096.5870	2.149

Suprafata = 43.00 mp din care  
14.33 mp CPI / 1317

Suprafata totala masurata = 14.33 mp  
Suprafata din act = 75.37 mp  
Diferenta de teren se regaseste in Lot-2



August 2009

06.08.2009

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

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Nume si prenume ASI GHEORGHE  
Functia CONSILIER

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
 BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMÂN

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
 pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciară cu nr. 14030/N/S Comuna/ Oraș /Municipiu Roman

**A. Partea I-a**

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	3586/0/ 1/2	teren curți construcții CPI împreună cu C1 - construcție compusă din un hol, situat în intravilanul Municipiului Roman, Str. Tineretului Nr. 28 parter	14.33 mp SC= 43,00mp SU= 35,49mp	

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	<b>1 MUNICIPIUL ROMAN</b> dezmembrare- Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 3321 din 23.10.2009 de BNP Tudor Sorin încheiere nr. 14155/26.10.2009	

**C. Partea a III- a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Liber de Sarcini	

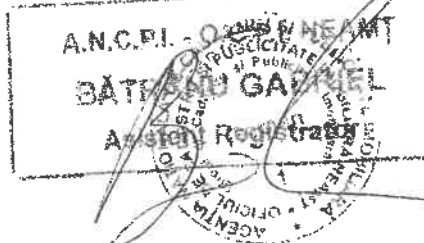
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prețuia eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

și NU

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii LA este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de lei prin chitanța /2009 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr

Asistent - registrator,



## ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisul , **MUNICIPIUL ROMAN**, reprezentat de primar **LEOREANU LAURENTIU-DAN** , avand CNP 1650805273001, domiciliat in mun. Roman, str. Cuza Voda, nr. 20, jud. Neamt ,in calitate de proprietar, am hotarat dezmembrarea suprafetei de **75.37(saptezecisicinci si 37%) mp teren curti constructii CPI**, impreuna cu **una cladire din opt incaperi(triaj, holuri si scari acces la etaj)**, cu o suprafata construita de 226,10 mp si suprafata utila de 192,93 mp, situate in in **intravilanul municipiului Roman, str. Tineretului, nr. 28,etaj 2, jud. Neamt**, identificate cu numar cadastral provizoriu 3586/0/1, inscrise in Cartea Funciara a localitatii Roman sub nr. 12109/N/S , detinute in baza Hotararilor Consiliului Local nr.le 70/2004, 76/2005 si 98/2005, imobile care nu sunt sechestrate, confiscate, nu sunt scoase din circuitul civil si nu sunt grevate de sarcini, dupa cum rezulta din extrasul de carte funciara nr. 13867 din 20 octombrie 2009, eliberat de OCPI Piatra Neamt , in doua parcele si anume: **suprafata de 61,04 mp teren curti constructii CPI**, impreuna cu **sase holuri , triaj si scari acces etaj**, cu o suprafata construita desfasurata de 183,10 mp, situate in **intravilanul municipiului Roman, str. Tineretului, nr. 28,etaj 2, jud. Neamt**, identificate cu numărul cadastral provizoriu 3586/0/1/1 si **suprafata de 14,33 mp teren curti constructii CPI**, impreuna cu **un hol**, cu o suprafata construita desfasurata de 43 mp, **situata in intravilanul municipiului Roman, str. Tineretului, nr. 28,etaj 2, jud. Neamt**, identificate cu numărul cadastral provizoriu 3586/0/1/2.-----

Dam prezenta declaratie necesară organelor competente. -----

Tehnoredactat la Biroul Notarului Public din Roman -**TUDOR SORIN** azi data autentificării, in 3 exemplare, din care 2 exemplare s-au eliberat declarantului -----

DECLARANT.



ROMÂNIA  
BIROUL NOTARULUI PUBLIC- TUDOR SORIN  
SEDIUL: ROMAN, STRADA CUZA VODA, BL. 17, APT.11

Județul NEAMT  
Operator de date cu caracter personal nr. 1728

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3321

Anul 2009, luna octombrie ziua 23

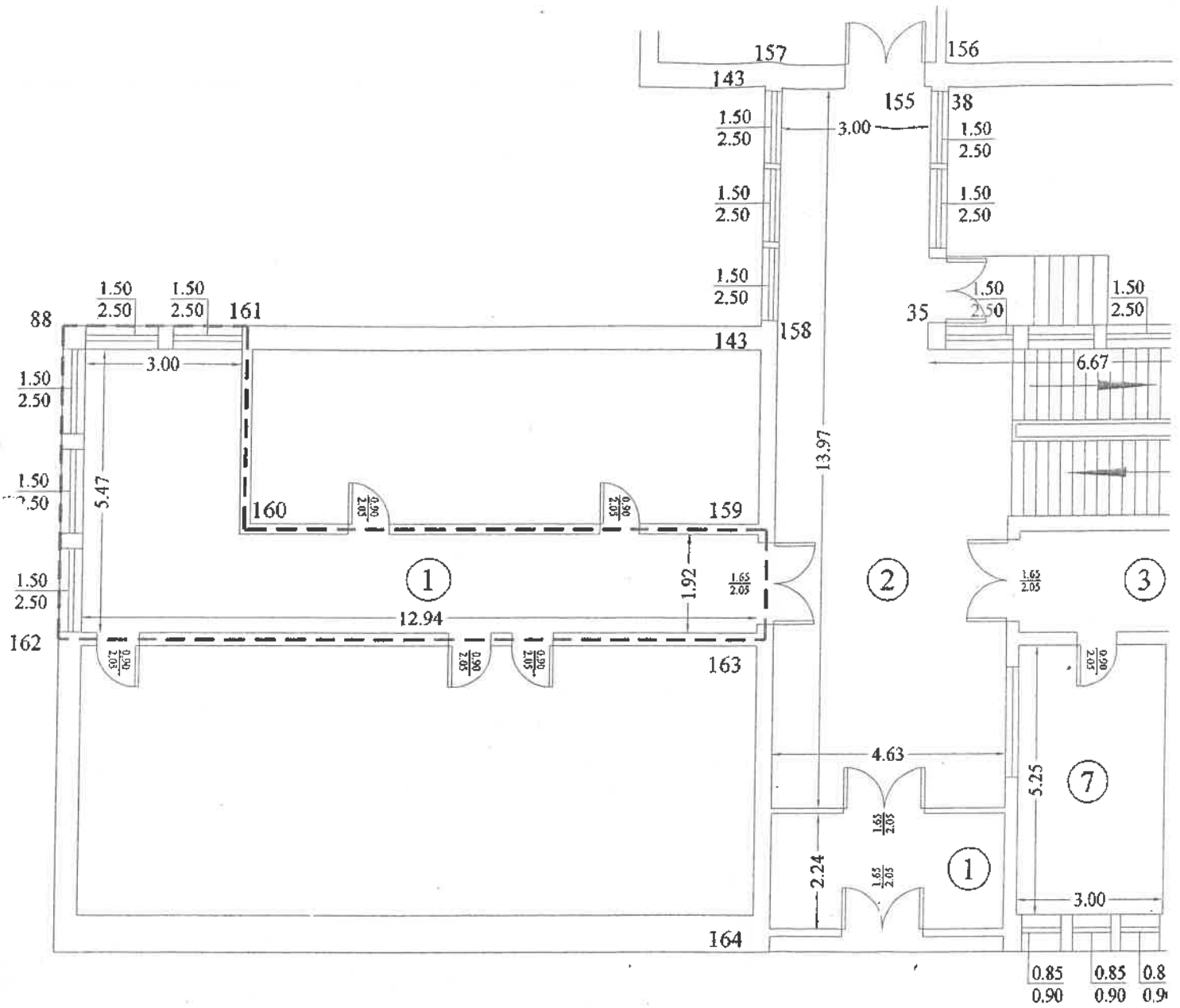
Azi, data autentificării prezentului înscris, eu, **TUDOR SORIN**, notar public m-am deplasat la Primăria mun. Roman, unde am găsit pe d-nul primar **LEOREANU LAURENTIU-DAN**, domiciliat în mun. Roman, str. Cuza Voda, nr. 20, jud. Neamt, identificat cu carte de identitate seria NT, nr. 144324/2002, eliberată de Poliția Roman, reprezentant al **MUNICIPIULUI ROMAN**, care după citirea actului, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele înscrisului,

În temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Onorariu 238 lei, din care 38 lei TVA s-a achitat cu chitanța nr. 1443  
din 23 octombrie 2009, eliberată de Biroul Notarului Public.

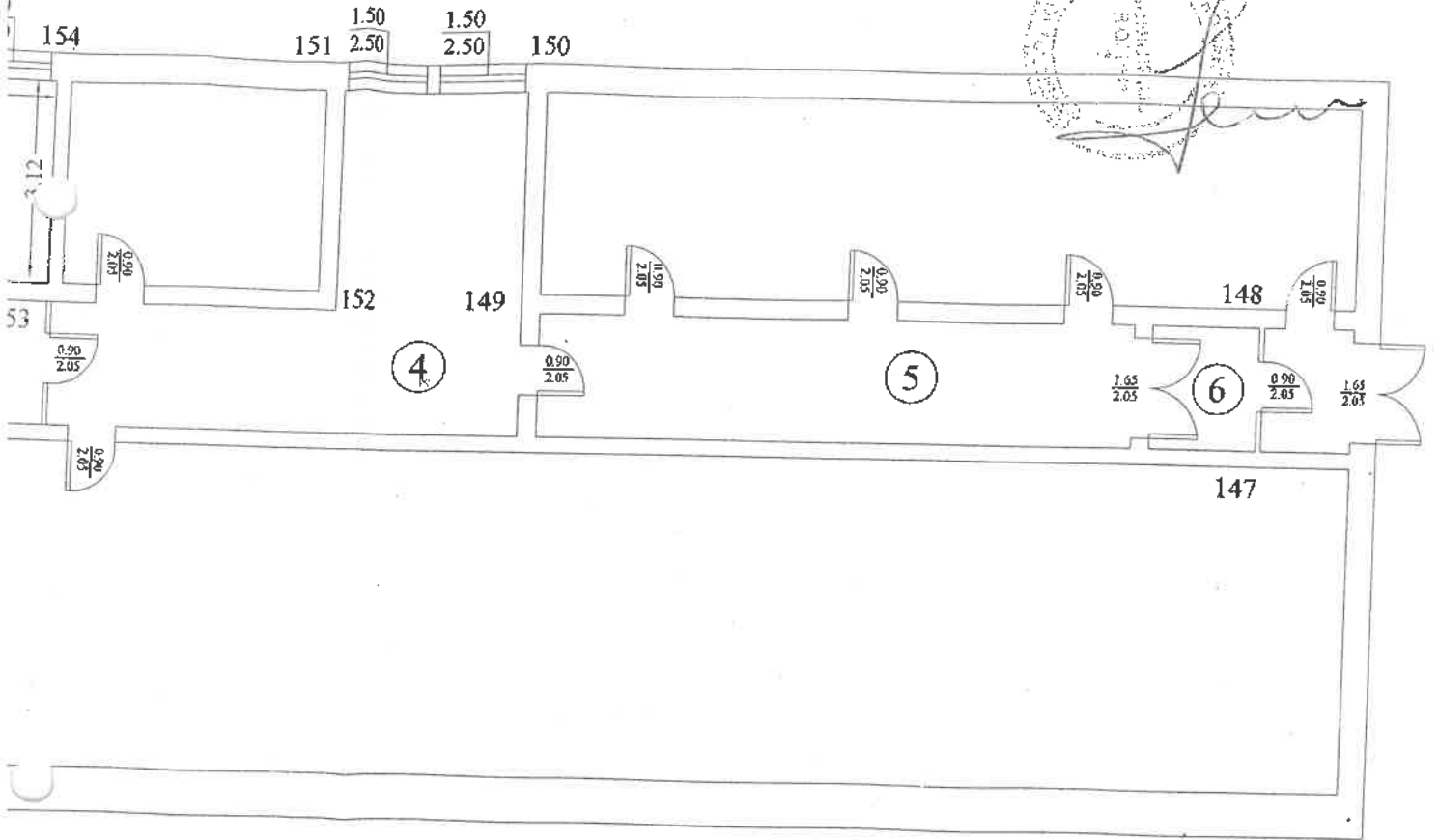




Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	35.49
Suprafata Utila = 35.49 mp		
Suprafata Construita = 43.00 mp		

### RELEVU HOL (Lot-2-parter) Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
3586/0/1/2	CPI=14.33/1317	Strada Tineretului, nr. 28, parter, Municipiul Roman, Judetului Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	/N/S	UAT	Roman
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Executant	Drimboi Constantina	Data	August 2009
		Receptionat	Data
		06 OCT 2009 Nume și prenume ASIEI GHEORGHE Funcția CONSILIER	





ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

## RAPORT DE EVALUARE

Nr.09-09.07.2023

### PROPRIETATE IMOBILIARA

Cabinet medical, nr.3,et.1,jud. Neamt

- Cabinet medical- 14,60 mp
- Sala tratamente – 5,48 mp
- Sala asteptetare – 5,385 mp
- Suprafata comuna – 18,09 mp
- TOTAL- 43,55 mp

AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr.4, Piata Roman Voda, nr.5  
Cabinet medical, nr.3,et.1  
jud. Neamt



Iulie 2023

1. <b>EVALUATOR</b>	Ing. STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	Ing STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	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>

999

2. <b>BENEFICIAR</b>	Cabinet Medical dr. BARCA VIOLETA – cab. Nr.3
Adresa	AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr.4, Piata Roman Voda, nr.5 Cabinet medical, nr.3,et.1 jud. Neamt
<b>DESTINATARUL</b>	Municipiul Roman

3.	<p><b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b></p> <p><b>Proprietate imobiliara –</b> -Constructii- Cabinet medical, nr.3,et.1 AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr.4, Piata Roman Voda, nr.5 Cabinet medical, nr.3,et.1,jud. Neamt</p> <p>- <i>Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i></p>
Proprietari	Municipiul Roman –constructii Municipiul Roman – Teren
Adresa proprietății	AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr.4, Piata Roman Voda, nr.5 Cabinet medical, nr.3,et.1 jud. Neamt

**Valoarea de piata – recomandata****17 000 EURO ; 84 200 RON****VALOAREA NU CONTINE TVA****EVALUATOR****ING. STEJAR ROMICA**



5.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piață.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea vanzarii
	DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul evaluator Stejar Romica la data de 25.05.2023 in prezenta reprezentantului proprietarului.
	DATA EVALUARII	09.07.2023
	CURS DE SCHIMB CONFORM BNR	1 EUR = 4,9514 RON 1 USD = 4,5134 RON

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<p>Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor</p> <p>Constructii- Cabinet medical, nr.3,et.1  AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr.4, Piata Roman Voda, nr.5  Cabinet medical, nr.3,et.1,jud. Neamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical- 14,60 mp</li> <li>- Sala tratamente - 5,48 mp</li> <li>- Sala asteptetare - 5,385 mp</li> <li>- Suprafata comuna - 18,09 mp</li> <li>- TOTAL- 43,55 mp</li> </ul> <p>Steren- CAD - 53953-C1-U19 9,32 mp- cabinet medical+ sala asteptare = sala tratament</p> <p>S teren - CAD- 53953-C1-U20- cabinet medical-4,42 mp</p> <p>S teren - CAD - 53953-C1-U7- hol-utilitati -18,82 mp</p> <p>S teren- CAD -53953-C1-U6- scari acces - 2,83 mp</p> <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>AMPLASATA IN com.Horia , loc.Horia,jud. Neamt</p> <p><b>Inscrieri privitoare la proprietate</b> conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:proprietatile-i constructiile sunt in proprietatea <b>Mun. Roman - constructia + teren</b> cu drepturi depline conform:</p> <p><b>Doc. atasate</b></p> <p>Extras de carte funciara - 193821,19415</p> <p>Doc. cad - 3222/1/8;322/1/1;3222/0/2;3222/1/11;3222/1/12;3222/1/13;3222/2/4</p> <p><b>Inscrieri privitoare la sarcini</b> conform Extrasului de carte funciara - nu s-a prezentat carte funciara actualizata</p> <p>Ipoteza - liber de sarcini</p> <p><i>Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini</i></p>
----	--	---



7.	<b>DOCUMENTAȚIA UTILIZATA</b>	<b>Doc. atasate</b> Extras de carte funciara - 193821,19415 Doc. cad - 3222/1/8;322/1/1;3222/0/2;3222/1/11;3222/1/12;3222/1/13;3222/2/4 -
8.	<b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate - cabinet medical
9.	<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	<p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare - spatiu rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii - spatiu rezidential)</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - sediu- spatii servicii</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare - comerciala-industriala .</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala -utilizare comerciala-industriala.</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 comercial ,industrial(depozit)</p> <p>Comerciala - 1-da ;2-da ;3 -da ;4</p> <p>Rezidential - 1 da ;2- da ;3- nu ;4</p> <p>Industrial - 1 -nu ;2- nu; 3- nu ;4</p> <p>Concluzia : teren CC -de tip comercial- rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala -utilizare rezidentiala - servicii-com</p>
Lp0	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
10.	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul  Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt <b>Așezare geografică</b> 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



	<p>- 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>Suprafață</b></p> <p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b>Populație</b></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><b>Principala bogăție</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><b>2.4. Informatii despre zona</b></p> <p>Zona in care se afla terenul - zona centrala</p> <p>Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie</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 -comerciala in partea centrala
ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea comunală de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea comunală de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Canalizare orasaneasca: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbana de gaze naturale: <i>existentă</i></li> <li>▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistenta</i></li> <li>▪ Retea de telefonie: <i>existentă</i></li> </ul>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica si de mediu medie- mare</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto in zona: medie- mare</li> <li>▪ Ambient civilizat si linistit.</li> </ul>







		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sala asteptare - 5,385 mp</li> <li>- Suprafata comuna - 18,09 mp</li> <li>- TOTAL- 43,55 mp</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Finisaje:</u></li> <li>• - medii</li> <li>• Conform extras CF compartimentarea - cabinet , sala tratamente sala asteptare</li> </ul> <p><b><u>Finisajele spatiului:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta</li> <li>• Pardoseli:mozaic , placat gresie</li> <li>• Tamplaria exterioara , interioara - lemn foiosse , PVC</li> </ul> <p><b><u>Instalatiile spatiului:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalatii electrice si corpuri de iluminat</li> <li>• Instalatii sanitare</li> <li>• Instalatii de incalzire- CT - comuna cu un alt cabinet</li> <li>• Alte dotari: fara</li> </ul> <p><b><u>Utilitatile spatiului:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retea energie electrica-existenta</li> <li>• Apa- canal</li> <li>• CT - gaz</li> </ul>
--	--	--

<b>11.</b>	<b>DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI</b>	
	<b>Date generale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasat in zona intravilan - , AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr.4, Piata Roman Voda, nr.5 Cabinet medical, nr.3,et.1,jud. Neamt</li> <li>▪ jud. Neamt</li> </ul>
	<b>Descriere</b>	<p><b><i>Terenul</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CPI - cnf. Doc .</li> <li>- utilitati - apa- canal, c. el, gaz</li> </ul>

<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii</li> </ul>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona intravilan -com. Rezidentiala</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan - comercial-rezidential</li> <li>▪ Zona este ocupata de spatii comerciale - in vecinatate - blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie</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 si com. periferice dupa cum am mai spus sunt necesare multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costurile de constructie au crescut</li> <li>- Spatii comerciale - 60-150 euro/mp</li> <li>- Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna</li> <li>- Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp</li> <li>- Terenuri in zona - 80-200 euro/mp</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 terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .</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 - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .</li> <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 Neamt- 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>- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut</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 Primaria , din partea tinerilor casatoriti .</li> <li>- In com. exista linii de transport in comun Roman , Piatra Neamt - microbuz</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip</li> </ul>

		de proprietate - In cazul de fata se poate spune fara a gresi deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> - instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate.</li> <li>▪ Terenuri -afereente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp</li> </ul>
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman</li> <li>- 1,5- 20 euro/mp</li> </ul>
	<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala.</li> </ul> <p>REZULTATUL CERCETARII:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment</li> <li>- vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .</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</li> <li>- 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 A XIV-A, 2023	<p>Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 , compuse din ediția 2018,2017,2016,2015,2014,2007 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 și termeni în interpretarea ANEVAR.</p> <p><i>Standarde referitoare la active :</i></p> <p><i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</i></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>GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</i></p>



ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.
-------------------	----------------

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

- **Abordarea prin costuri ;**

### 13.1. Evaluarea in baza abordarii costuri

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda costurilor ,venituri

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COSTURI CONSTRUCTII</b>	<b>84 200 RON echivalent 17 000 EUR</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

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

### 14.1. DEFINIȚII

#### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.





6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat 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
12. Evaluatorul a considerat utilizarea terenului pe toata durata de existentei cladirii

#### 14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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



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

#### 16. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

#### 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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

<b>Abordările aplicate în evaluarea proprietății imobiliare evaluate</b>	<b>VALORI DE PIAȚĂ ESTIMATE</b> (fara T.V.A.)
--	--



<b>ABORDAREA PRIN COSTURI (Constructii)</b>	<b>84 200 RON</b>	<b>17 000 EUR</b>
---	-------------------	-------------------

***Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din mun. Roman ,jud Neamt si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata conform abordarii prin costuri***

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

*Abordarea prin costuri*

- aceasta abordare este adecvata in acest caz in care se estimeaza o valoare de piata , avand in vedere ca proprietatea imobiliara este formata din constructii ce sunt constructii specializate ca si utilizare - informatiile care au fost folosite de catre evaluator au fost indestulatoare , iar precizia acestora buna

*Abordarea prin capitalizarea veniturilor*

- aceasta abordare - a fost abordata de catre evaluator . Tipul de proprietate - rezidential - servicii impune capitalizare directa - cum s-a procedat - datele fiind estimate , erorile fiind mici - luind in calcul si deprecierile externe estimate de evaluator in contextul actual - din punct de vedere al calitatii , cat si al cantitatii datelor folosite , dar nu s-a ales valoarea data de aceasta abordare ,evaluatorul considerand datele utilizate prea putin elocvente

*Abordarea prin comparatia vanzarilor*

- aceasta abordare este adecvata - in aceste momente , cand - caci proprietati comparabile nu sunt pe piata in zona , iar pentru teren , se poate spune acelasi lucru , evaluatorul folosind metoda reziduala , care la randul sau genereaza erori -in opinia evaluatorului .

**18. OPINIA EVALUATORULUI**

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piata 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 29.05.2023

Sinteza rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare, valorile obținute a fost:

	Abordare prin costuri
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

valoarea de piață a proprietatii imobiliare comerciale situata in mun. Roman , jud. Neamt, este de:

**DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA**

**Valoarea de piata – recomandata**

**17 000 EURO ;84 200 RON**



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

**Data evaluarii:** 10.07.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4.9514 RON; 1 USD =4,5134 RON.

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



## BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2018, 2017, 2016, 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
    - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
  - Legislatia in vigoare
  - OG 24/2011; Legea 99/2013; Legea 149/2013; legea 221/2103
  - Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
  - Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
  - Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
  - Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
  - Revista de evaluare – IROVAL, 2007
  - Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
  - Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actual

## ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin costuri
- Fotografii
- Harta

Extras de carte funciara – 193821,19415

Doc. cad – 3222/1/8;322/1/1;3222/0/2;3222/1/11;3222/1/12;3222/1/13;3222/2/4



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

**ANEXA**

**CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL**

Proprietar: mun. Roman  
Denumire și adresă obiectiv: cabinet medical nr. 3, Dispensar nr 5, Piata Roman Voda ,nr 6  
Data evaluării:  
Suprafața construită Sc (mp) = 43,6  
Suprafața desafurată construită Sdc (mp) = 43,6

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. actualizari e 2023	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structură-Policlinica</b>							
1	STRPOIL7	43,6	213,7	9.306,6	1,092	1,000	10.165,6
2		0,0	23,3	0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							10.165,6
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1		43,6	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
Total							0,0
<b>Involtori</b>							
1	TERNICIS	43,6	69,0	3.044,1	1,133	1,000	3.448,4
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							3.448,4
<b>Terasă necirculabilă</b>							
1		43,6		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
Total							0,0
<b>Inchideri perimetrare</b>							
1	INCHIDPOL	43,6	23,3	1.014,7	1,127	1,000	1.143,7
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							1.143,7
<b>Compartimentari -Finisaj interior</b>							
1	CONFIPOL	43,6	193,2	8.413,9	1,077	1,000	9.060,9
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
Total							9.060,9
<b>Instalații electrice birouri</b>							
1	ELPOLICILIN	43,6	55,2	2.404,0	1,134	1,000	2.725,1
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							2.725,1
<b>Instalații sanitare</b>							
1	SAPOLICILIN	43,6	17,1	744,7	1,148	1,000	855,1
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
Total							855,1
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	INPOLICILIN	43,6	53,3	2.321,2	1,322	1,000	3.067,5
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							3.067,5
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>30.466,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>699,6</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							<b>25.601,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>587,9</b>

**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 43,6		Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)	Durata de viața structură	Durata de viața involtori	Durata de viața închideri perimetrare	Durata de viața finisaje	Durata de viața instalații	Durata de viața terasă
		Cost de înlocuire brut (euro, lei)	Uzură fizică (%)							
1	Structură de rezistență	10.165,6	66%	3.430,9	80					
2	Involtori și terase	3.448,4	10%	3.103,8	30					
3	Inchideri perimetrare	1.143,7	10%	1.020,3	30					
4	Finisaj	9.060,9	10%	8.154,8	30					
5	Instalații electrice	2.725,1	10%	2.452,6	30					
6	Instalații sanitare	855,1	10%	769,6	30					
7	Instalații de încălzire	3.067,5	10%	2.760,7	30					
Total cost cu TVA (Euro, Lei)		30.466,3		21.701,5						
Total cost cu TVA (Euro/MP, Lei/MP)		699,6		499,3						
Total cost fara TVA (Euro, Lei)		25.601,9		17.501,2						
Total cost fara TVA (Euro/MP, Lei/MP)		587,9		401,9						

Neadequivare functionala 0%  
Total depreciere functionala 0  
Depreciere externa 3%  
Total depreciere externa 525,0

COST de INLOCUIRE NET 17.000 EURO fara TVA  
Euro/MP 390,4 EURO fara TVA  
COST de INLOCUIRE NET 84200 RON fara TVA

86655 4.9514 20.05.2023



## ANEXA

## Deprecierea externa

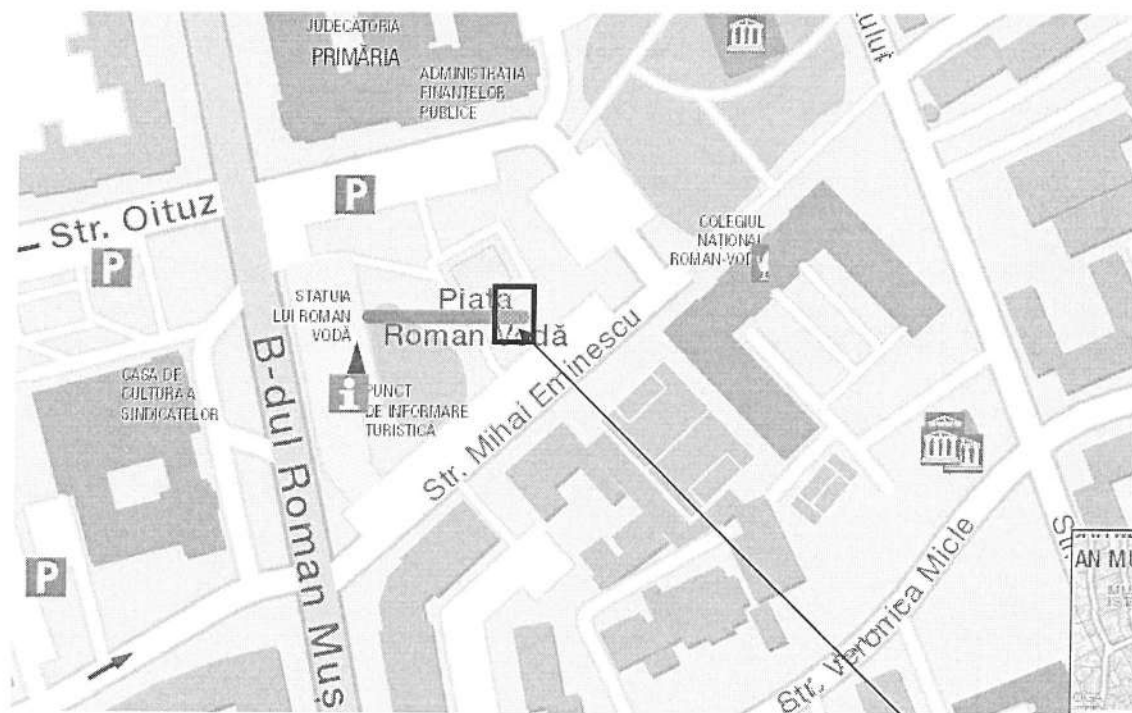
- deprecieri externe
- instabilitatii pietii -
- finantare - in conditii dificile
- Rationamentul evaluatorului va fi urmatorul :
- va identifica - estima o pierdere a valorii de piata fata de pretul initial cerut de dezvoltator
- va calcula factorul valorii prezente -  $FVPA = (1 - (1/(1+a)^n))/a$
- va capitaliza pierderea de valoare - pt. intreaga viata economica
- va rezulta deprecierea externa - rotund - 3 %

nr. Crt	DENUMIRE	Valoare	
1	a- Rata actualizare (%)	16,0000%	0,16
2	n- durata de viata economica(ramasa) (ani)	80,0000	80
3	$1/(1+a)^n$	0,0000	
4	FVPA - factorul valorii prezente	6,2500	
5	Pierdere valoare (%)	0,5000%	
6	Valoare constructie	17000	
7	Capitalizare pierdere	531,2462961	
8	Depreciere externa (%)	3,12%	





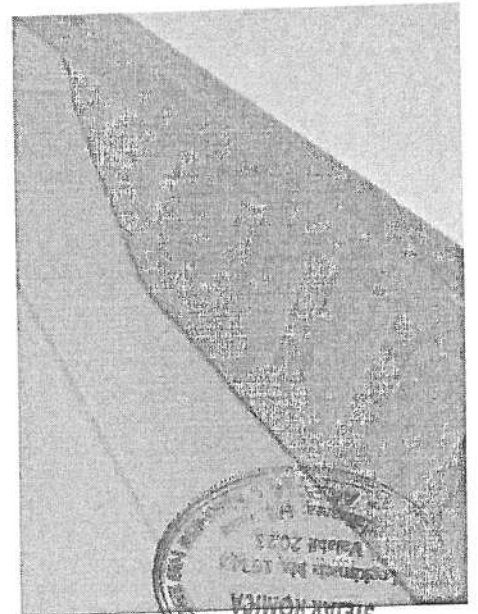
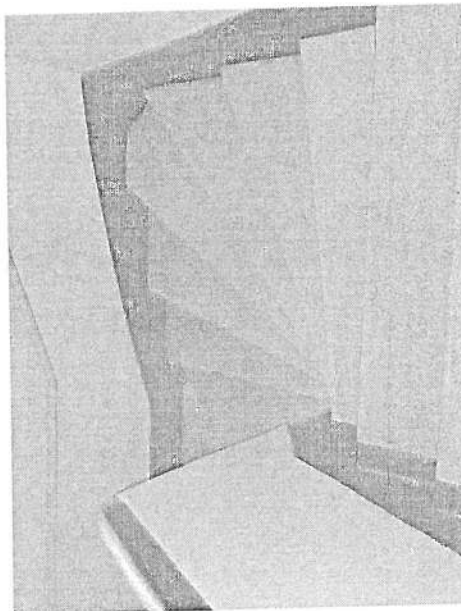
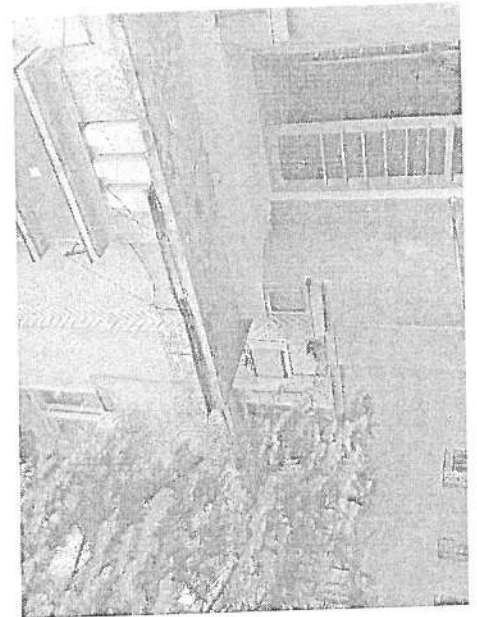
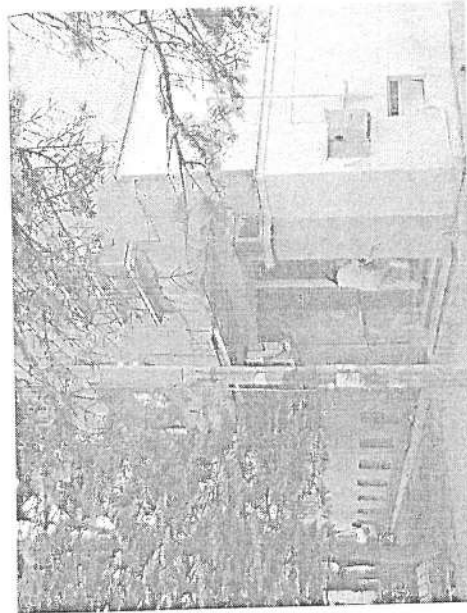
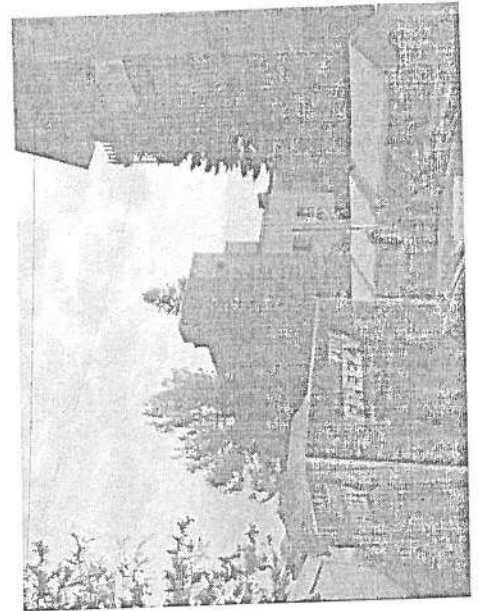
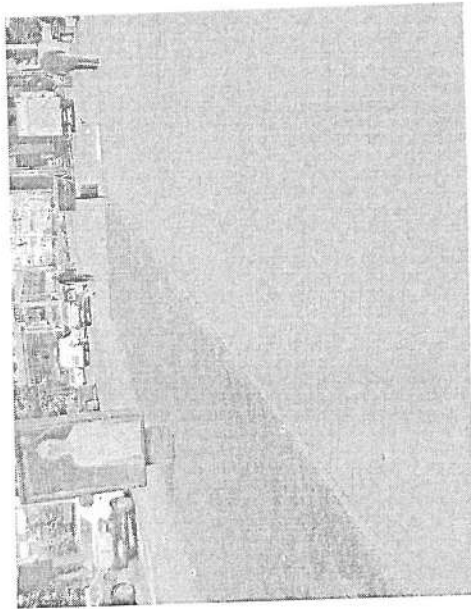
ANEXA  
HARTA



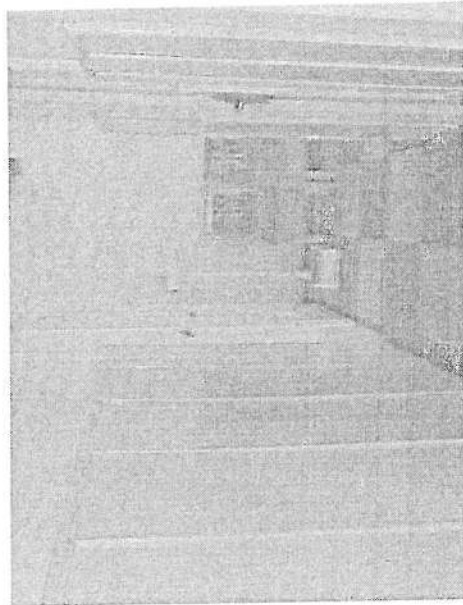
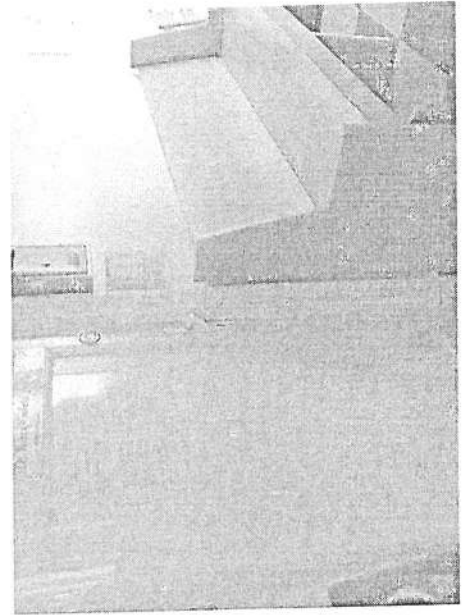
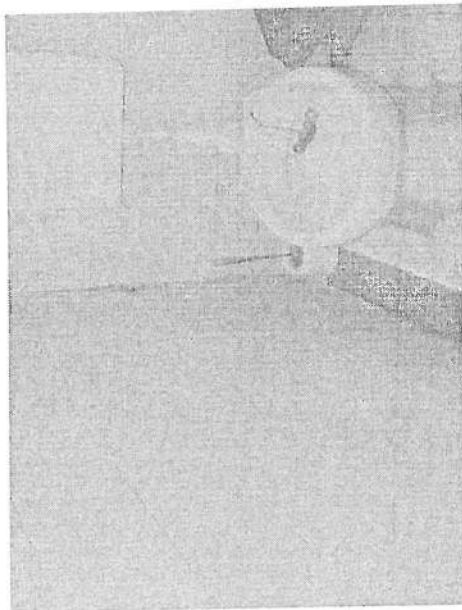
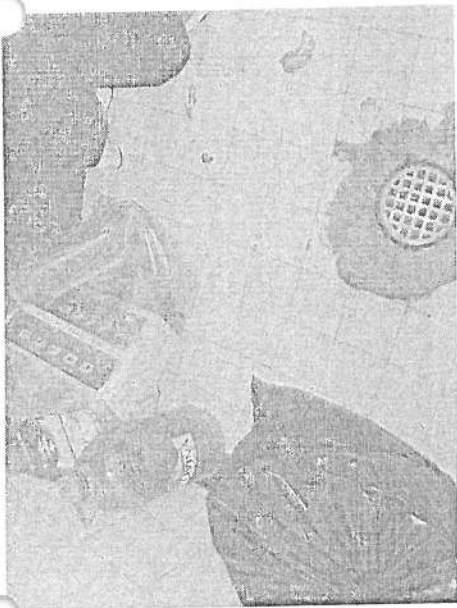
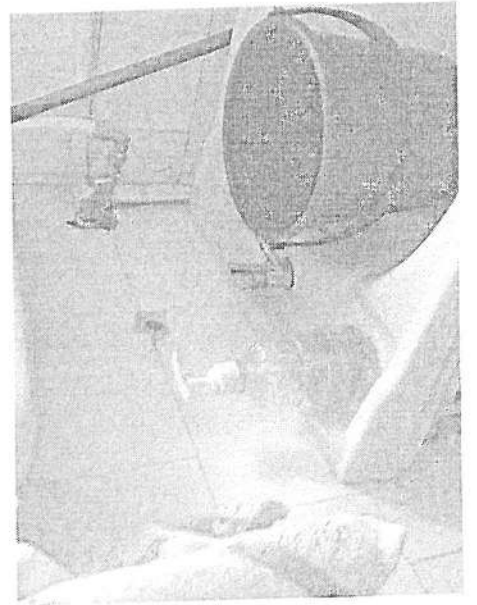
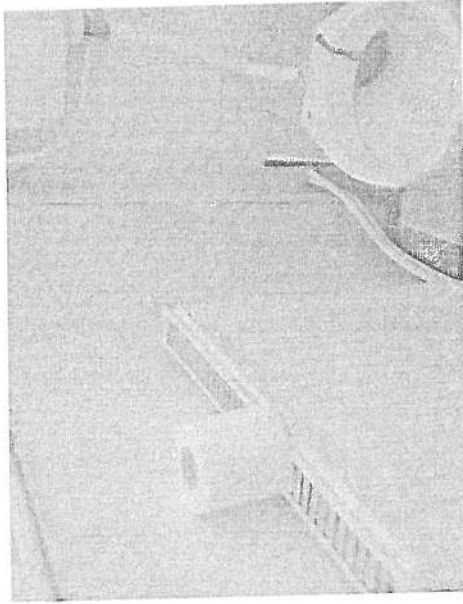
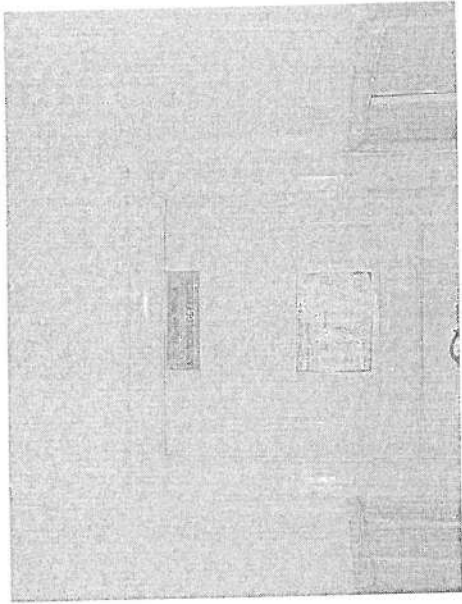
Proprietatea  
evaluata



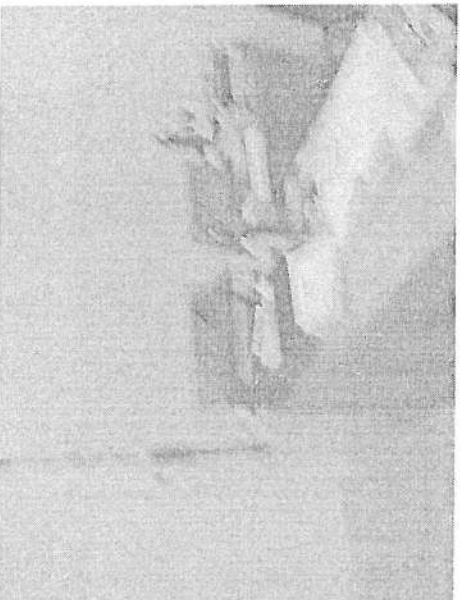
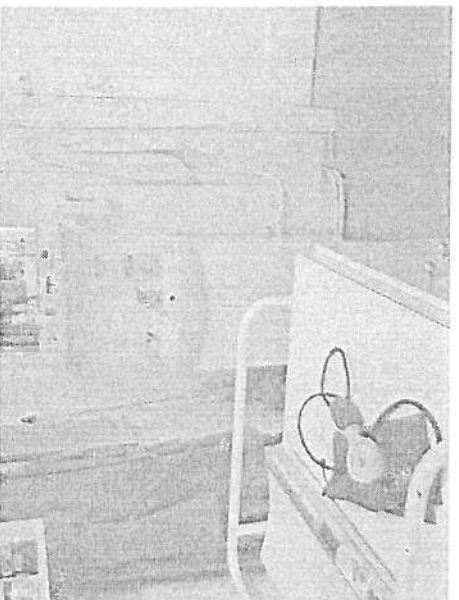
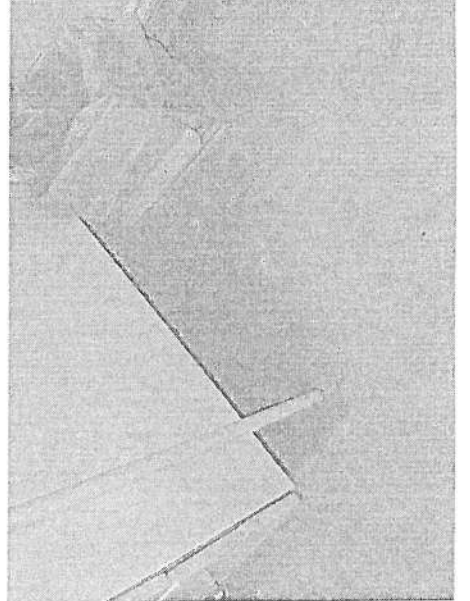
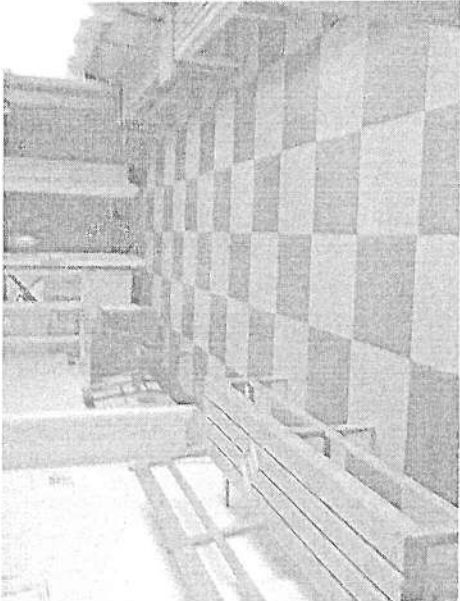
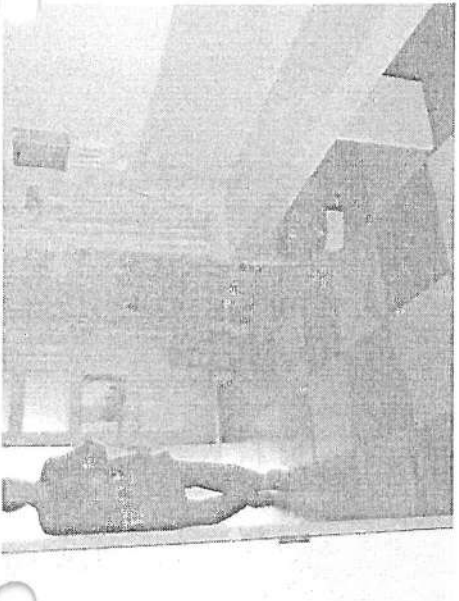
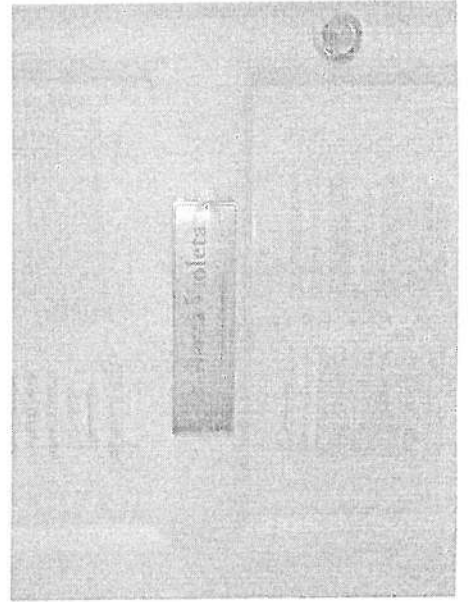
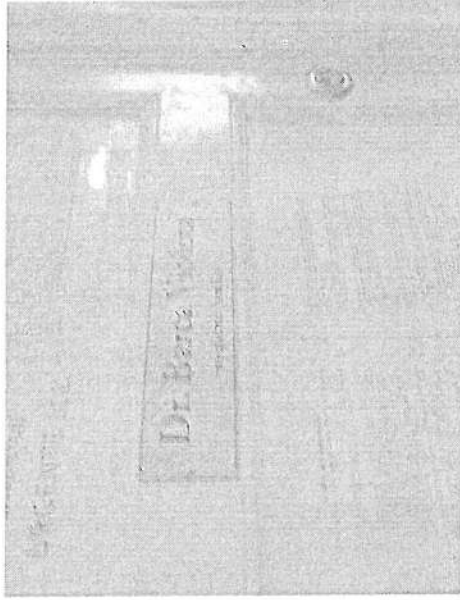
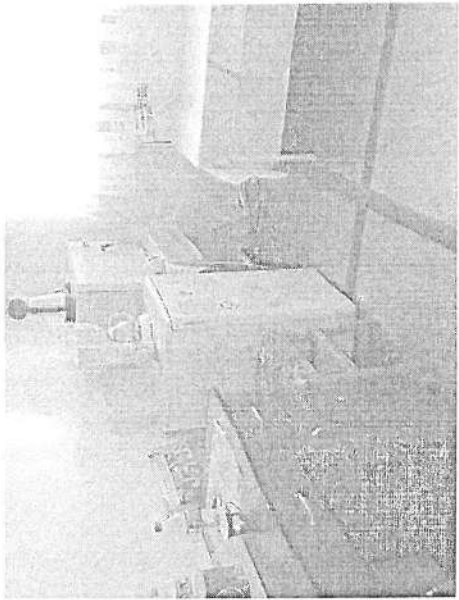




STELIAR ROMANIA  
A EVALUATOR AUTORIZAT  
VALABIL PANA 10/01/2023







2/

L.T. *[Signature]*

ROMANIA  
24810  
30.03.2023

Domnule Primar,

Subsemnata Dr. BARCA VIOLETA, reprezentantii legal si medic titular al cabinetului medical din sediul social in Piata Roman - Urosi nr. inregistrat la Registrul Medic al cabinetelor Medice cab. Aub nr. T626573 (din 23.08.1999), cod fiscal cui 20565743, domiciliata in Roman, str. Dumbrava Rosie bloc 8 apart. 37, rog sa bricavti a-mi aproba in josul spatului in care functioneaza cabinetul medical nr 3 situat in str. Piata Roman nr.

In prezent spatiul este concesiionat Confesiunii Contractului de Concesiune nr. 70607/28.12.2004 si Actul aditional nr 6 din 29.11.2019

Spatiu concesiionat reprezinta cabinetul medical la care se realizeaza spatii a folosinta comună, confesiune "Aici de caland" (anexa nr. 1) si schitei (anexa nr. 2 care fac parte neintegrata din contract

Atasez la cerere Contractul de Concesiune nr. 70607/28.12.2004 si Actul aditional nr 6/29.11.2019, incheiat la sediul Consiliului Local Roman.

30.03.2023

Cu stima  
Dr. Barca Violeta  
*[Signature]*

Tel: 0745591371

*[Signature]*  
Anca Ionescu

# CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. 70604

Încheiat astăzi, 28.12.2004, la sediul Consiliului Local Roman

## 1. Părțile contractante:

1.1. CONSILIUL LOCAL ROMAN, cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr.1, Roman, județul Neamț, reprezentat prin ing. DAN IOAN CĂRPUȘOR, având funcția de primar, în calitate de concedent,

și

1.2. dr. BARCĂ VIOLETA (domiciliat în ROMAN, str. DUMBRAVA ROȘIE, bl. B, ap. 37, CNP 2590721221135), medicul titular al cabinetului, cu sediul social în str. MIHAI EMINESCU, nr. 2, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale A.S.P. NEAMȚ, sub nr. 626573 din 23.08.1999, cod fiscal 2590721221135 din, având contul nr. RO482480000060003962740 deschis la RAIFFEISEN BANK ROMAN, în calitate de concesionar, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

## 2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează cabinetul medical nr. 3, situat în str. MIHAI EMINESCU, nr. 2, format din 2... încăperi.

2.2. Spațiul concesionat este cabinetul în suprafața totală de 15,05 mp, la care se adaugă spațiile cu folosință comună, conform fișei de calcul (Anexa nr.1) și schiței (Anexa nr.2) care fac parte integrantă din contract.

2.3. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de 28.12.2004 (Anexa nr.3) la contractul de concesiune.

2.4. În cazul în care spațiul este concesionat către doi titulari de cabinet medical (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceștia vor anexa la prezentul contract de concesiune Acordul lor de voință privind împărțirea timpului de folosință al spațiului.

2.5. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

## 3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 15 ani, începând cu data de 28.12.2004.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 ani.

3.3. Contractul se reziliază de drept în momentul în care concesionarul iese la pensie (limită de vârstă, medical sau la cerere).

## 4. Redevența

4.1. Redevența este echivalentul în lei a 1(un) Euro/mp/an în primii 5 ani.

4.2. După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata redevenței se face în contul concedentului IBAN - RO 55 TREZ 49221220207XXXXX, deschis la Trezoreria Roman, la cursul BNR din ziua plății.

4.4. Pentru primii 5 ani, începând din anul 2005, plata redevenței se va face semestrial, până la sfârșitul primei luni a fiecărui semestru din anul respectiv. Ulterior, termenul de plată al redevenței se va stabili prin act adițional.

4.5. Plata integrală a redevenței pentru anul 2004 se va face până la data de 31 decembrie.

Birou juridic,

Concesionar



## 7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

## 8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitatea medicală;

i) în cazul în care concesionarul nu-și execută obligația de întreținere, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept.

## 9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

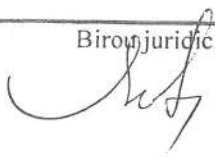
## 10. Forță majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăror obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Birou juridic,






Anexa nr.1  
la act adițional nr. 3424/16.02.2010  
(contr.conces. nr. 70607 din 28.12.2004)

DISPENSAR NR. 4  
Piața Roman-Vodă, nr.5, ROMAN, NEAMȚ  
Cabinet medical nr.3, et.I  
Dr. BARCĂ VIOLETA

Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFAȚA UTILĂ (MP)
1.	CABINET MEDICAL	14,60 mp
2.	SALĂ TRATAMENTE	½ din 10,96 mp=5,48 mp
3.	SALĂ AȘTEPTARE	½ din 10,77=5,385 mp
4.	SUPRAFAȚA COMUNĂ (hoiuri, grup sanitar, casa scării, etc.)	18,09 mp
	<b>TOTAL</b>	<b>43,55 mp</b>

→ Barca

CONCEDENT:  
CONSILIUL LOCAL ROMAN

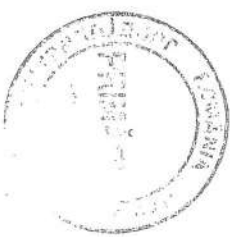
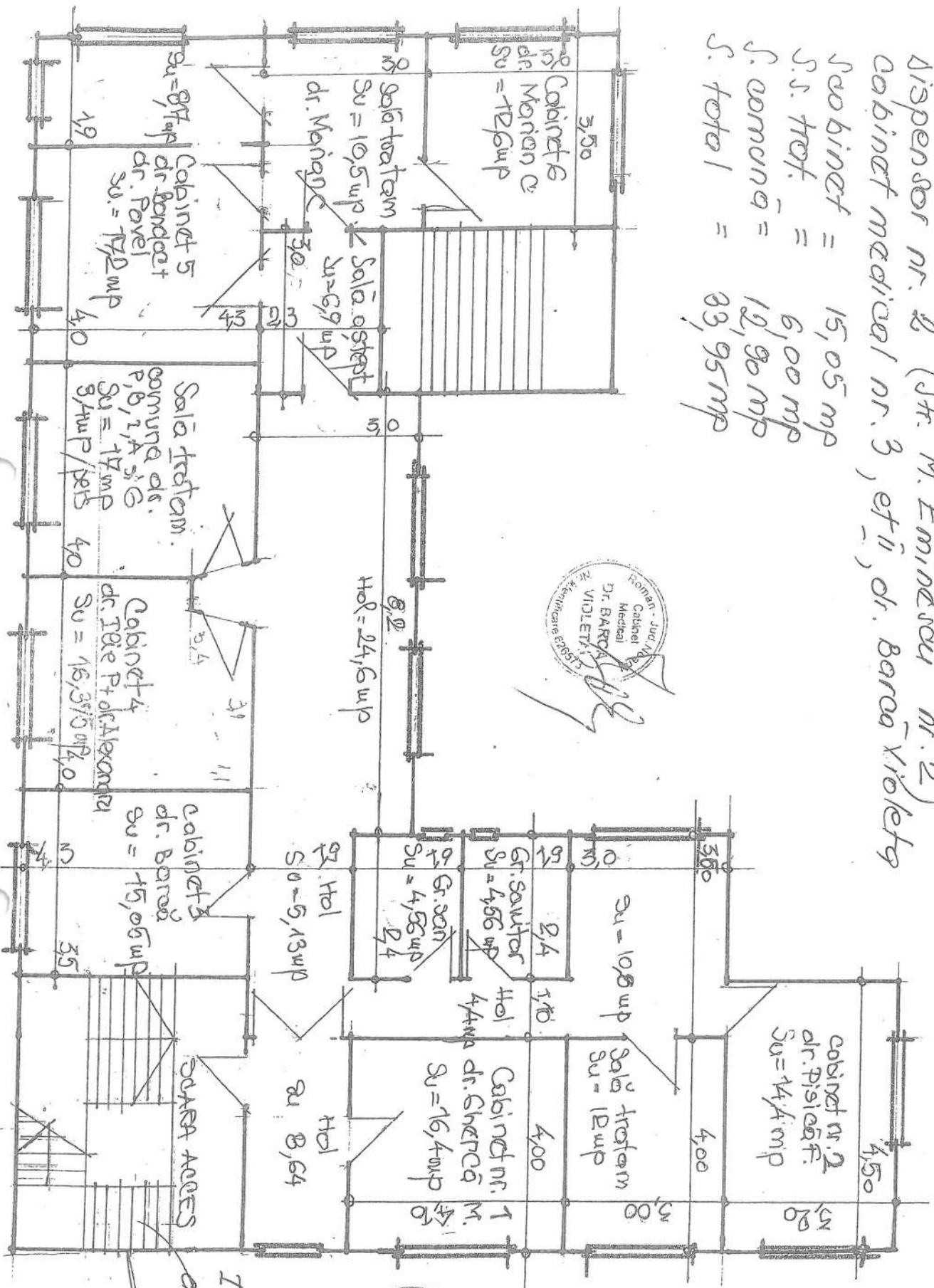
CONCESIONAR:  
dr. BARCĂ VIOLETA

P/1/174 ROMAN 1084 w15

Anexo nr. 2 / ofr. nr.: 70607/08.12.2004

Dispenser nr. 2 (Str. M. Eminescu nr. 2)  
 cabinet medical nr. 3, etii, dr. Baroã Violeta

S. cabinet = 15,05 mp  
 S. s. trat. = 6,00 mp  
 S. comunã = 12,90 mp  
 S. total = 33,95 mp



Intornit:  
 arh. romãnesc



ANEXA 3

La contractul de concesiune nr. 70607 / 28.12.2004

PROCES – VERBAL

Încheiat astăzi 28.12.2004

I. Părți

Între:

1. dr. BARCĂ VIOLETA  
reprezentat prin BARCĂ VIOLETA  
în calitate de medic titular primitor,

și  
2. CONSILIUL LOCAL ROMAN, prin reprezentant legal : ing. DAN IOAN CĂRPUȘOR, în calitate de predător.

II. Obiectul procesului – verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și , respectiv, primirea următorului spațiu:

Cabinet medical nr. 3 + 1/2 sală tratamente +  
suprafață comună = total = 33,95 mp. din cadrul  
DISPENSARULUI NR. 2, etaj II, str. MIHAI EMINESCU, nr. 2,  
ROMAN, NEAHT

Predător,

*[Signature]*



Încheiat astăzi, 29.11.2019, la sediul Consiliului Local Roman

-Urmare a solicitării d-nei dr. Barcă Violeta înregistrată sub nr. 22780 din 22.11.2019, și conform art. 3.2 din contract, între părțile contractante:

1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr.1, Roman, județul Neamț, reprezentat prin Lucian Ovidiu Micu, având funcția de primar, în calitate de concedent,

și  
2. **D-na dr. BARCĂ VIOLETA**, domiciliată în Roman, str. Dumbrava Roșie, bl.8, ap.37, jud. Neamț, CNP: 2590721221135, medicul titular al cabinetului cu sediul social în Piața Roman-Vodă, nr.5, etaj I, înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr.626573 din 23.08.1999, în calitate de concesionar,

s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 70607 din 28.12.2004:

Art.1. La art.3. "Termenul" din contractul de concesiune, se completează cu pct. 3.4., după cum urmează:

3.4. "Durata contractului se prelungește cu jumătate din durata inițială, adică 7(șapte) ani și 6(șase) luni, respectiv până pe data de 27 iunie 2027.

Art.2. Celelalte clauze menționate în contractul de bază rămân valabile.

Art.3. Prezentul act adițional s-a încheiat în 3(trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar și 2 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,  
ROMANIA PRIMAR,  
Lucian Ovidiu Micu  
MUNICIPIUL ROMAN  
3  
JUDEȚUL NEAMȚ  
SECRETAR,  
Jr. Gheorghe Camariu

DIRECTOR ECONOMIC,  
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU

DIRECTOR TEHNIC,  
Ing. Dan-Felician IONIȚĂ

DIRECTOR IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
Ec. Gabriela PISICĂ

VIZAT JURIDIC,  
Director D.J.A.P.  
Cons. jr. Camelia RUSU

CONCESIONAR,

Dr. Barcă Violeta





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

Nr. cerere	19381
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare  
100134038130



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U19 Roman

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12164/N/S  
Nr. cadastral vechi:3222/1/8

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 5, Jud. Neamt, ( actualmente Str. M. Eminescu Nr.2)

Părți comune: acoperis tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53953-C1-U19	27,96	21,73	.	9.32	cabinet medical compus din sală de așteptare și sală tratamente

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18104 / 23/11/2007</b>	
Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman; Hotarare nr. 76, din 31/08/2005 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman; Hotarare nr. 98, din 27/10/2005 emis de Consiliul Local Al Municipiului Roman;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF:2613583, domeniu privat	

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53953 Roman

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12152/N  
Nr. cadastral vechi:3222

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	53953	317	Constructia C1 inscrisa in CF 53953-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 53953-C1din s. de 433 m.p.; teren CC situat în Roman , Piata Roman Vodă, nr. 5 , între vecinii : N, S, V, E : Municipiul Roman

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18092 / 23/11/2007</b>		
Adeverinta nr. 19749, din 21/11/2007 emis de Municipiul Roman (Certificat de nomenclatură stradală nr. 28 din 21.11.2007 , H.C.L. nr. 70 din 26.08.2004 , 76/31.08.2005, 98/27.10.2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 49714682/317000000	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.49, B.50, B.52, B.54, B.59, B.62, B.74, B.76, B.80, B.83, B.84, B.87, B.99
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12152/N)		
B2	în baza încheierii cu nr. 18093 din 23.11.2007 ,se transcrie suprafata de 79,33 m.p. teren indiviz în CF 12154/N/S, în favoarea B1.	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.52, B.54
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12152/N)		
B5	în baza încheierii cu nr. 18096 din 23.11.2007 ,se transcrie suprafata de 4,42 m.p. teren indiviz în CF 12157/N/S, în favoarea B1.	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.52, B.54
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12152/N)		
B6	în baza încheierii cu nr. 18097 din 23.11.2007 ,se transcrie suprafata de 5,14 m.p. teren indiviz în CF 12158/N/S, în favoarea B1.	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.52, B.54
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12152/N)		
B8	în baza încheierii cu nr. 18099 din 23.11.2007 ,se transcrie suprafata de 3,25 m.p. teren indiviz în CF 12160/N/S, în favoarea B1.	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.52, B.54
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12152/N)		
B11	în baza încheierii cu nr. 18103 din 23.11.2007 ,se transcrie suprafata de 7,58 m.p. teren indiviz în CF 12163/N/S, în favoarea B1.	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.52, B.54
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12152/N)		
B12	în baza încheierii cu nr. 18104 din 23.11.2007 ,se transcrie suprafata de 9,32 m.p. teren indiviz în CF 12164/N/S, în favoarea B1.	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.52, B.54
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12152/N)		
<b>27175 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN (Certificat de nomenclatură nr. 25 din 30-06-2008 emis de PRIMARIA Municipiului ROMAN);		
B23	notare schimbare adresă imobil din str. Mihai Eminescu , nr. 2 în Piața Roman Vodă , nr.5.	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.52, B.54
<b>27220 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota	A1 / B.37, B.52, B.54

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B54	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare cotă indiviză de 5,55% din 5,88 mp teren aferent imobilului cu NCP 3222/0/2, dobandit prin Conventie, cota actuala 326/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA	A1
<b>27225 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B56	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu de cumpărare cotă indiviză de 8,65% din 5,88 mp teren aferent imobilului cu NCP 3222/0/2), dobandit prin Conventie, cota actuala 508/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA	A1
<b>27200 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B57	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare cotă indiviză de 8,65% din 25,42 mp teren aferent imobilului având NCP 3222/2/4, dobandit prin Conventie, cota actuala 2199/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA	A1
<b>27204 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B59	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 326/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA	A1
<b>27207 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B62	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 509/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA	A1
<b>27179 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B64	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4880/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA -IRINA <i>OBSERVAȚII: teren CC indiviz în suprafață de 4,88 m.p. aferent imobilului având NCP 3222/1/5 și înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953- C1-U9 ), UAT Roman</i>	A1
<b>27213 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B66	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 157/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA <i>OBSERVAȚII: teren CC indiviz în suprafață de 5,55 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 și înscris în CF 12168/N/S/Roman ( I.E. 53953-C1-U6 ), UAT Roman</i>	A1
<b>27218 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B69	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 244/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA - IRINA <i>OBSERVAȚII: teren CC indiviz în suprafață de 8,65 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 și înscris în CF 12168/N/S/Roman ( I.E. 53953-C1-U6 ), UAT Roman</i>	A1
<b>27188 / 24/11/2011</b>		
Act Normativ nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B70	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1627/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA- IRINA <i>OBSERVAȚII: teren CC indiviz în suprafață de 8,65 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/11 și înscris în CF 12168/N/S/Roman ( I.E. 53953-C1-U7 ), UAT Roman</i>	A1
<b>27178 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B74	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4170/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA	A1
<b>16620 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
B76	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7820/317000 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN, CIF:19643228	A1



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B88	cabinetului medical având NCP 3222/1/10	A1
<b>28032 / 17/08/2017</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 863, din 03/04/2013 emis de Judecătoria Roman în Dosar Nr. 1530/291/2012;		
B95	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 1/2 din 3,15 mp teren CPI aferent cabinetului medical având Nr. cadastral 53953-C1-U17, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 315/634000 2) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA</b>	A1
<b>5090 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de Notar Public TĂNASE LUMINIȚA; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINȚA Civilă nr. 863, din 03/04/2013 emis de Judecătoria Roman în dosar nr. 1530/291/2012;		
B97	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3560/317000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b> <i>OBSERVATII: teren CPT 1,98 m.p. si CPI 1,58 m.p./ 305 m.p. aferent imobilului cu NCP 53953-C1-U18 , UAT ROMAN</i>	A1
B98	Se notează că cota indiviză de teren de 3,56 m.p. , aferent imobilului cu NCP 53953-C1-U18 , UAT ROMAN, este afectat desfășurării activității profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA - MARIA , ca persoană fizică autorizată cu denumirea " Joimir Ana-Maria-Kinetoterapeut" 1) <b>CABINETUL DE KINETOTERAPIE, CIF:29315104</b> <i>OBSERVATII: teren CPT 1,98 m.p. si CPI 1,58 m.p./ 305 m.p. aferent imobilului cu NCP 53953-C1-U18 , UAT ROMAN</i>	A1
<b>5091 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vanzare-Cumparare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminița;		
B99	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare cotă indiviză de 1/2 din 1,99 mp teren CPI aferent imobilului având Nr. cadastral 3222/1/9, dobandit prin Conventie, cota actuala 1990/634000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b>	A1 / B.100, B.104
B100	se notează faptul că cota indiviză de 1/2 din 1,99 mp teren CPI aferent imobilului având Nr. cadastral 3222/1/9 este afectată desfășurării activității profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA-MARIA, ca persoană fizică autorizată cu denumirea " JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT "	A1
<b>5092 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIȚA;		
B101	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1932814/317000000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b> <i>OBSERVATII: aferent U7</i>	A1
B102	se notează faptul că terenul este afectat desfășurării activității profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei Joimir Ana-Maria ca persoană fizică autorizată cu denumirea JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT	A1
<b>5094 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminița;		
B103	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare 10,27 % cotă parte indiviză din 2,83 mp teren CPI aferent imobilului identificat cu Nr. cadastral 3222/1/12, dobandit prin Conventie, cota actuala 290641/317000000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b>	A1
B105	se notează faptul că 10,27 % cotă parte indiviză din 2,83 mp teren CPI aferent imobilului identificat cu Nr. cadastral 3222/1/12 este afectată desfășurării activității profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA-MARIA, ca persoană fizică autorizată cu denumirea " JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT "	A1
<b>5095 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIȚA;		
B106	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2610634/317000000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b> <i>OBSERVATII: aferent U5</i>	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>9619 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B124	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra a 6,66 mp teren indiviz aferent imobilului având NCP 3222/2/3, aferent cabinetului medical având Nr. cadastral 53953-C1-U1-UAT ROMAN ,, dobandit prin Conventie, cota actuala 6657/317000 1) <b>ENE A ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9620 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B125	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra a 8,57 % cotă teren CPI aferent imobilului având NCP 3222/0/2,, dobandit prin Conventie, cota actuala 500/317000 1) <b>ENE A ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9621 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B126	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 8,57 % din 5,88 mp teren indiviz aferent imobilului având NCP 3222/1/13, dobandit prin Conventie, cota actuala 503/31700 1) <b>ENE A ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9622 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B127	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 8,57% din 25,42 mp teren aferent imobilului cu NCP 3222/2/4,, dobandit prin Conventie, cota actuala 2178/317000 1) <b>ENE A ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9623 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B128	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei 8,57% din 2,83 mp teren indiviz aferent imobilului având NCP 3222/1/12,, dobandit prin Conventie, cota actuala 242/317000 1) <b>ENE A ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9624 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B129	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra a 8,57 % din 18,82 mp teren indiviz aferent imobilului având NCP 3222/1/11,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1612/317000 1) <b>ENE A ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>7665 / 16/02/2023</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 147, din 15/02/2023 emis de N.P. Tanase Claudia;		
B130	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de cumpărare - cotă indiviză 8,70 % din 25,42 mp teren aferent imobilului cu NCP 3222/2/4, dobandit prin Conventie, cota actuala 2212/317000 1) <b>ȘTEFĂNESCU DELIA</b> , bun propriu	A1
<b>7666 / 16/02/2023</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 147, din 15/02/2023 emis de N.P. Tanase Claudia;		
B131	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare indiviz în suprafață de 8,70 % din 5,88 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/13 și înscris în cartea funciară Nr. 53953-C1-U3 / Roman, dobandit prin Conventie, cota actuala 512/317000 1) <b>ȘTEFĂNESCU DELIA</b>	A1
<b>7667 / 16/02/2023</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr.147, din 15/02/2023 emis de N.P. Tănase Claudia;		
B134	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare teren curți construcții indiviz în suprafață de 8,70 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului înscris în cartea funciară Nr. 53953-C1-U6 / Roman, dobandit prin Conventie, cota actuala 246/317000 1) <b>ȘTEFĂNESCU DELIA</b> , bun propriu	A1
<b>7668 / 16/02/2023</b>		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF:2613583 <i>OBSERVATII: asupra terenului CC indiviz în suprafață de 9,36 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 și înscris în CF 12168/N/S/Roman ( I.E. 53953-C1-U6)</i>		
<b>27183 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURasupra cotei indivize de 9,36 % din terenul aferent imobilului cu NCP 3222/1/11 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10 396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive., dobandit prin Conventie, cota actuala 1761/317000	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> <i>OBSERVATII: asupra terenului CC indiviz în suprafață de 9,36 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/11 și înscris în CF 12167/N/S/Roman</i>		
<b>27199 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,36% din terenul aferent imobilului cu NCP 3222/2/4 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>		
<b>27203 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,36% din terenul aferent imobilului cu NCP 3222/1/13 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>		
<b>16620 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C13	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EURplus dobânda anuală de 2%, ce urmează a fi achitată în 96 rate egale lunare succesive	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> <i>OBSERVATII: aferent U14</i>		
<b>16621 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de NP CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C14	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EUR+dobânda anuală de 2% ce va fi achitată în 96 rate egale lunare succesive asupra a 3,25 mp teren CPI aferent imobilului cu NCP 3222/1/4, proprietatea CABINETE MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>		
<b>16622 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EURpentru diferența de preț neachitată +dobânda anuală de 2% ce va fi achitată în 96 rate egale lunare succesive asupra de 1/2 din 1,99 mp teren CPI aferent imobilului cu NCP 3222/1/9, proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN, dobandit prin Conventie, cota actuala 199/63400	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>		
<b>16623 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C16	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:11663 EURplus dobânda anuală de 2% ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> <i>OBSERVATII: aferent U7</i>		
<b>16624 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P.CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C17	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EURdobânda anuala de 2% ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive asupra	A1



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>5093 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE Vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de NOTAR PUBLIC TĂNASE LUMINIȚA;		
C34	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEI asupra terenului indiviz de 10,27% din teren CPI 5,88 m.p. 304 m.p. aferent U3; proprietatea lui Joimir Ana-Măria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>5096 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de Notar Public TĂNASE LUMINIȚA;		
C35	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEI asupra terenului indiviz de 10,27% din teren CPI 5,88 m.p. 304 m.p. aferent U2, proprietatea numitei Joimir Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>176 / 04/01/2019</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2101, din 03/01/2019 emis de N.P. Tanase Adrian Alin;		
C36	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 LEI pentru pretul neachitat în suma de 32 000 lei ce se va achita până la data de 1 martie 2019, dobândit prin Convenție, cota actuală 21/1000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA, CIF:20599401</b> <i>OBSERVAȚII: referitor la teren CC indiviz în suprafață de 6,66 m.p. aferent imobilului având NCP 3222/2/3 și înscris în CF 2172/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U1), UAT Roman</i>	A1
<b>180 / 04/01/2019</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;		
C37	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RON ce se va achita până la data de 01.03.2019 asupra cotei indivize de 8,57% din 5,88 mp teren indiviz, aferent imobilului având Nr. cadastral 3222/0/2, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	A1
<b>182 / 04/01/2019</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tanase Adrian Alin;		
C38	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 LEI pentru pretul neachitat în sumă de 32 000 lei, ce se va achita până la data de 1 martie 2019, dobândit prin Convenție, cota actuală 504/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA, CIF:20599401</b>	A1
<b>183 / 04/01/2019</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr.2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;		
C39	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RON ce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cotei de 8,57% din 25,42 mp aferent imobilului având Nr. cadastral 3222/2/4, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	A1
<b>184 / 04/01/2019</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2101, din 28/12/2018 emis de B.N.P. Tanase Adrian Alin;		
C40	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 LEI pentru prețul neachitat în sumă de 32 000 lei ce se va achita până la data de 1 (unu) martie 2019, dobândit prin Convenție, cota actuală 242/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA, CIF:20599401</b> <i>OBSERVAȚII: teren CC indiviz în suprafață de 8,57 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 și înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U6), UAT Roman</i>	A1
<b>186 / 04/01/2019</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;		
C41	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RON ce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cotei de 8,57 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având Nr cadastral 3222/1/11 proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	A1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	7.161
3	4	12.131
4	5	23.368
5	6	4.985
6	7	3.478
7	8	6.749
8	9	2.96
9	10	0.611
10	11	1.242
11	12	2.069
12	13	0.69
13	14	5.671
14	15	1.531
15	16	3.65
16	17	6.449
17	1	7.4

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

04-05-2023

Data eliberării,

1/1

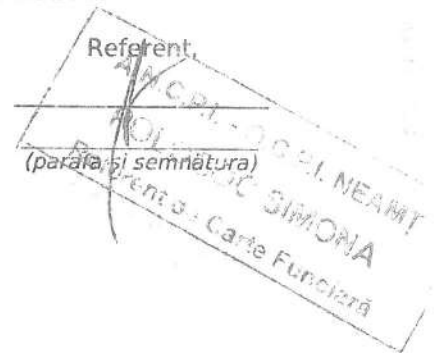
08. MAI. 2023

Asistent Registrator,  
GHEORGHE GABRIEL BATRANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U20 Roman

Nr. cerere	19415
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare  
 100134043826



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12157/N/S  
 Nr. cadastral vechi:3222/1/1

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 5, Et. I, Jud. Neamt, actualmente str. Mihai Eminescu , nr. 2

Părți comune: acoperiș tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53953-C1-U20	17,67	14,6	.	4,42	Cabinet medical

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18096 / 23/11/2007</b>	
Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 emis de C. L. al Mun. ROMAN; Hotarare nr. 98, din 27/10/2005 emis de C.L. al Municipiului Roman; Hotarare nr. 76, din 31/08/2005 emis de C.L. al Municipiului Roman;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , domeniul privat ;	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B54	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare cotă indiviză de 5,55% din 5,88 mp teren aferent imobilului cu NCP.3222/0/2, dobandit prin Conventie, cota actuala 326/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b>	A1
<b>27225 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B56	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu de cumpărare cotă indiviză de 8,65% din 5,88 mp teren aferent imobilului cu NCP 3222/0/2), dobandit prin Conventie, cota actuala 508/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA</b>	A1
<b>27200 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B57	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare cotă indiviză de 8,65% din 25,42 mp teren aferent imobilului având NCP 3222/2/4, dobandit prin Conventie, cota actuala 2199/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA</b>	A1
<b>27204 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B59	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 326/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b>	A1
<b>27207 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B62	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 509/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA</b>	A1
<b>27179 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B64	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4880/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA -IRINA</b> <i>OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafață de 4,88 m.p. aferent imobilului având NCP 3222/1/5 și înscris în CF 12161/N/S/Roman (I.E. 53953- C1-U9 ), UAT Roman</i>	A1
<b>27213 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B66	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 157/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b> <i>OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafață de 5,55 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 și înscris în CF 12168/N/S/Roman ( I.E. 53953-C1-U6 ), UAT Roman</i>	A1
<b>27218 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B69	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 244/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA - IRINA</b> <i>OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafață de 8,65 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 și înscris în CF 12168/N/S/Roman ( I.E. 53953-C1-U6 ), UAT Roman</i>	A1
<b>27188 / 24/11/2011</b>		
Act Normativ nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B70	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1627/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA- IRINA</b> <i>OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafață de 8,65 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/11 și înscris în CF 12168/N/S/Roman ( I.E. 53953-C1-U7 ), UAT Roman</i>	A1
<b>27178 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B74	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4170/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b>	A1
<b>16620 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
B76	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7820/317000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN, CIF:19643228</b>	A1



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B88	cabinetului medical având NCP 3222/1/10	A1
<b>28032 / 17/08/2017</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 863, din 03/04/2013 emis de Judecătoria Roman în Dosar Nr. 1530/291/2012;		
B95	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 1/2 din 3,15 mp teren CPI aferent cabinetului medical având Nr. cadastral 53953-C1-U17, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 315/634000 2) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA</b>	A1
<b>5090 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de Notar Public TĂNASE LUMINIȚA; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINȚA Civilă nr. 863, din 03/04/2013 emis de Judecătoria Roman în dosar nr. 1530/291/2012;		
B97	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3560/317000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b> OBSERVATII: teren CPT 1,98 m.p. si CPI 1,58 m.p./ 305 m.p. aferent imobilului cu NCP 53953-C1-U18 , UAT ROMAN	A1
B98	Se notează că cota indiviză de teren de 3,56 m.p. , aferent imobilului cu NCP 53953-C1-U18 , UAT ROMAN, este afectat desfășurării activității profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA - MARIA , ca persoană fizică autorizată cu denumirea " Joimir Ana-Maria-Kinetoterapeut" 1) <b>CABINETUL DE KINETOTERAPIE, CIF:29315104</b> OBSERVATII: teren CPT 1,98 m.p. si CPI 1,58 m.p./ 305 m.p. aferent imobilului cu NCP 53953-C1-U18 , UAT ROMAN	A1
<b>5091 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vanzare-Cumparare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminița;		
B99	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare cotă indiviză de 1/2 din 1,99 mp teren CPI aferent imobilului având Nr. cadastral 3222/1/9, dobandit prin Conventie, cota actuala 1990/634000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b>	A1 / B.100, B.104
B100	se notează faptul că cota indiviză de 1/2 din 1,99 mp teren CPI aferent imobilului având Nr. cadastral 3222/1/9 este afectată desfășurării activității profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA-MARIA, ca persoană fizică autorizată cu denumirea " JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT "	A1
<b>5092 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIȚA;		
B101	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1932814/317000000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b> OBSERVATII: aferent U7	A1
B102	se notează faptul că terenul este afectat desfășurării activității profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei Joimir Ana-Maria ca persoană fizică autorizată cu denumirea JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT	A1
<b>5094 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminița;		
B103	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare 10,27 % cotă parte indiviză din 2,83 mp teren CPI aferent imobilului identificat cu Nr. cadastral 3222/1/12, dobandit prin Conventie, cota actuala 290641/317000000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b>	A1
B105	se notează faptul că 10,27 % cotă parte indiviză din 2,83 mp teren CPI aferent imobilului identificat cu Nr. cadastral 3222/1/12 este afectată desfășurării activității profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA-MARIA, ca persoană fizică autorizată cu denumirea " JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT "	A1
<b>5095 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIȚA;		
B106	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2610634/317000000 1) <b>JOIMIR ANA-MARIA</b> OBSERVATII: aferent U5	A1

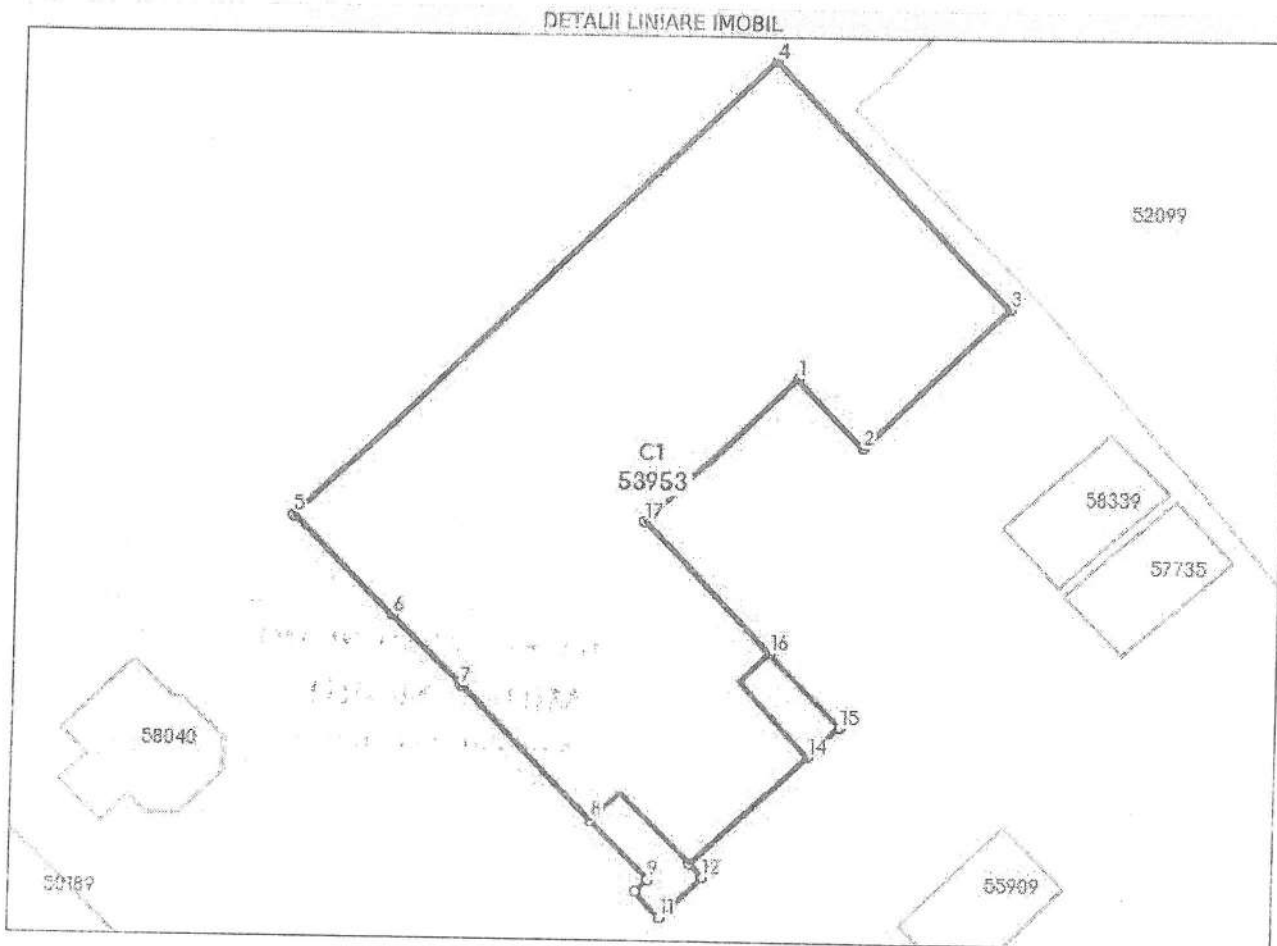
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>9619 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B124	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra a 6,66 mp teren indiviz aferent imobilului având NCP 3222/2/3, aferent cabinetului medical având Nr. cadastral 53953-C1-U1-UAT ROMAN ,, dobandit prin Conventie, cota actuala 6657/317000 1) <b>ENEA ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9620 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B125	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra a 8,57 % cotă teren CPI aferent imobilului având NCP 3222/0/2,, dobandit prin Conventie, cota actuala 500/317000 1) <b>ENEA ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9621 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B126	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 8,57 % din 5,88 mp teren indiviz aferent imobilului având NCP 3222/1/13, dobandit prin Conventie, cota actuala 503/31700 1) <b>ENEA ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9622 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B127	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 8,57% din 25,42 mp teren aferent imobilului cu NCP 3222/2/4,, dobandit prin Conventie, cota actuala 2178/317000 1) <b>ENEA ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9623 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B128	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei 8,57% din 2,83 mp teren indiviz aferent imobilului având NCP 3222/1/12,, dobandit prin Conventie, cota actuala 242/317000 1) <b>ENEA ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>9624 / 04/03/2022</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 639, din 02/03/2022 emis de N.P. BUTUREANU CARPUSOR Andreea Luminita;		
B129	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra a 8,57 % din 18,82 mp teren indiviz aferent imobilului având NCP 3222/1/11,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1612/317000 1) <b>ENEA ELENA CRENGUȚA</b>	A1
<b>7665 / 16/02/2023</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 147, din 15/02/2023 emis de N.P. Tanase Claudia;		
B130	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de cumpărare - cotă indiviză 8,70 % din 25,42 mp teren aferent imobilului cu NCP 3222/2/4, dobandit prin Conventie, cota actuala 2212/317000 1) <b>ȘTEFĂNESCU DELIA</b> , bun propriu	A1
<b>7666 / 16/02/2023</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 147, din 15/02/2023 emis de N.P. Tanase Claudia;		
B131	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare indiviz în suprafață de 8,70 % din 5,88 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/13 și înscris în cartea funciară Nr. 53953-C1-U3 / Roman, dobandit prin Conventie, cota actuala 512/317000 1) <b>ȘTEFĂNESCU DELIA</b>	A1
<b>7667 / 16/02/2023</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr.147, din 15/02/2023 emis de N.P. Tănase Claudia;		
B134	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare teren curți construcții indiviz în suprafață de 8,70 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului înscris în cartea funciară Nr. 53953-C1-U6 / Roman, dobandit prin Conventie, cota actuala 246/317000 1) <b>ȘTEFĂNESCU DELIA</b> , bun propriu	A1
<b>7668 / 16/02/2023</b>		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>27211 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,36 % din terenul aferent imobilului cu NCP 3222/1/12 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10 396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , CIF:2613583 <i>OBSERVAȚII: asupra terenului CC indiviz în suprafață de 9,36 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 și înscris în CF 12168/N/S/Roman ( I.E. 53953-C1-U6)</i>	A1
<b>27183 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURasupra cotei indivize de 9,36 % din terenul aferent imobilului cu NCP 3222/1/11 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10 396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive., dobandit prin Conventie, cota actuala 1761/317000 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> <i>OBSERVAȚII: asupra terenului CC indiviz în suprafață de 9,36 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/11 și înscris în CF 12167/N/S/Roman</i>	A1
<b>27199 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,36% din terenul aferent imobilului cu NCP 3222/2/4 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>27203 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,36% din terenul aferent imobilului cu NCP 3222/1/13 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>16620 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C13	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EURplus dobânda anuală de 2%, ce urmează a fi achitată în 96 rate egale lunare succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> <i>OBSERVAȚII: aferent U14</i>	A1
<b>16621 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de NP CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C14	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EUR+dobânda anuală de 2% ce va fi achitată în 96 rate egale lunare succesive asupra a 3,25 mp teren CPI aferent imobilului cu NCP 3222/1/4, proprietatea CABINTE MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>16622 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EURpentru diferența de preț neachitată +dobânda anuală de 2% ce va fi achitată în 96 rate egale lunare succesive asupra de 1/2 din 1,99 mp teren CPI aferent imobilului cu NCP 3222/1/9, proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN, dobandit prin Conventie, cota actuala 199/63400 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>16623 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53953	317	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 53953-C1din s. de 433 m.p.; teren CC situat în Roman , Piața Roman Vodă, nr. 5 , între vecinii : N, S, V, E : Municipiul Roman

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	317	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.401
2	3	7.161
3	4	12.131
4	5	23.368
5	6	4.985
6	7	3.478



**CARTE FUNCİARĂ NR. 53953-C1-U7**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U7 Roman

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi:12167/N/S  
Nr. cadastral vechi:3222/1/11

Unitate individuală

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Et. I, Ap. HOL ȘI UTILITĂȚI Jud. Neamt

Părți comune: acoperiș tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53953-C1-U7	70	54		18,82	hol și utilități compus din 3 holluri și 3 grupuri sociale (C1) cu S.C. 70,27 m.p., S.U. 54,26 m.p.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18108 / 23/11/2007</b>		
Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 (H.C.L. nr. 76 din 31.08.2005 , H.C.L. 98 din 27.10.2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 2643/10000, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN, -DOMENIUL PRIVAT</b> OBSERVATII: (provenita din conversia Cf 12167/N/S)	A1 / B.8, B.10
<b>27183 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 117/1250, cota initiala 936/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA</b>	A1
<b>27184 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	/ B.12 A1
<b>27185 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLUL DE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 555/10000, cota initiala 555/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b>	A1
<b>27186 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3792, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 870/10000, cota initiala 870/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA</b>	A1 / B.13
<b>27187 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA</b>	A1 / B.9
<b>27188 / 24/11/2011</b>		
Act Normativ nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLUL DE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 865/10000, cota initiala 865/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA - IRINA</b>	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>27187 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:7702.25 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,57 % din imobilul cu NCP 3222/1/11 proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR.Aramă Elena pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive., dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583</b> <i>OBSERVATII:</i>  <i>Radiata prin cererea nr.22557/01.07.2016, act nr. Declaratie autentificată sub Nr. 966/30.06.2016</i>	A1
<b>16623 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:11663 EURplus dobânda anuală de 2% ce va fi achitată în 96 rate egale lunare succesive asupra cotei de 13,90% din imobil, proprietatea Cabinet Medical Individual Dr. Marian Carmen 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>22557 / 01/07/2016</b>		
Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buțureanu-Cârpușor Andreea-Luminita;		
C4	se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin (debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA ) și înscrisă prin încheierea nr. 27187 / 24.11.2011 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583</b>	A1
<b>5092 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIȚA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEIasupra cotei indivize proprietatea lui Joimir Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>186 / 04/01/2019</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare Cumpărare autentificat sub Nr. 2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RON- ce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cotei de 8,57% din imobil, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	A1

**CARTE FUNCİARĂ NR. 53953-C1-U6**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U6 Roman

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12168/N/S  
Nr. cadastral vechi:3222/1/12

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Et. I, Ap. SCĂRI ACCES, Jud. Neamt

Părți comune: acoperiș tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53953-C1-U6	11	8		2,83	scări acces (interioare ) (C1) cu S.C. 11,31 m.p., S.U. 8 m.p.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18109 / 23/11/2007</b>		
Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 (H.C.L. nr. 76 din 31.08.2005, H. C.L. nr. -ul 98 din 27.10.2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 2643/10000, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583, -domeniul privat</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12168/N/S)	A1 / B.8, B.10
<b>27209 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR-SORIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMA ELENA, -bun propriu</b>	A1 / B.9
<b>27211 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 936/10000, cota initiala 936/10000 1) <b>CABINET INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA</b>	A1
<b>27213 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 555/10000, cota initiala 555/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b>	A1
<b>27215 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	A1
<b>27216 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3792, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 870/10000, cota initiala 870/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCA MARIOARA</b>	A1 / B.14
<b>27218 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 865/10000, cota initiala 865/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA - IRINA</b>	A1
<b>16624 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P.CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare cotă indiviză de 13,90%, dobandit prin Conventie, cota actuala 1390/10000, cota	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10 396 Euro, fără TVA , ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive, dobandit prin Conventie, cota actuala 117/1250, cota initiala 936/10000 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>16624 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P.CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EUR+dobânda anuală de 2% ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive asupra cotei indivize de 13,90% din imobil proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>22560 / 01/07/2016</b>		
Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buțureanu-Cârpușor Andreea-Luminita;		
C4	se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin (debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA ) și înscrisă prin încheierea nr. 27209/24.11.2011 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583</b>	A1
<b>5094 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminita;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 RON( asupra cotei indivize de 10,27 % din imobil, proprietatea soților JOIMIR ANA-MARIA, JOIMIR GHEORGHÎĂ ), ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583</b>	A1
<b>184 / 04/01/2019</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2101, din 28/12/2018 emis de B.N.P. Tanase Adrian Alin;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 LEI pentru prețul neachitat în sumă de 32 000 lei ce se va achita până la data de 1 (unu ) martie 2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA TULIA, CIF:20599401</b>	A1



**CARTE FUNCİARĂ NR. 53953-C1-U5**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U5 Roman

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12173/N/S  
Nr. cadastral vechi:3222/2/4

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Et. 2, Ap. HOL ȘI UTILITĂȚI, Jud. Neamt

Părți comune: acoperiș tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53953-C1-U5	102	77			hol, utilități compus din 2 holluri, 2 grupuri sociale și 2 scări acces având suprafață construită măsurată 101,66 mp, suprafață utilă măsurată 77,33 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18114 / 23/11/2007</b>		
Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 emis de Consiliul Local Roman (HCL Roman nr. 76/31.08.2005, HCL Roman Nr. 98/27.10.2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTRUIRE, cota actuala 2643/10000, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN, -domeniu privat-</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12173/N/S)</i>	A1 / B.5, B.6, B.8 / B.4, B.7
<b>27196 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA</b>	/ B.5, B.6 A1 / B.4, B.7
<b>27197 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/10/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cotă indiviză de 5,55%), dobandit prin Conventie, cota actuala 555/10000, cota initiala 555/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b>	A1 / B.5, B.6 / B.4, B.7
<b>27198 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcotă indiviză de de 8,57%, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	/ B.5, B.6, B.12 A1 / B.7
<b>27199 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 936/10000, cota initiala 936/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA</b>	A1 / B.6 / B.7
<b>27200 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 865/10000, cota initiala 865/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA</b>	A1 / B.7
<b>27201 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3792, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 870/10000, cota initiala 870/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA</b>	A1 / B.13

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<i>Radiata prin cererea nr.22564/01.07.2016, act nr.-Declarație autentificată sub Nr.966/30.06.2016</i>		
<b>27199 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,36% din imobil proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTOANETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>16627 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINIȚA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EUR+ dobânda anuală de 2% ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive asupra cotei indivize de 13,90% din imobil de CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>22564 / 01/07/2016</b>		
Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr.966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buțureanu-Cârpușor Andreea-Luminița;		
C4	se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin (debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA ) și înscrisă prin încheierea nr. 27196 / 24.11.2011 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>5095 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIȚA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEasupra cotei părți indivize din imobil proprietatea lui Ioimir Ana-Maria ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive începând cu luna ianuarie 2018 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>183 / 04/01/2019</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr.2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RONce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cotei indivize de 8,57% din imobil, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	A1

**CARTE FUNCİARĂ NR. 53953-C1-U3**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U3 Roman

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12169/N/S  
Nr. cadastral vechi:3222/1/13

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Et. I, Ap. SCĂRI ACCES, Jud. Neamt

Părți comune: acoperiș tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53953-C1-U3	23	18		5,88	Scări acces cu Sc= 23,50 mp. și Su= 18,47 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18110 / 23/11/2007</b>		
Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 emis de Consiliul Local Roman (HCL. nr. 76/31.08.2005 și 98/27.10.2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 2643/10000, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF-12169/N/S)	A1 / B.3, B.4, B.7 / B.2, B.5, B.6
<b>27202 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA</b>	A1 / B.9
<b>27203 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 936/10000, cota initiala 936/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA</b>	A1
<b>27204 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 555/10000, cota initiala 555/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b>	A1
<b>27205 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	A1
<b>27206 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3792, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 870/10000, cota initiala 870/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA</b>	A1
<b>27207 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 865/10000, cota initiala 865/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA</b>	A1
<b>16625 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare pentru cota indiviză de 13,90% părți indivize, dobandit prin Conventie, cota	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>16625 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINIȚA,		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EURasupra cotei indivize de 13,90% din imobil , proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. Marian Carmen pentru diferența de preț neachitată în sumă de 11 663 EURO + dobânda anuală de 2% , sumă ce va fi achitată în 96 de rate egale lunare, succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>22562 / 01/07/2016</b>		
Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buțureanu-Cârpușor Andreea-Luminița;		
C4	se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin (debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMA ELENA ) și înscrisă prin încheierea nr. 27202 / 24.11.2011 asupra cotei indivize de 8,57% din imobil 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>5093 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE Vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de NOTAR PUBLIC TÂNASE LUMINIȚA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEI pentru diferența de preț neachitată ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018, dobandit prin Conventie, cota actuala 1027/10000, cota initiala 1027/10000 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> <i>OBSERVAȚII: asupra a 10,27% din imobil aparținând numitei Joimir ANA-MARIA</i>	A1
<b>182 / 04/01/2019</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tanase Adrian Alin;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 LEI pentru pretul neachitat în sumă de 32 000 lei, ce se va achita până la data de 1 martie 2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 1/1 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA, CIF:20599401</b>	A1



**CARTE FUNCİARĂ NR. 53953-C1-U2**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U2 Roman

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:12156/N/S  
Nr. cadastral vechi:3222/0/2

Unitate individuală

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Ap. SCARI ACCES PARTER, Jud. Neamt

Părți comune: acoperiș tip terasă

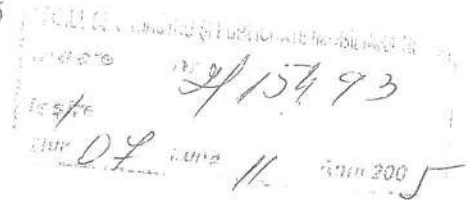
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	53953-C1-U2	24	18		5,88	scări acces având suprafață construită măsurată 23,50 mp, suprafață utilă măsurată 18,47 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18095 / 23/11/2007</b>		
Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 emis de CONSILIUL LOCAL ROMAN (HCL ROMAN NR. 76/(31.08.2005, HCL Roman nr. 97/27.10.2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 2912/10000, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , -domeniu privat- OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12156/N/S)	A1 / B.7, B.8 / B.6
<b>27219 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 857/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA</b>	/ B.7 A1 / B.6, B.9
<b>27220 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 936/10000, cota initiala 936/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA</b>	A1 / B.7, B.15 / B.6
<b>27221 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 588/10000, cota initiala 588/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	/ B.7, B.12 A1 / B.6
<b>27222 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 555/10000, cota initiala 555/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA</b>	A1 / B.7 / B.6
<b>27224 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3792, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE (cu titlu de cumpărare cota indiviză de 8,70%), dobandit prin Conventie, cota actuala 870/10000, cota initiala 870/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA</b>	/ B.7 A1 / B.13
<b>27225 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 865/10000, cota initiala 865/10000 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA</b>	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<i>Radiata prin cererea nr.22558/01.07.2016, act nr.Declaratie autentificată sub nr. 966/30.06.2016</i>		
<b>27220 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,36% din imobil proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>16626 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINIȚA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:11663 EURplus dobânda anuală de 2% ce va fi achitată în 96 rate egale lunare succesive asupra cotei din imobil proprietatea Cabinet Medical Individual Dr. Marian Carmen 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>22558 / 01/07/2016</b>		
Act Notarial nr. Declarație autentificată sub nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buțureanu-Cărpuşor Andreea-Luminița;		
C4	se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin (debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA ) și înscrisă prin încheierea nr. 27219/24.11.2011 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>5096 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de Notar Public TĂNASE LUMINIȚA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: asupra terenului indiviz de 10,27% din imobil , proprietatea numitei Joimir Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018, dobandit prin Conventie, cota actuala 1027/10000, cota initiala 1027/10000 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b>	A1
<b>180 / 04/01/2019</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 LEI- ce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cotei de 588/1000 din imobil, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA 1) <b>CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA</b>	A1

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman  
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman  
Telefon/fax : 0233.743555



# DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222 / 1 / 8

Denumire imobil : Teren și construcție  
(Cabinet tratamente și sală așteptare- Etaj-I)

Adresa imobil

Piața Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Județul NEAMȚ

Proprietar :

**Municipiul Roman**

Noiembrie 2005

EXECUTANT  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.



A handwritten signature in black ink, located below the official stamp.

# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidența propriu la nr. 241

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

**S.C. TOPO INVEST S.R.L.** – autorizată cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I și are o suprafață construită de 27.96 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	27.96	D+P+1	2

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, și are următorii vecini :

**N** – pe limita dintre punctele 59-46-45 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**E** – pe limita dintre punctele 45-27, 61-30 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**S** – pe limita dintre punctele 27-28, 60-61 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**V** – pe limita dintre punctele 28-60, 8-59 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCİARĂ VECHĂ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului și construcției, conform *Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005*. În urma măsurătorilor pentru acest documentație a rezultat o suprafață de teren de 9.32 mp CPI pe tronsonul D+P+1, teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat în cote egale Dr. Pisciă Florian și Dr. Barcă Violeta ( actuali concesionari).

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( buloane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al clădirii la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+1 ) care este de 27,96 mp, rezultând o suprafață de CPI= **9,32** mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

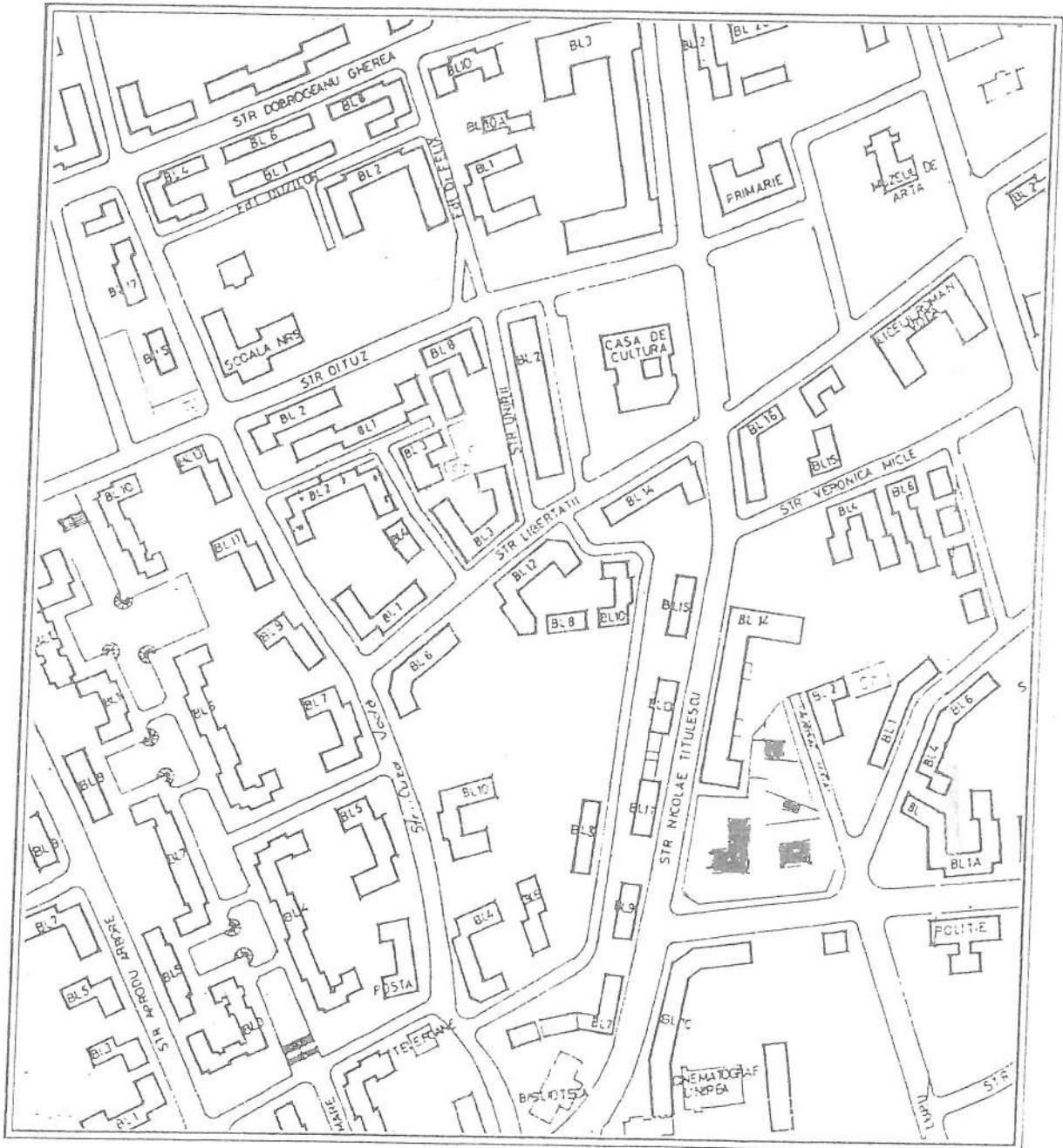


# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA INTRAVILAN ROMAN

1/5000

L-35-42-B-b-3-IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Județul : **NEAMȚ**

Teritoriul adm : **ROMAN**

Cod SIRUTA : **120860**

Adresă imobil

**Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman**

Nr.cadastral al bunului imobil : *3224/1/8*

Numele și prenumele proprietarului

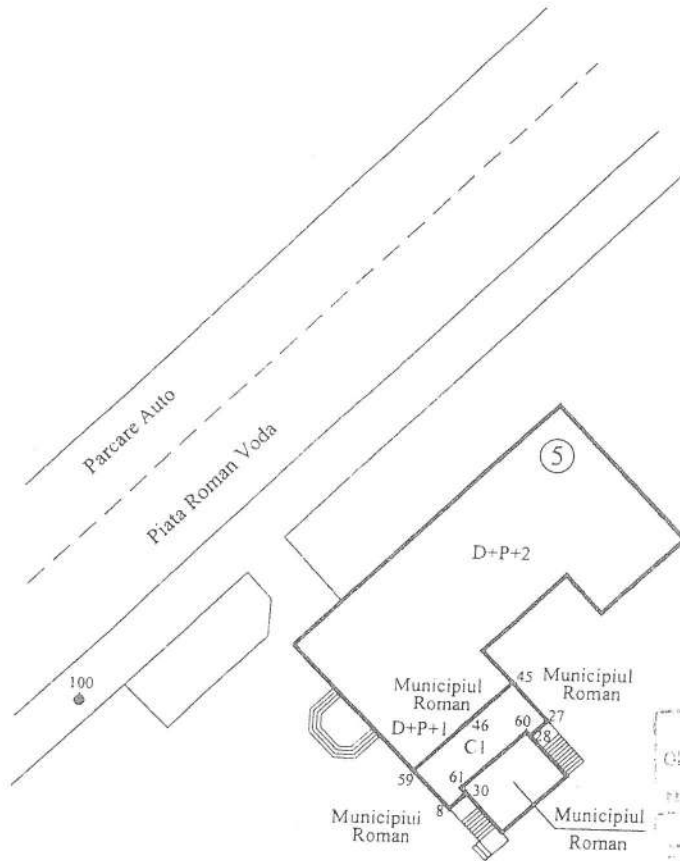
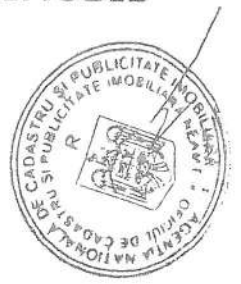
**Municipiul Roman**

Cu sediul în

**Piața Roman Vodă , nr. 1**

**Municipiul ROMAN**

**Județul Neamț**



CLONĂ DE SOLAȘI DE PROIECTAT, 100% ROMÂNIA  
 Nr. Contor *2154/3* 10 NOV 2005  
 MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE  
 ROMÂNIA

DISTANȚELE DINTRE  
 PUNCTELE DE PE  
 CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i, i+1)
0	3
8	3.524
59	4.517
46	4.187
45	3.491
27	1.531
28	0.377
60	5.625
61	0.517
30	1.518

Suprafata = 27.96 mp



*[Handwritten signature]*

EXECUTANT  
**S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

**Noiembrie 2005**



# FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE

Din Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, județul Neamț

JUDEȚUL  
TERITORIUL ADMINISTRATIV  
Cod SIRUTA  
Cod intravilan

- NEAMȚ  
- ROMAN  
- 120860  
- 2

- L-35-42-B-b-III-IV

Secțiune plan / nomenclatură

Număr sector cadastral

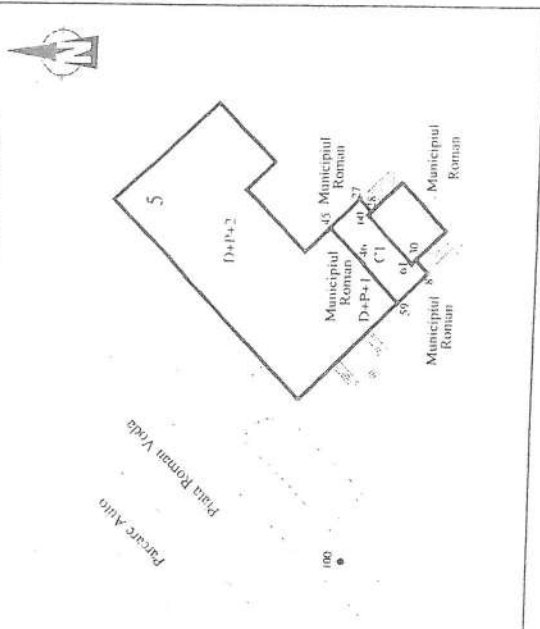
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil

Număr Carte Funciară

- 3272 / 1 / P

## SCHITA BUNULUI IMOBIL

Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil :



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ de folo.	Cod grupa destinatie	Supraf. din Mas. (mp)	Clasa de calitate	Zona in Cadrul loc.	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T.D.I.	9,32	-	-	-
Total			9,32	-	-	-

CPI = 9,32 / 304

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
C1	Cabinet medical construit din cărămidă, pe fundație din beton și structură de rezistență din grinzi beton compus din sală așteptare și sală tratamente	27,96	CSAN	*S.U. conform releveului 21,73 mp
Total		27,96		21,73



## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume - denumire proprietar	Domiciliu - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip act de Proprietate număr și data înregistrării	Cod Grupă propr	Suprafata din act ( ha sau mp )		Mod de detinere teren / constr.		Mentiuni
						Teren	Constr.	Excl	Indiviz	
1	Municipiul Roman	Piața Roman Vodă, nr. 1, Municipiul Roman	4	5	6	7	8	9	10	11
				Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005, emise Consiliul Local al Municipiului Roman.	J	433	-	*/	-	Diferența de 423,68 mp teren se regăsește în alte documentații cadastrale

Intocmit : S.C. TOPOINVEST-S.R.L. Noembrie2005 Verificat :



AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
21/11/2005

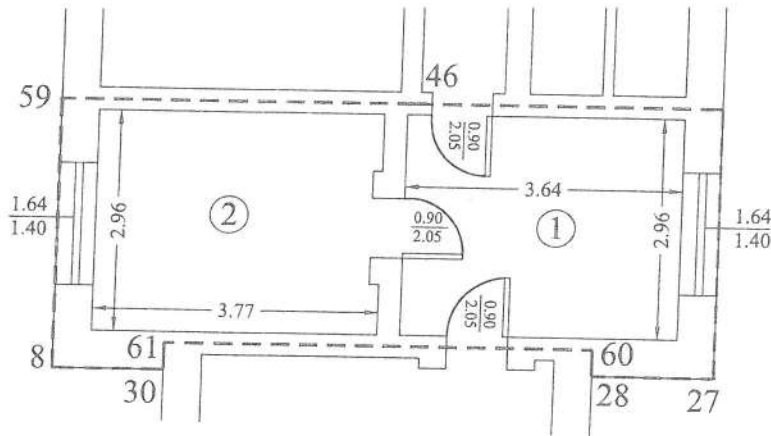
# RELEVEU SALĂ AȘTEPTARE ȘI SALĂ TRATAMENTE (Etaj I)

Municipiul ROMAN  
SCARA 1 : 100



Județul : **NEAMȚ**  
Teritoriul adm. : **ROMAN**  
Cod SIRUTA : **120860**  
Adresa imobilului :  
**Piața Roman Vodă, nr. 5, Roman**

Numele și prenumele proprietarului  
**Municipiul Roman**  
ADRESA :  
**Piața Roman Vodă, nr. 1**  
Municipiul : **Roman**  
Județul : **Neamț**



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
NEAMȚ  
21/11/2005  
10 NOV 2005

## RECAPITULAȚIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă ( m.p. )
1	Sală așteptare	10,77
2	Cabinet Tratamente	10,96
TOTAL		21,73

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 27,96 mp

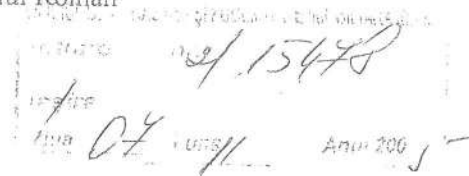
Noiembrie 2005

EXECUTANT :  
**S.C. Topo Invest S.R.L.**





S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman  
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman  
Telefon/fax : 0233.743555



# DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea și delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222 / 1 / 1

Denumire imobil : Teren și construcție  
(Cabinet Medical – Etaj-I)

Adresa imobil

Piața Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Județul NEAMȚ

Proprietar :

**Municipiul Roman**

Noiembrie 2005

EXECUTANT.  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 231

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

### Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

**S.C. TOPO INVEST S.R.L.** – autorizata cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I și are o suprafață construită de 17.67 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	17.67	D+P+2	1

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, și are următorii vecini :

**N** – pe limita dintre punctele 33-49 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**E** – pe limita dintre punctele 49-50 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**S** – pe limita dintre punctele 50-36 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**V** – pe limita dintre punctele 36-33 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCİARĂ VECHĂ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului și construcției, conform **Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005**. În urma măsurătorilor pentru această documentație a rezultat o suprafață totală de teren de **4.42 mp** CPI pe tronsonul D+P+2 teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat Dr. Barcă Violeta (concesionar)

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( buloane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al clădirii la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+2 ) care este de 17.67 mp, rezultând o suprafață de CPI= **4.42 mp**

Noiembrie 2005

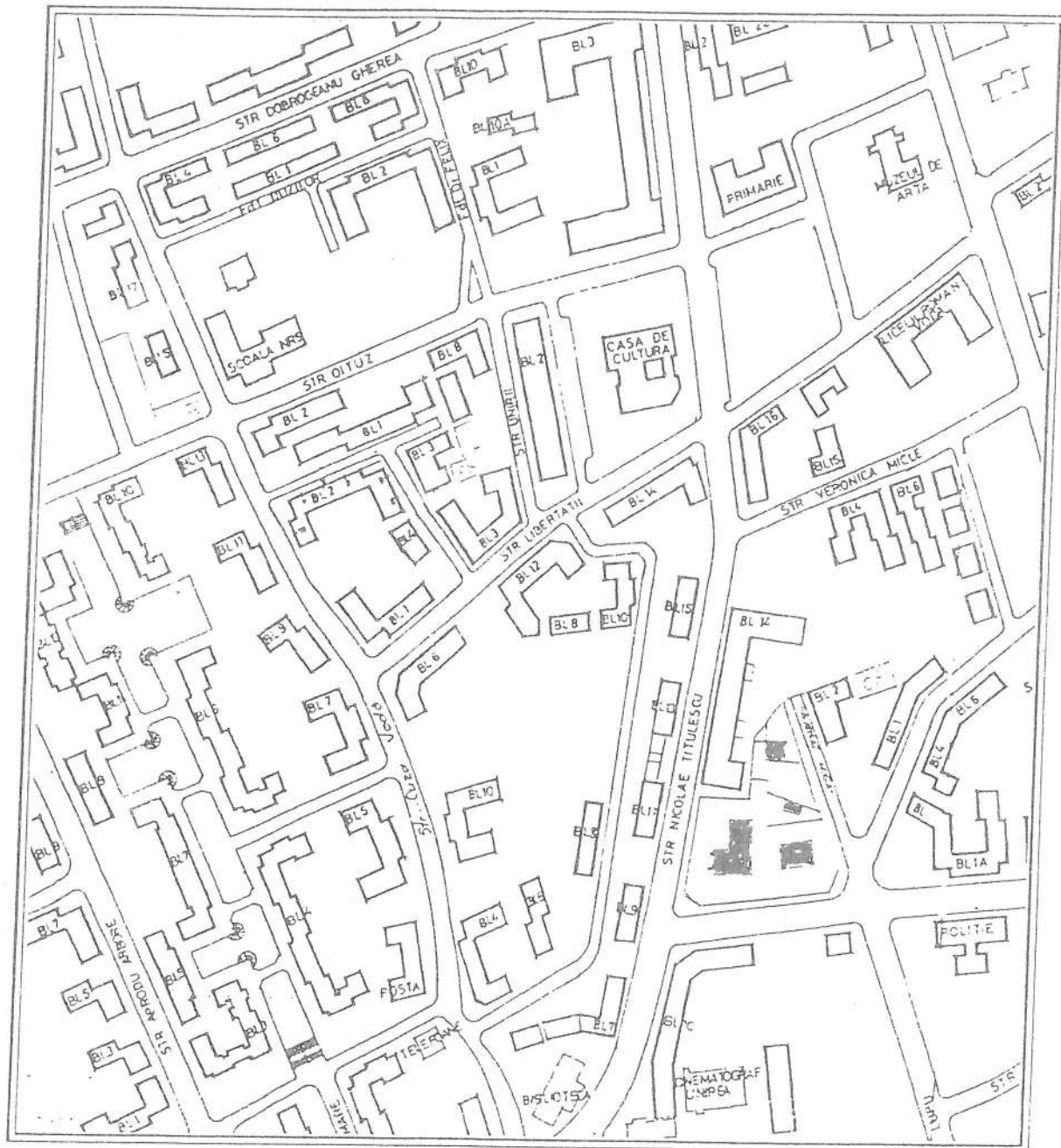
EXECUTANT  
**S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA INTRAVILAN ROMAN

1/5000

L-35-42-B-b-3-IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Județul : **NEAMȚ**

Teritoriul adm : **ROMAN**

Cod SIRUTA : **120860**

Adresă imobil

**Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman**

Nr.cadastral al bunului imobil : *702/1/1/1*

Numele și prenumele proprietarului

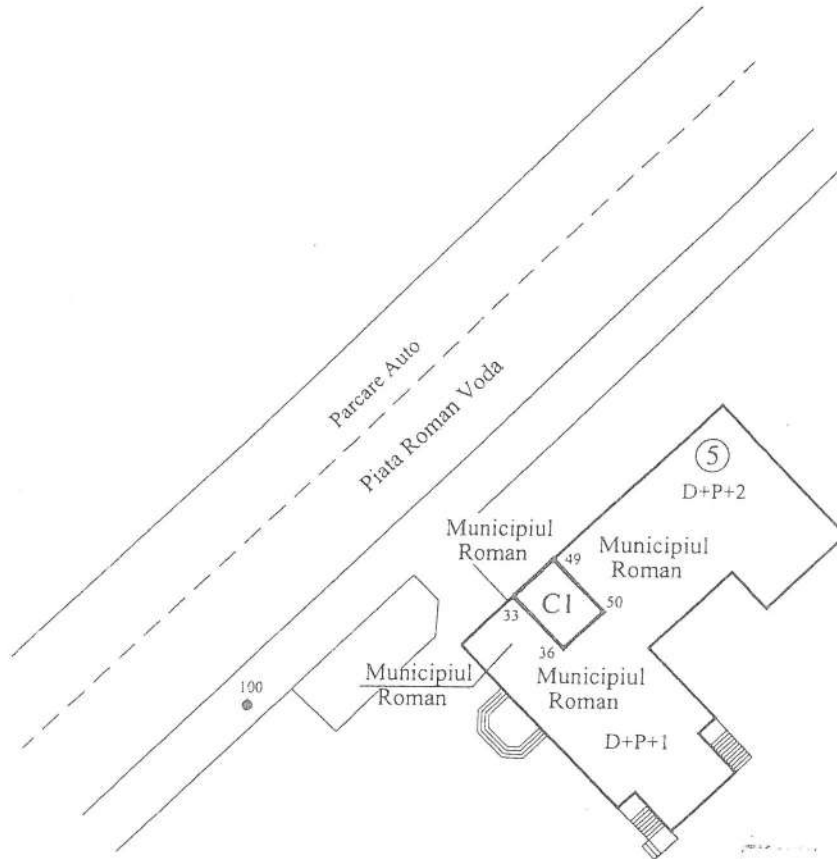
**Municipiul Roman**

Cu sediul în

**Piața Roman Vodă , nr. 1**

**Municipiul ROMAN**

**Județul Neamț**



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
 Nr. înreg. *2/15/4/18* 16 NOV 2005  
 VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

DISTANȚELE DINTRE  
 PUNCTELE DE PE  
 CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i, i+1)
0	3
33	3.604
49	4.908
50	3.595
36	4.910
Suprafata = 17.67 mp	

EXECUTANT  
**S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie 2005

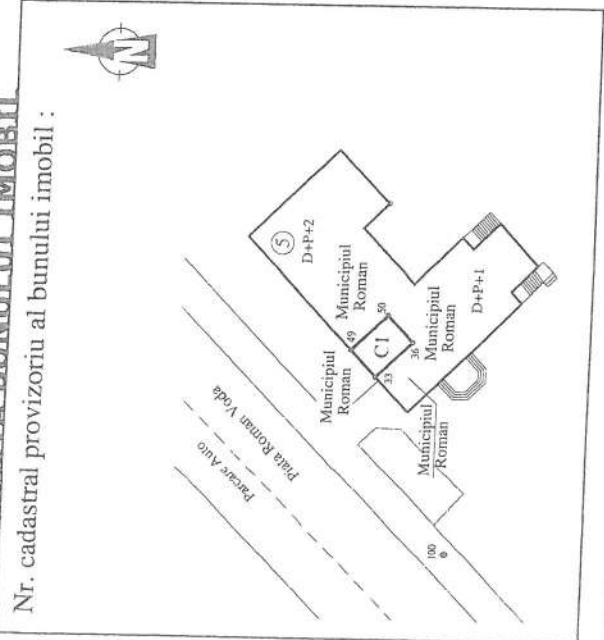
# 5A CORPULUI DE PROPRIETATE

Din Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, județul Neamț

JUDEȚUL - NEAMȚ  
 TERITORIUL ADMINISTRATIV - ROMAN  
 Cod SIRUTA - 120860  
 Cod intravilan - 2

Secțiune plan / nomenclatură - L-35-42-B-b-III-IV  
 Număr sector cadastral - 5772 / 1 / 1  
 NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil  
 Număr Carte Funciară

## SCHITA BUNULUI IMOBIL



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ de folo.	Cod grupa destinatie	Supraf. din Mas. (mp)	Clasa de calitate	Zona in Cadrul loc.	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T.D.I.	4.42	-	-	-
Total			4.42	-	-	CPI = 4.42 / 304

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
C1	Cabinet medical construit din cărămidă, pe fundație din beton și structură de rezistență din grinzi beton.	17.67	CSAN	*S.U. conform releveului 14.60 mp
Total		17.67	-	14.60

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume - denumire proprietar	Domiciliu - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRJES	Tip act de Proprietate număr și data înregistrării	Cod Grupă propr	Suprafata din act (ha sau mp)		Mod de detinere teren / constr.	Mentiuni	
						Teren	Constr.			Excl
1	Municipiul Roman	Piața Roman Vodă, nr. 1, Municipiul Roman	4	5 Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005, emise Consiliul Local al Municipiului Roman.	6 J	7 433	8 -	9 */*	10 - / -	11 Diferența de 428.58 mp teren se regăsește în alte documentații cadastrale

Intocmit : S.C. TOPO INVESTI S.R.L.

Nolembrie2005

Verificat :

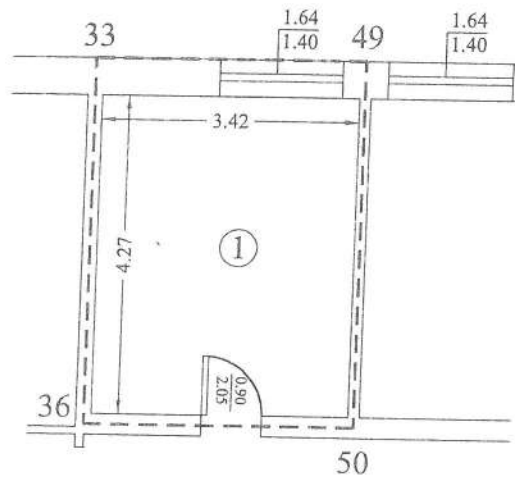
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLUCITATE IMOBILIARA NEAMȚ  
 Nr. Inregistrare: 2/15/18  
 10 NOI 2005  
 REGISTRUL TERENURILOR

# RELEVEU CABINET MEDICAL (Etaj I)

Municipiul ROMAN  
SCARA 1 : 100

Județul : **NEAMȚ**  
Teritoriul adm. : **ROMAN**  
Cod SIRUTA : **120860**  
Adresa imobilului :  
**Piața Roman Vodă, nr. 5, Roman**

Numele și prenumele proprietarului  
**Municipiul Roman**  
ADRESA :  
**Piața Roman Vodă, nr. 1**  
Municipiul : **Roman**  
Județul : **Neamț**



RECEPUTĂ  
AGENCIJA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI REGISTRUL IMOBILIAR NEAMȚ  
Data: 21/11/2005  
10 NOV 2005  
VERIFICAT ȘI REȚIENȚIONAT

## RECAPITULAȚIE

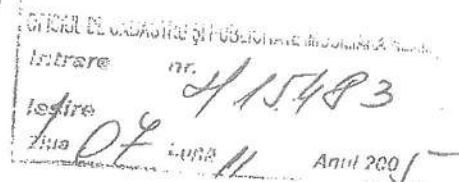
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă ( m.p. )
1	Cabinet medical	14.60
TOTAL		14.60

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 17.67 mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT :  
**S.C. Topo Invest S.R.L.**

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman  
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman  
Telefon/fax : 0233.743555



# DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 322 / 0 / 2

Denumire imobil : Teren și construcție  
(Scări acces - parter)

Adresa imobil

Piața Roman Vodă , nr. 5 , parter

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Județul NEAMȚ

Proprietar :

**Municipiul Roman**

Noiembrie 2005

EXECUTANTY  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.



# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 229

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

**S.C. TOPO INVEST S.R.L.** – autorizata cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5 și are o suprafață construită de 23,50 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	23,50	D+P+2	1

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, și are următorii vecini :

**N** – pe limita dintre punctele 16-33 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**E** – pe limita dintre punctele 33-35 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**S** – pe limita dintre punctele 35-34 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**V** – pe limita dintre punctele 34-36 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCİARĂ VECHÉ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind Municipiul Roman, proprietar a terenului și construcției, conform *Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005*. În urma măsurătorilor pentru această documentație a rezultat o suprafață totală de teren de **5,88** mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat în cote egale următorilor: Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisciă Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ștefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia și Dr. Anghel Gabriela.

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( Țuloane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al dispenserului la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+2 ) care este de 23,50 mp, rezultând o suprafață de CPI= **5,88** mp

Noiembrie 2005



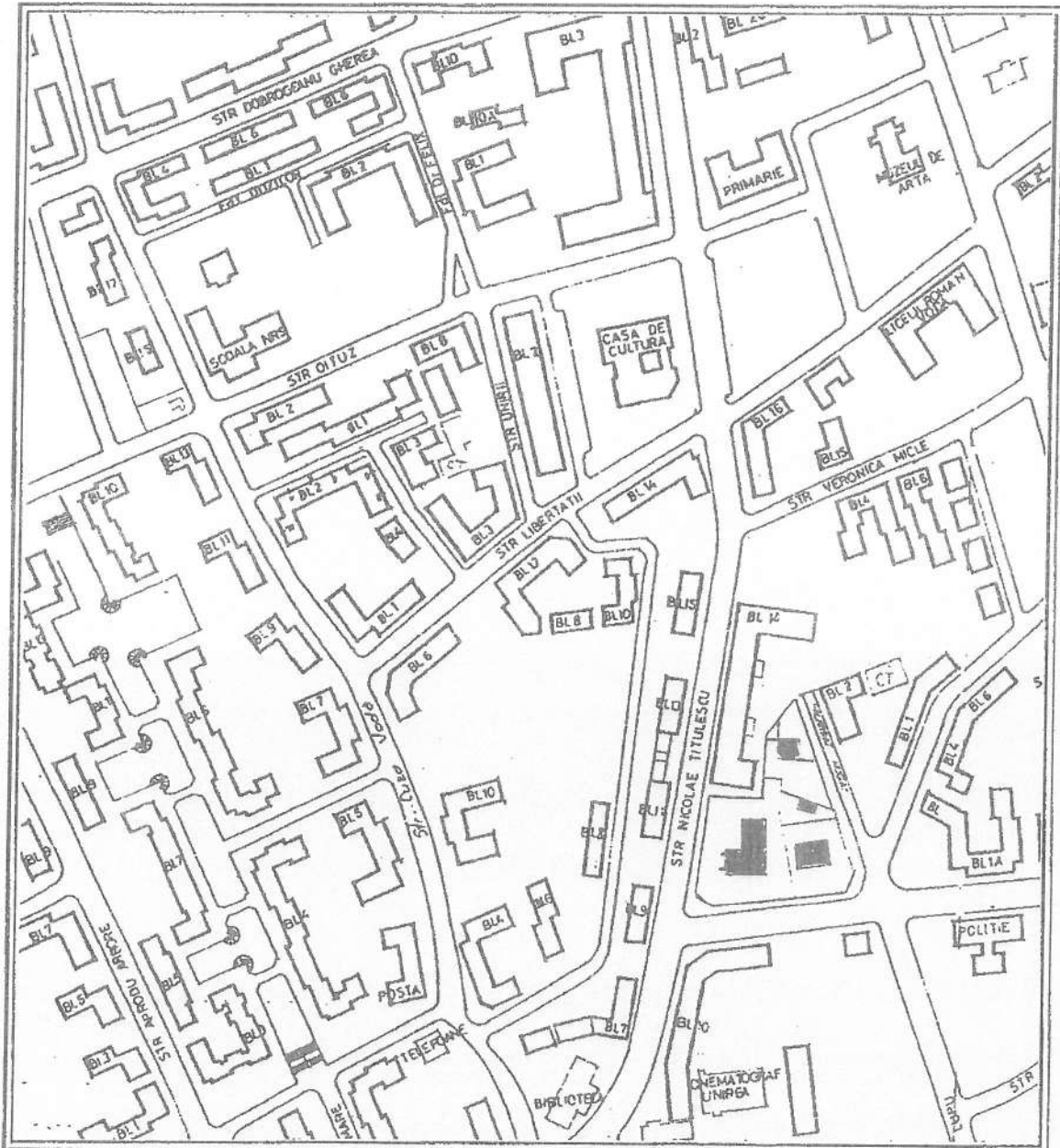


# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA INTRAVILAN ROMAN

1/5000

L-35-42-B-b-3-IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Județul : **NEAMȚ**

Teritoriul adm : **ROMAN**

Cod SIRUTA : **120860**

Adresă imobil

**Piata Roman Vodă, nr. 5, Roman**

Nr.cadastral al bunului imobil : *42210/2*

Numele și prenumele proprietarului

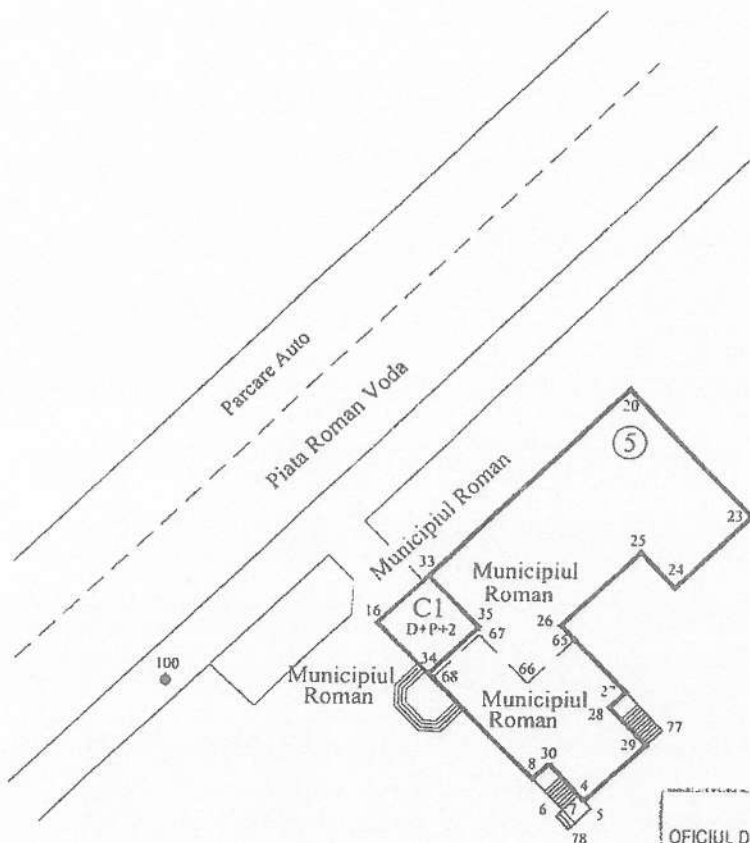
**Municipiul Roman**

Cu sediul în

**Piața Roman Vodă , nr. 1**

**Municipiul ROMAN**

**Județul Neamț**



A. N. C. P. I.  
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
 Nr. Inreg *2/15483* data **10. NOV 2005**  
 VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT  
 Consilier Ing. Ștefan C. Zaharia



DISTANȚELE DINTRE  
 PUNCTELE DE PE  
 CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pat.	Lungimi laturi D(i, i+1)
0	3
35	4.707
34	4.985
16	4.741
33	4.985

Suprafata = 23.50 mp

EXECUTANT  
**S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie 2005

# CORPULUI DE PROPRIE

Din Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, Județul Neamț

JUDEȚUL  
TERITORIUL ADMINISTRATIV  
Cod SIRUTA  
Cod intravilan

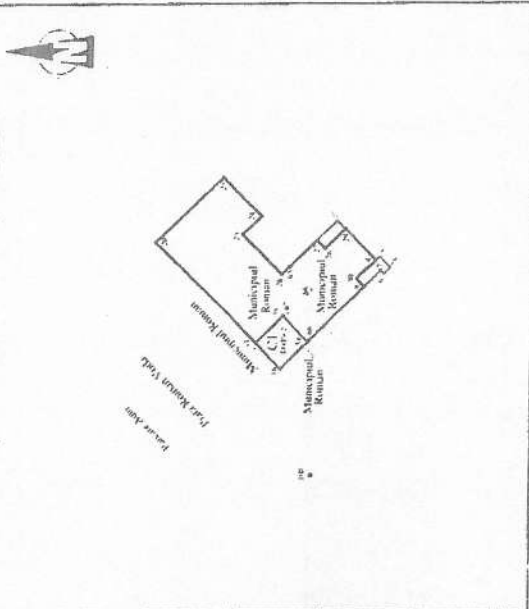
Secțiune plan / nomenclatură  
Număr sector cadastral  
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil  
Număr Carte Funciară

- L-35-42-B-b-III-IV

- 32210/2

## SCHITA BUNULUI IMOBIL

Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil:



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ de folo.	Cod grupa destinație	Supraf. din Mas. (mp)	Clasa de calitate	Zona in Cadrul loc.	Mentiuți
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T.D.I.	5,88	-	-	
Total						CPI = 5,88



## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinație	Mentiuți
1	2	3	4	5
C1	Scări acces construite din cărămidă, pe fundație din beton și structură de rezistență din grinzi beton.	23,50	CSAN	*S.U. conform releveului 18,47mp
Total		23,50		18,47

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume - denumire proprietar	Domiciliu - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip act de Proprietate număr și data înregistrării	Cod Grupă propr	Suprafata din act ( ha sau mp )		Mod de detinere teren / constr.		Mentiuți
						Teren	Constr.	Excl	Indiviz	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
J	Municipiul Roman	Piața Roman Vodă, nr. 1, Municipiul Roman		Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005, emise Consiliul Local al Municipiului Roman.	J	433	-	*/*	-/-	Diferența de 427.12 mp teren se regăsește în alte documentații cadastrale

Intocmit : S.C. TOPO INVEST S.R.L.

Noiembrie 2005

Verificat :



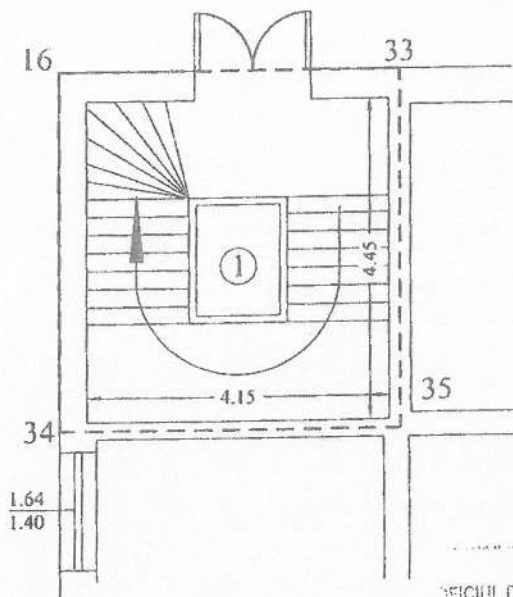
A. N. C. F. I.  
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE REZOLIARĂ NEAMȚ  
Municipiul Roman  
10 NOV 2005  
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

# RELEVU SCĂRI ACCES (PARTER)

Municipiul ROMAN  
SCARA 1 : 100

Județul : **NEAMȚ**  
Teritoriul adm. : **ROMAN**  
Cod SIRUTA : **120860**  
Adresa imobilului :  
**Piața Roman Vodă, nr. 5, Roman**

Numele și prenumele proprietarului  
**Municipiul Roman**  
ADRESA :  
**Piața Roman Vodă, nr. 1**  
Municipiul : **Roman**  
Județul : **Neamț**



A. N. C. P. I.  
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
nr. învec. *21/1483* data **1.0 NOV 2005**  
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT  
Căpitan Ștefan C. Zăbota

## RECAPITULAȚIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă ( m.p. )
1	SCĂRI ACCES	18,47
TOTAL		18,47

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 23,50 mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT :  
**S.C. Topo Invest S.R.L.**



S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman  
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman  
Telefon/fax : 0233.743555

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
Intrare nr. 15477  
lește  
Ziua 07 Luna 11 Anul 2005

# DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

privind amplasarea și delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222/ A / 11

Denumire imobil : Teren și construcție  
(Holuri și grupuri sociale – Etaj-I)

Adresa imobil

Piața Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

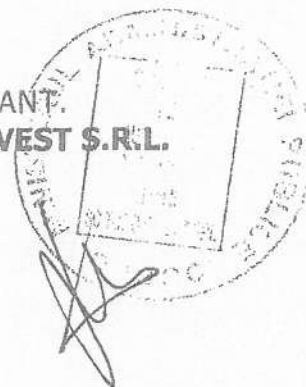
Județul NEAMȚ

Proprietar :

**Municipiul Roman**

Noiembrie 2005

EXECUTANT  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.



# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidența propriu la nr. 239

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

### Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

S.C. TOPO INVEST S.R.L. – autorizată cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I și are o suprafață construită de 70,27 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	70,27	D+P+2 și D+P+1	6

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, și are următorii vecini :

**N** – pe limita dintre punctele 34-35, 36-37, 38-39-40, 41-42 construcție, vecin – Municipiul Roman

**E** – pe limita dintre punctele 42-43-44, 26-45, 40-41 construcție, vecin – Municipiul Roman

**S** – pe limita dintre punctele 44-25-26, 45-46, 47-48 construcție, vecin – Municipiul Roman

**V** – pe limita dintre punctele 46-47, 48-34, 37-38 construcție, vecin – Municipiul Roman

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCİARĂ VECHĂ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului și construcției, conform *Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005*. În urma măsurătorilor pentru această documentație a rezultat o suprafață totală de teren de 18,82 mp din care 13,81 mp CPI pe tronsonul D+P+2 și 5,01 mp pe tronsonul D+P+1, teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat în cote egale Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisciă Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ștefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia și Dr. Anghel Gabriela (actuali concesionari)

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( buloane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al dispensarului la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+2 ) care este de 55,25 mp, rezultând o suprafață de CPI= 13,81 mp și pe tronsonul (D+P+1) care este de 15,02 mp, rezultând o suprafață de CPI= 5,01 mp rezultând o suprafață totală de teren 18,82 mp. CPI

Noiembrie 2005



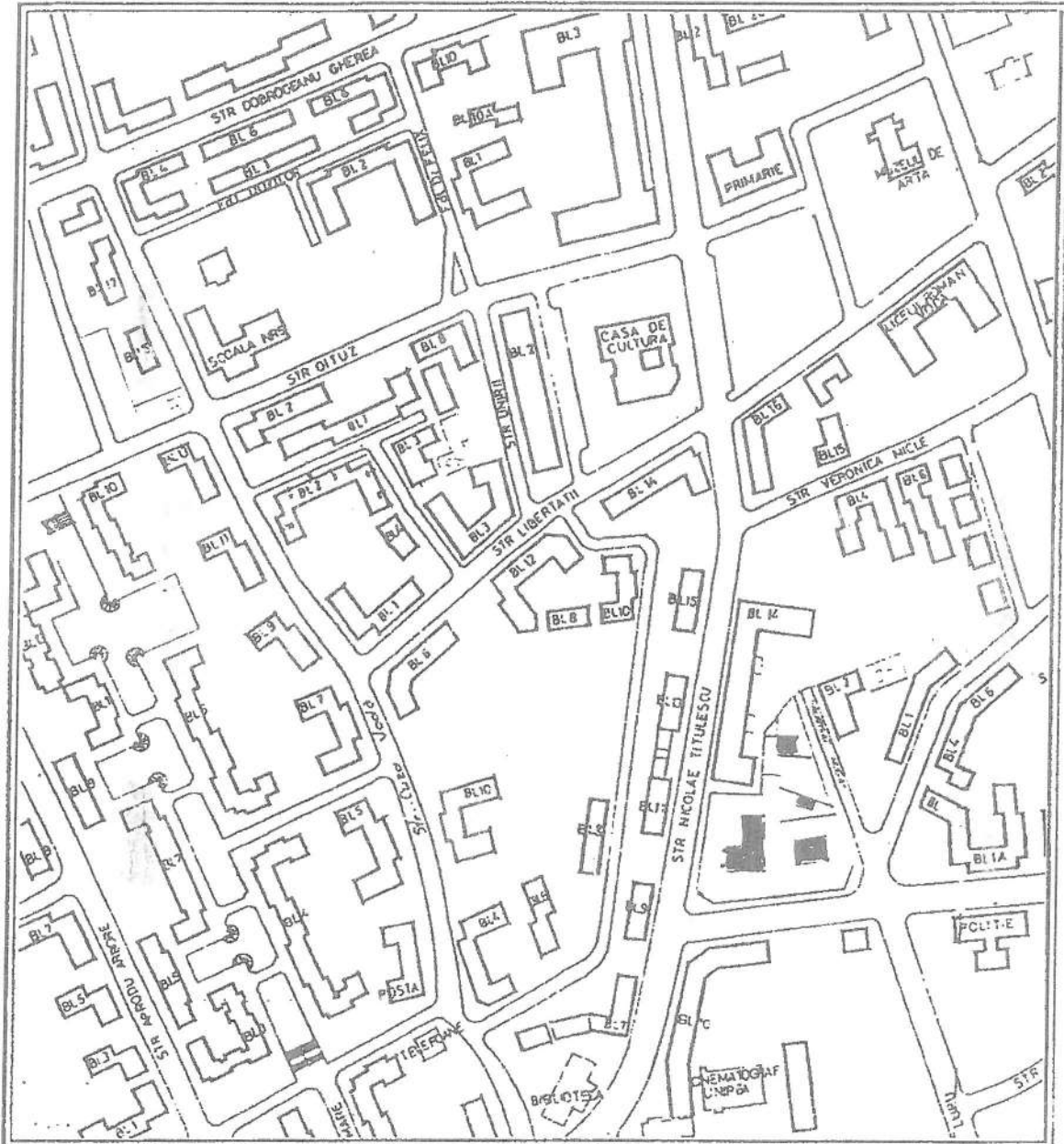


# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA INTRAVILAN ROMAN

1 / 5000

L - 35 - 42 - B - b - 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -

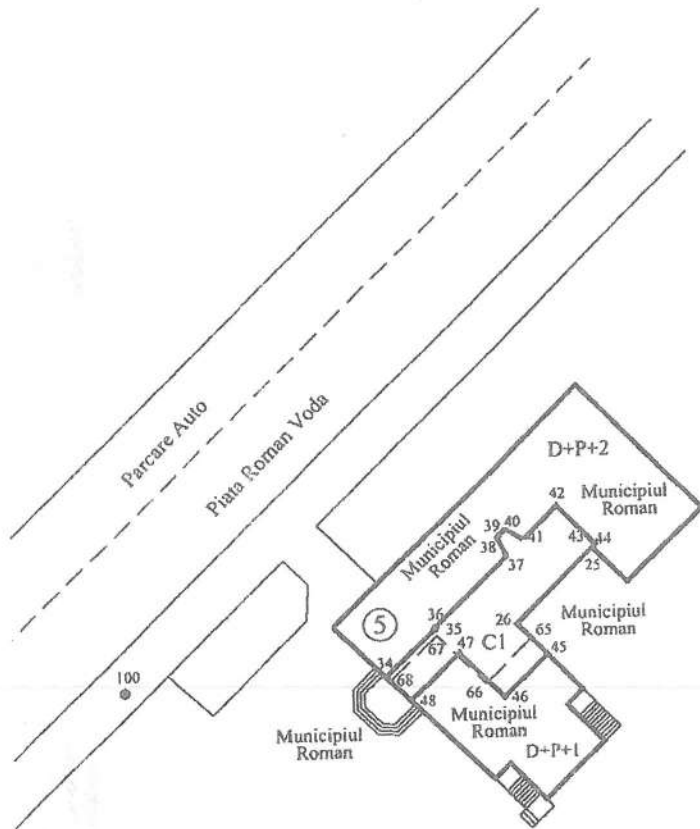


# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN  
SCARA 1:500

Județul : NEAMȚ  
 Teritoriul adm : ROMAN  
 Cod SIRUTA : 120860  
 Adresă imobil  
**Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman**  
 Nr.cadastral al bunului imobil : 702/1/1/1/1

Numele și prenumele proprietarului  
**Municipiul Roman**  
 Cu sediul în  
 Piața Roman Vodă , nr. 1  
 Municipiul ROMAN  
 Județul Neamț



A.N.C.P.I.  
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
 r înreg *Z.115/03* data **10 NOV 2005**  
 VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

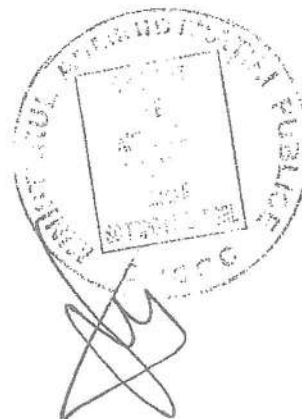
DISTANȚELE DINTRE  
 PUNCTELE DE PE  
 CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pct.	Lungimi laterali D(i, i+1)
0	3
34	4.707
35	0.075
36	6.894
37	1.473
38	0.409
39	0.366
40	1.464
41	3.239
42	3.165
43	0.661
44	0.317
25	7.400
26	2.958
45	4.187
46	4.362
47	4.555
48	2.341

Suprafața = 70.27 mp

EXECUTANT  
 S.C. TOPO INVEST S.R.L.

Noiembrie 2005





# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN  
SCARA 1:500

Județul : **NEAMȚ**

Teritoriul adm : **ROMAN**

Cod SIRUTA : **120860**

Adresă imobil

**Piața Roman Vodă, nr. 5, Roman**

Nr.cadastral al bunului imobil : *4522/0/2*

Numele și prenumele proprietarului

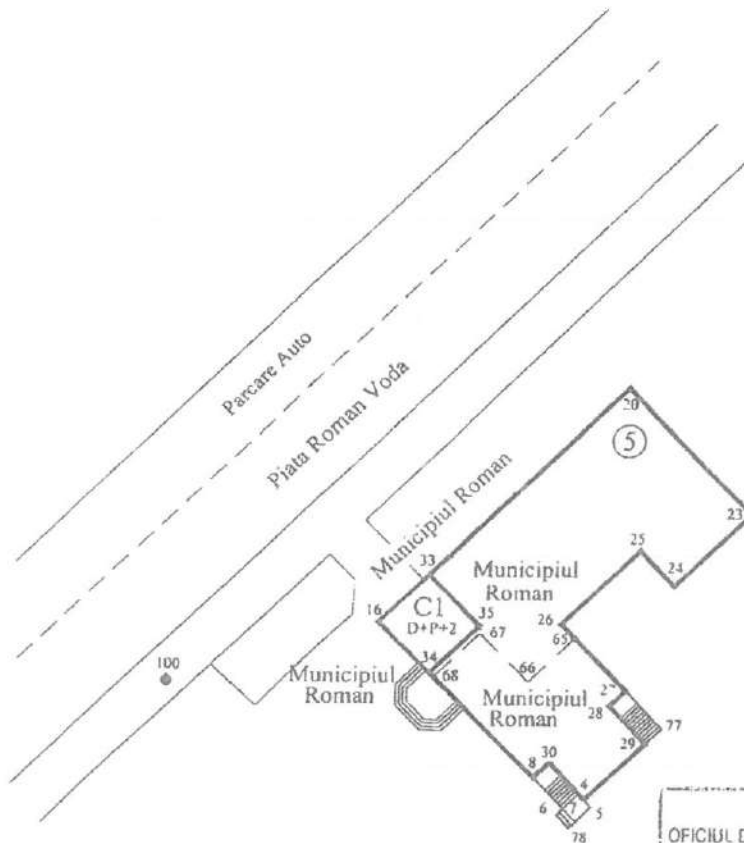
**Municipiul Roman**

Cu sediul în

**Piața Roman Vodă , nr. 1**

**Municipiul ROMAN**

**Județul Neamț**



A.N.C.P.I.  
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
Nr. în reg. *2/15/05* data: **10 NOV 2005**  
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT  
Consilier Ing. *Stelian C. Zaharia*



DISTANȚELE DINTRE  
PUNCTELE DE PE  
CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i, i+1)
0	3
35	4.707
34	4.985
16	4.741
33	4.985

Suprafata = 23.50 mp

EXECUTANT  
**S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie 2005

# CORPULUI DE PROPRIE

Din Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, Județul Neamț

JUDEȚUL  
TERITORIUL ADMINISTRATIV  
Cod SIRUTA  
Cod Intravilan

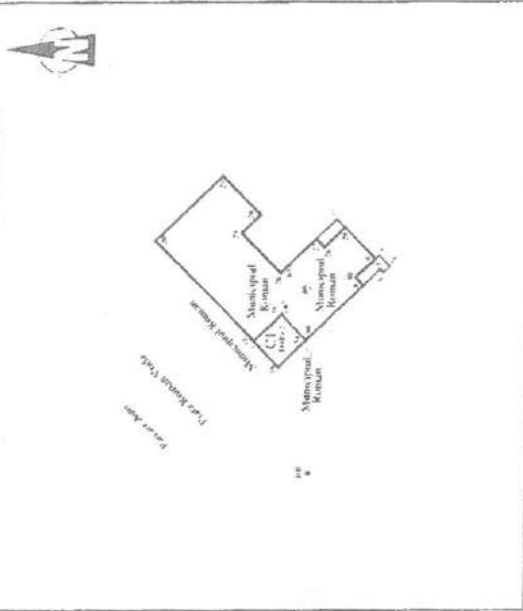
Secțiune plan / nomenclatură  
Număr sector cadastral  
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil  
Număr Carte Funciară

- L-35-42-B-b-III-IV

- 32210/2

## SCHITA BUNULUI IMOBIL

Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil:



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ de folo.	Cod grupa destinatie	Supraf. din Mas. (mp)	Clasa de calitate	Zona in Cadrul loc.	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T.D.I.	5,88	-	-	-
Total			5,88	-	-	CPI = 5,88



## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
C1	Scări acces construite din cărămidă, pe fundație din beton și structură de rezistență din grinzi beton.	23,50	CSAN	*S.U. conform relevului 18,47mp
Total		23,50		18,47

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume - denumire proprietar	Domiciliu - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip act de Proprietate număr și data înregistrării	Cod Grupă propr	Suprafata din act ( ha sau mp )		Mod de detinere teren / constr.		Mentiuni
						Teren	Constr.	Excl	Indiviz	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
J	Municipiul Roman	Piața Roman Vodă, nr. 1, Municipiul Roman		Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005, emise Consiliul Local al Municipiului Roman.	J	433	-	*/	-	Diferența de 427.12 mp teren se regăsește în alte documentații cadastrale



Intocmit : S.C. TOPO INVEST S.R.L. Noiembrie 2005

Verificat :

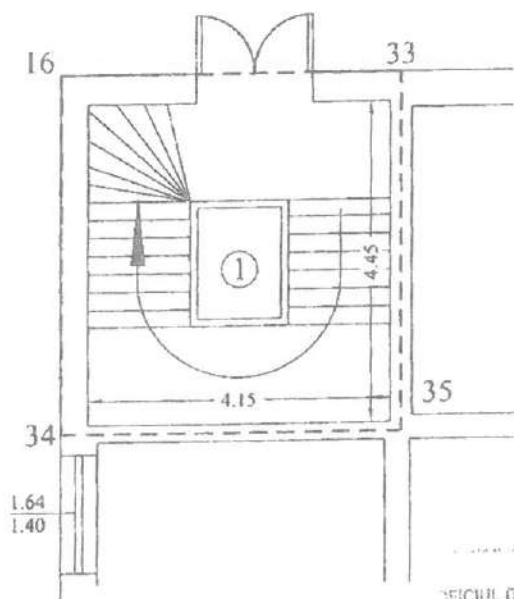
A. N. C. P. I.  
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
Neamț, 10 NOV 2005  
VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT  
Președintele Biroului de Cercetare

# RELEVU SCĂRI ACCES (PARTER)

Municipiul ROMAN  
SCARA 1 : 100

Județul : **NEAMȚ**  
Teritoriul adm. : **ROMAN**  
Cod SIRUTA : **120860**  
Adresa imobilului :  
**Piața Roman Vodă, nr. 5, Roman**

Numele și prenumele proprietarului  
**Municipiul Roman**  
ADRESA :  
**Piața Roman Vodă, nr. 1**  
Municipiul : **Roman**  
Județul : **Neamț**



A. N. C. P. I.  
BUCUREȘTI  
BUREAUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
Nr. înregistrare *2/15483* data **10 NOV 2005**  
VERIFICAT ȘI RECEPUT ÎN CAZ  
Director General Ștefan C. Zăbala

## RECAPITULAȚIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă ( m.p. )
1	SCĂRI ACCES	18,47
TOTAL		18,47

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 23,50 mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT :  
**S.C. Topo Invest S.R.L.**



**S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman**  
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman  
Telefon/fax : 0233.743555

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAM  
Intrare nr. 4/3477  
leste  
Ziua 07 Luna 11 Anul 2005

# DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

privind amplasarea și delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222/1 / 11

Denumire imobil : Teren și construcție  
(Holuri și grupuri sociale – Etaj-I)

Adresa imobil

Piața Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

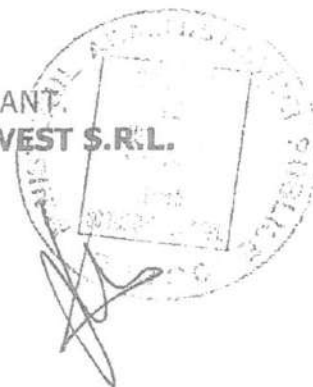
Județul NEAMȚ

Proprietar :

**Municipiul Roman**

Noiembrie 2005

EXECUTANT  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.



# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidența propriu la nr. 239

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

**S.C. TOPO INVEST S.R.L.** – autorizată cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I și are o suprafață construită de 70,27 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	70,27	D+P+2 și D+P+1	6

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, și are următorii vecini :

**N** – pe limita dintre punctele 34-35, 36-37, 38-39-40, 41-42 construcție, vecin – Municipiul Roman

**E** – pe limita dintre punctele 42-43-44, 26-45, 40-41 construcție, vecin – Municipiul Roman

**S** – pe limita dintre punctele 44-25-26, 45-46, 47-48 construcție, vecin – Municipiul Roman

**V** – pe limita dintre punctele 46-47, 48-34, 37-38 construcție, vecin – Municipiul Roman

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHĂ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului și construcției, conform *Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005*. În urma măsurătorilor pentru această documentație a rezultat o suprafață totală de teren de 18,82 mp din care 13,81 mp CPI pe tronsonul D+P+2 și 5,01 mp pe tronsonul D+P+1, teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat în cote egale Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisciă Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ștefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Paraschivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia și Dr. Anghel Gabriela (actuali concesionari)

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( buloane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al dispensarului la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+2 ) care este de 55,25 mp, rezultând o suprafață de CPI= 13,81 mp și pe tronsonul (D+P+1) care este de 15,02 mp, rezultând o suprafață de CPI= 5,01 mp rezultând o suprafață totală de teren 18,82 mp.  
CPI

Noiembrie 2005

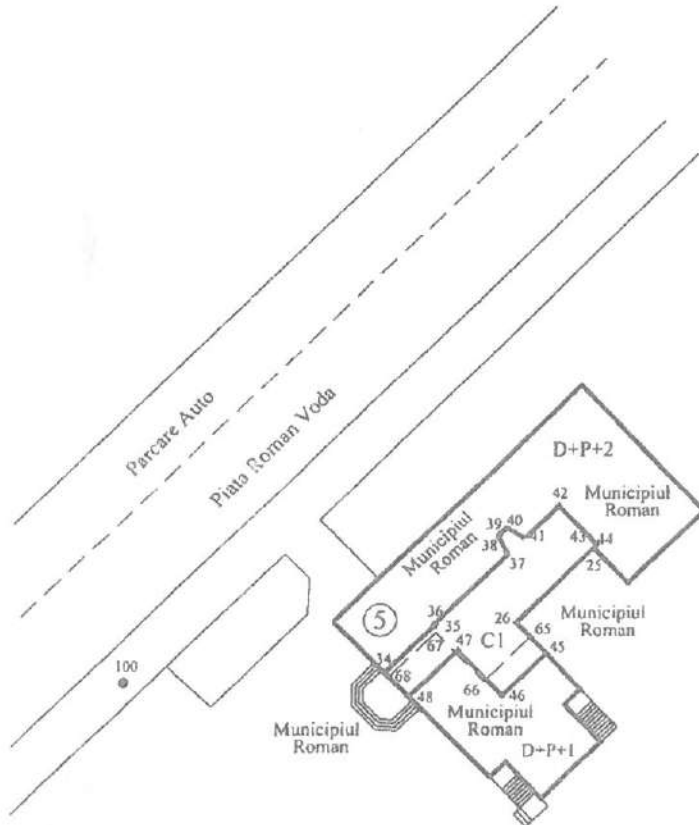




# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL INTRAVILAN ROMAN SCARA 1:500

Județul : **NEAMȚ**  
 Teritoriul adm : **ROMAN**  
 Cod SIRUTA : **120860**  
 Adresă imobil  
**Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman**  
 Nr.cadastral al bunului imobil : *722/1/1/141*

Numele și prenumele proprietarului  
**Municipiul Roman**  
 Cu sediul în  
 Piața Roman Vodă , nr. 1  
 Municipiul **ROMAN**  
 Județul **Neamț**



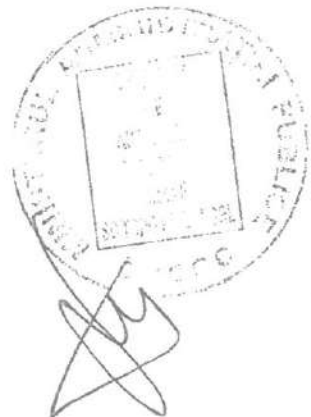
A.N.C.P.I.  
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
 r. înreg. *7115/129* din **10 NOV 2005**  
 VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT

DISTANȚELE DINTRE  
 PUNCTELE DE PE  
 CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i,i+1)
0	3
34	4.707
35	0.075
36	6.894
37	1.473
38	0.409
39	0.366
40	1.464
41	3.239
42	3.165
43	0.661
44	0.317
25	7.400
26	2.958
45	4.187
46	4.362
47	4.555
48	2.341
Suprafata = 70.27 mp	

EXECUTANT  
**S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie 2005





# F. CORPULUI DE PROPRIETATE

Din Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, județul Neamț

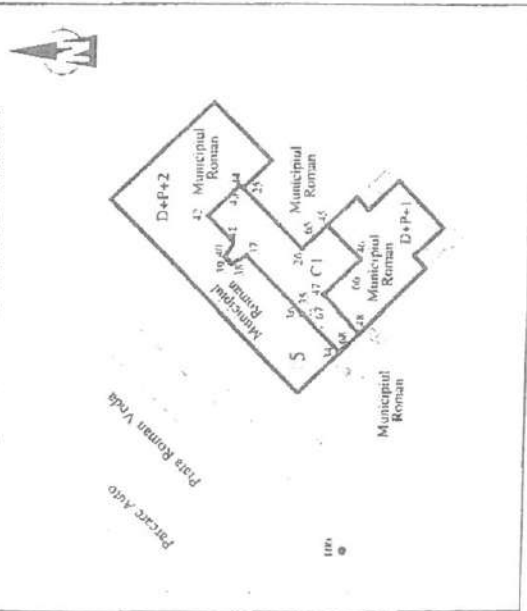
- L-35-42-B-b-III-IV  
- NR. cadastral Provizoriu al bunului imobil  
- Număr Carte Funciară

JUDEȚUL  
TERITORIUL ADMINISTRATIV  
Cod SIRUTA  
Cod intravilan

- NEAMȚ  
- ROMAN  
- 120860  
- 2

## SCHITA BIUNULUI IMOBIL

Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil:



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ de folo.	Cod grupa destinație	Supraf. din Mas. (mp)	Clase de calitate	Zona in Cadru loc.	Mentiuți
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T.D.I.	18,82	-	-	-
Total			18,82	-	-	-

CPI = 18,82 /

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinație	Mentiuți
1	2	3	4	5
C1	Hol și utilități, construcție din cărămidă, pe fundație din beton și structură de rezistență din grinzi beton compus din 3 holuri și 3 grupuri sociale	70,27	CSAN	*S.U. conform releveului 54,26 mp
Total		70,27	-	54,26

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume - denumire proprietar	Domiciliu - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip act de Proprietate număr și data înregistrării	Cod Grupă propr	Suprafata din act (ha sau mp)		Mod de detinere teren / constr.	Mentiuți
						Teren	Constr.		
1	Municipiul Roman	Piața Roman Vodă, nr. 1, Municipiul Roman	4	5	6	7	8	9	10
				Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005, emise Consiliul Local al Municipiului Roman.	J	433	-	*/*	-/-
									Diferența de 414,18 mp teren se regăsește în alte documentații cadastrale

Intocmit : S.C. TOPO INVEST S.R.L.

Noiembrie 2005

Verificat :

A.N.C.P.I.  
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
Nr. înregistrare: 10 NOV 2005

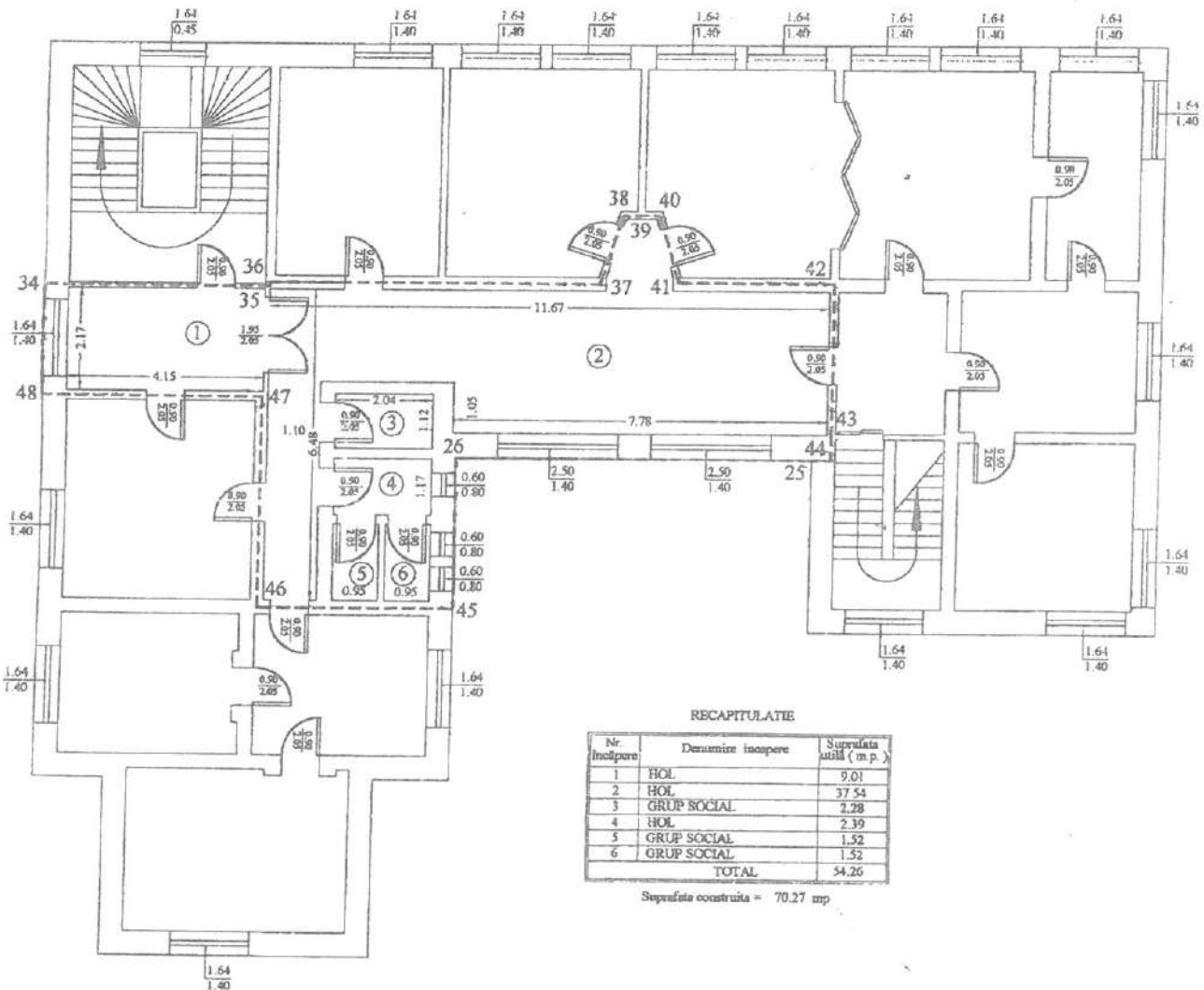
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT

10 NOV 2005

RELEVU HOŁ si TITILEFATE (ETAAB)  
MUNICIPRU ROMAN  
SCARA 1 : 100

Judetul NEAMT  
Teritoriul adm. ROMAN  
Cod SIRUTA 120860  
Adresa imobilului  
Pinta Roman Voda, nr. 5, etaj-I

Numele si prenumele proprietarilor  
Municipiul Roman  
Ca sediul in  
Municipiul Roman, Pinta Roman Voda, nr. 1  
Judetul Neamt

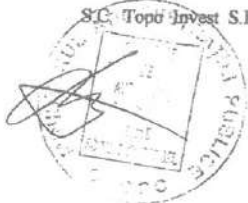


RECAPITULATIE

Nr. Incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (m.p.)
1	HOL	9.01
2	HOL	37.54
3	GRUP SOCIAL	2.28
4	HOL	2.39
5	GRUP SOCIAL	1.52
6	GRUP SOCIAL	1.52
TOTAL		54.26

Suprafata construita = 70.27 mp

Executant  
S.C. Topci Invest S.R.L.



Noiembrie 2005

A.N.C.P.I.  
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA NEAMT  
Nr. Inreg. 21/0002 Data 10 NOV 2005  
VERIFICAT SI RECEPTIONAT  
Inregistrat Stefan C. Zolnera

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman  
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman  
Telefon/fax : 0233.743555

REGISTRUL DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
Intrare nr. 4/15489  
Iesire  
Ziua 07 Luna // Anul 2005

# DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 322 / 1 / 12

Denumire imobil : Teren și construcție  
(Scări acces interioare– Etaj-I)

Adresa imobil

Piața Roman Vodă , nr. 5 , etaj I  
Municipiul ROMAN  
Terit. Adm. ROMAN  
Județul NEAMȚ

Proprietar :

**Municipiul Roman**

Noiembrie 2005

EXECUTANT  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.  
REGISTRUL DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
DE  
AUTENTIFICARE  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.  
Clasa II  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.  
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidența propriu la nr. 237

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

### Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

**S.C. TOPO INVEST S.R.L.** – autorizată cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I și are o suprafață construită de 11,31 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	11,31	D+P+2	1

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, și are următorii vecini :

**N** – pe limita dintre punctele 25-44, 43-58 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**E** – pe limita dintre punctele 58-57 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**S** – pe limita dintre punctele 57-24 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**V** – pe limita dintre punctele 24-25, 44-43 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCİARĂ VECHĂ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului și construcției, conform **Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005**. În urma măsurătorilor pentru această documentație a rezultat o suprafață totală de teren de **2,83 mp** CPI pe tronsonul D+P+2 teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisciă Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ștefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Paraschivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Arană Elena, Dr. Bora Iulia și Dr. Anghel Gabriela ( actuali concesionari)

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( buioane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al clădirii la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+2 ) care este de 11,31mp, rezultând o suprafață de CPI= **2,83 mp**

Noiembrie 2005

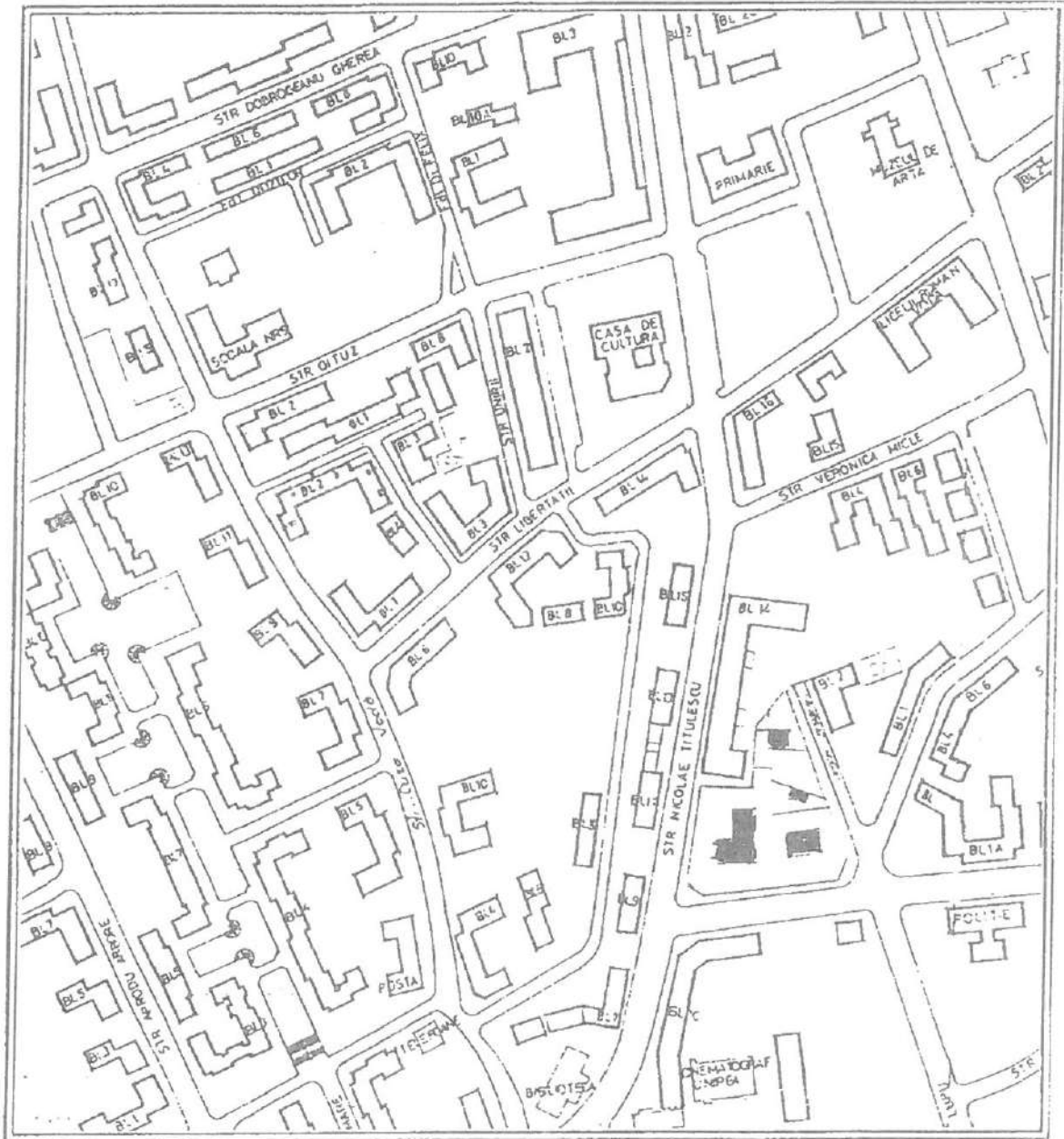


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA  
INTRAVILAN ROMAN

1 / 5000

L-35-42-B-b-3-IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN  
SCARA 1:500



Județul : **NEAMȚ**

Teritoriul adm : **ROMAN**

Cod SIRUTA : **120860**

Adresă imobil

**Piata Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman**

Nr.cadastral al bunului imobil : *502/1/12*

Numele și prenumele proprietarului

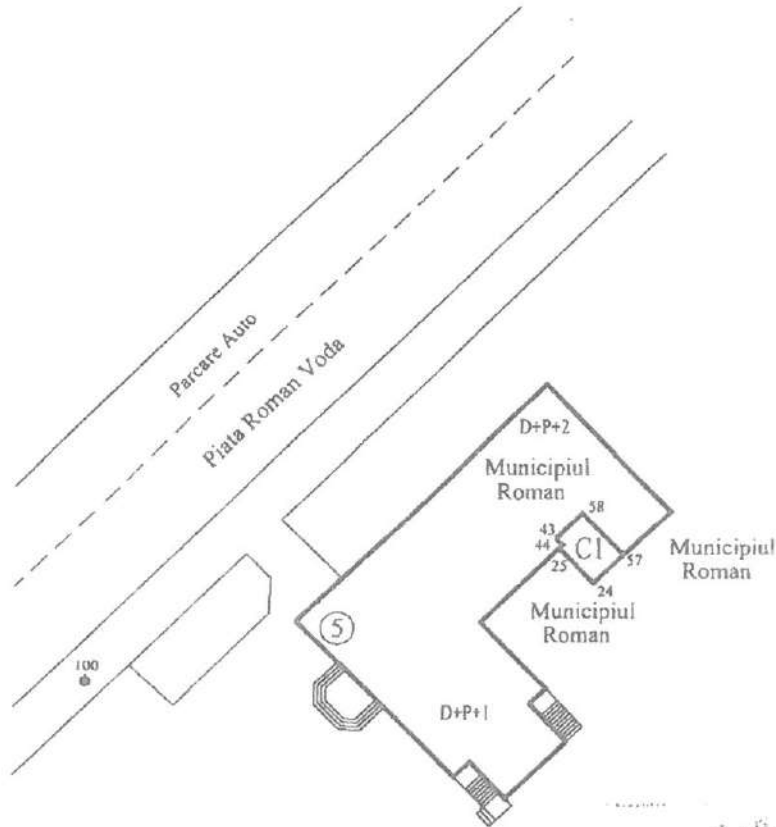
**Municipiul Roman**

Cu sediul în

**Piața Roman Vodă , nr. 1**

**Municipiul ROMAN**

**Județul Neamț**



... N. R. C. P. I.  
TECNI. DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
Introdus *2/15/05* data **10. NOV 2005**  
VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT  
... Ștefan C. Zaharia



DISTANTELE DINTRE  
PUNCTELE DE PE  
CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i, i+1)
0	3
43	0.661
44	0.317
25	3.401
24	2.839
57	4.061
58	2.518

Suprafata = 11.31 mp

EXECUTANT  
**S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

**Noiembrie 2005**

# F A CORPULUI DE PROPRIET

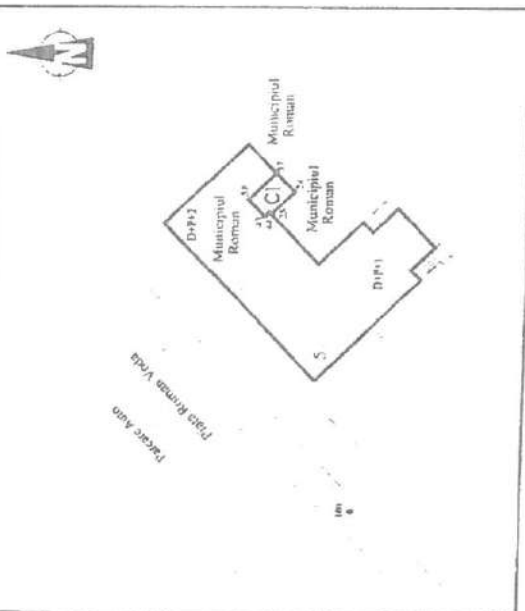
Din Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, județul Neamț

JUDEȚUL - NEAMȚ  
 TERITORIUL ADMINISTRATIV - ROMAN  
 Cod SIRUTA - 120860  
 Cod intravilan - 2

Secțiune plan / nomenclatură - L-35-42-B-b-III-IV  
 Număr sector cadastral - 372 / 1 / 12  
 NR.cadastral Provizoriu al bunului Imobil -  
 Număr Carte Funciară -

## SCHITA RIINIULUI IMOBILU

Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil :



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ de folo.	Cod grupa destinatie	Supraf. din Mas. (mp)	Clasa de calitate	Zona in Cadrul loc.	Mentiiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T.D.I.	2,83	-	-	-
Total			2,83			

CPI = 2,83 / 3



## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiiuni
1	2	3	4	5
C1	Scări acces (interioare), construcție din cărămidă, pe fundație din beton și structură de rezistență din grinzi beton.	11,31	CSAN	*S.U. conform relevului 8,00 mp
Total		11,31		8,00

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume - denumire proprietar	Domiciliu - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip act de Proprietate număr și data înregistrării	Cod Grupă propr	Suprafata din act ( ha sau mp )		Mod de detinere teren / constr.		Mentiiuni
						Teren	Constr.	Excl	Indiviz	
1	Municipiul Roman	Piața Roman Vodă, nr. 1, Municipiul Roman	4	5 Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005, emise Consiliul Local al Municipiului Roman.	6	7	8	9	10	11
					J	433	-	*/	-/-	Diferența de 430,17 mp teren se regăsește în alte documentații cadastrale



Intocmit : S.C. TOPOINVEST S.R.L. Municipiul Roman, Noiembrie 2005

Verificat :

A. N. C. P. I.  
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
 Nr. inregistrare 15489 data 10. NOV 2005  
 VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT  
 Conducător Ing. Ștefan D. Zărnă



# RELEVEU SCĂRI ACCES (Etaj I)

Municipiul ROMAN  
SCARA 1 : 100

Județul : **NEAMȚ**  
Teritoriul adm. : **ROMAN**  
Cod SIRUTA : **120860**  
Adresa imobilului :  
**Piața Roman Vodă, nr. 5, Roman**

Numele și prenumele proprietarului  
**Municipiul Roman**  
ADRESA :  
**Piața Roman Vodă, nr. 1**  
Municipiul : **Roman**  
Județul : **Neamț**



A.N.C.P.I.  
AGENCIILE DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA NEAMȚ  
215489  
10 NOV. 2005  
VERIFICAT SI RECEPTIONAT  
S. TOPO INVESTITII S.R.L.

## RECAPITULAȚIE

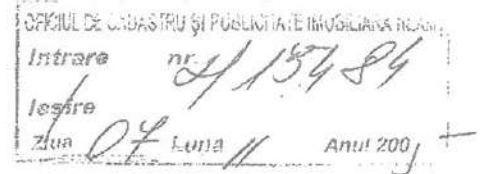
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă ( m.p. )
1	Scări acces	8,00
TOTAL		8,00

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 11,31 mp

Noiembrie 2005



S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman  
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman  
Telefon/fax : 0233.743555



# DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222 / 1 / 13

Denumire imobil : Teren și construcție  
(Scări acces – etaj - I)

Adresa imobil

Piața Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Județul NEAMȚ

Proprietar :

**Municipiul Roman**

Noiembrie 2005

EXECUTANT  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.



# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidența propriu la nr. 230

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

### Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

**S.C. TOPO INVEST S.R.L.** – autorizată cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5 etaj I, și are o suprafață construită de 23,50 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	23,50	D+P+2	1

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, și are următorii vecini :

- N** – pe limita dintre punctele 16-33 construcție, vecin – **Municipiul Roman**
- E** – pe limita dintre punctele 33-35 construcție, vecin – **Municipiul Roman**
- S** – pe limita dintre punctele 35-34 construcție, vecin – **Municipiul Roman**
- V** – pe limita dintre punctele 34-36 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCİARĂ VECHĂ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind Municipiul Roman, proprietar a terenului și construcției, conform **Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005.** În urma măsurătorilor pentru această documentație a rezultat o suprafață totală de teren de **5,88** mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat în cote egale următorilor: Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisciă Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ștefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia și Dr. Anghel Gabriela.

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( buloane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al clădirii la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+2 ) care este de 23,50 mp, rezultând o suprafață de CPI= **5,88** mp

Noiembrie 2005





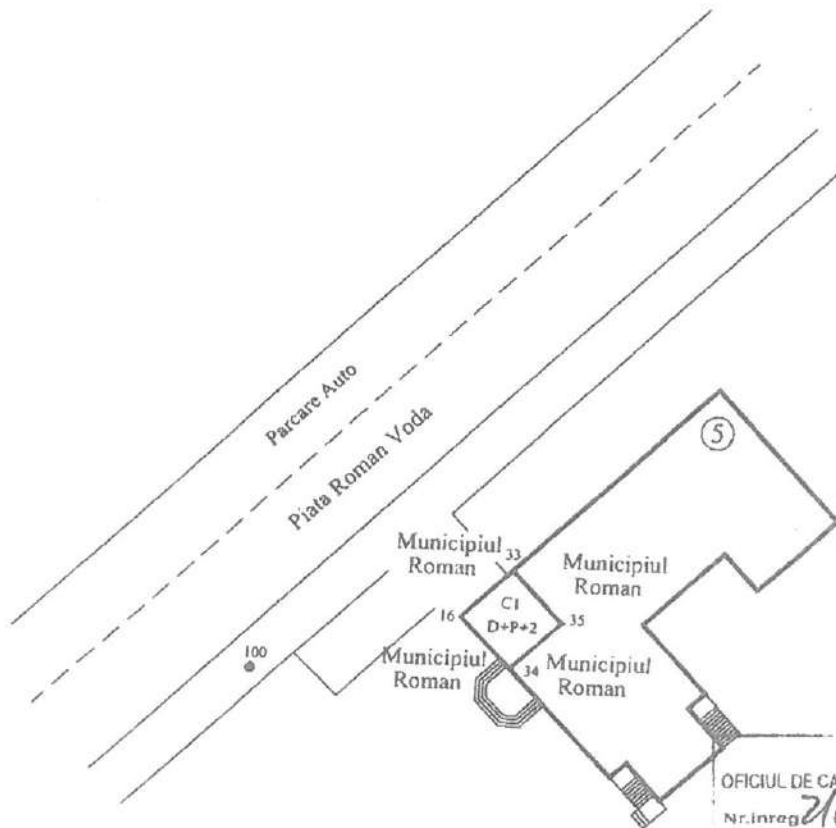
# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

## INTRAVILAN ROMAN

### SCARA 1:500

Județul : **NEAMȚ**  
 Teritoriul adm : **ROMAN**  
 Cod SIRUTA : **120860**  
 Adresă imobil  
**Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman**  
 Nr.cadastral al bunului imobil : *522/1/13*

Numele și prenumele proprietarului  
**Municipiul Roman**  
 Cu sediul în  
 Piața Roman Vodă , nr. 1  
 Municipiul **ROMAN**  
 Județul **Neamț**



A . N . C . P . I .  
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
 Nr.inreg *2104/4* data **10 NOV. 2005**  
 VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT  
 Consilier bun. Ștefan C. Ștefan



DISTANȚELE DINTRE  
 PUNCTELE DE PE  
 CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i, i+1)
0	3
35	4.707
34	4.985
16	4.741
33	4.985
Suprafața = 23.50 mp	

EXECUTANT  
**S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie 2005

# A CORPULUI DE PROPRIE

Din Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, Județul Neamț

- NEAMȚ
- ROMÂN
- 120860
- 2

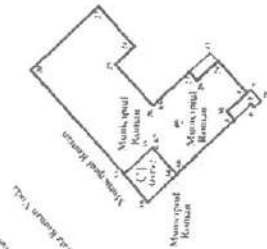
- Secțiune plan / nomenclatură
- Număr sector cadastral
- NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil
- Număr Carte Funciară

- L-35-42-b-b-III-IV

- 9202 / 1 / 13

## SCHITA BUNULUI IMOBIL

Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil:



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcele	Categ de folo.	Cod grupa destinatie	Supraf. din Mas. (mp)	Clasa de calitate	Zona in Cadrul loc.	Mentiuiri
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T.D.I.	5,88	-	-	-
Total			5,88			CPI = 5,88 / 304

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuiri
1	2	3	4	5
C1	Scări acces construite din cărămidă, pe fundație din beton și structură de rezistență din grinzi beton.	23,50	CSAN	*S.U. conform relieveului 18,47mp
Total		23,50		18,47



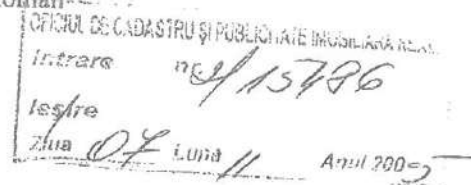
## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt	Nume - denumire proprietar	Domiciliu - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip act de Proprietate număr și data înregistrării	Cod Grupă propr	Suprafata din act ( ha sau mp )		Mod de detinere teren / constr.		Mentiuiri
						Teren	Constr.	Excl	Indiviz	
1	Municipiul Roman	Piața Roman Vodă, nr. 1, Municipiul Roman	4	5 Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005, emise Consiliul Local al Municipiului Roman.	6	7	8	9	10	11 Diferența de 427.12 mp teren se regăsește în alte documentații cadastrale
Intocmit : S.C. TOPO INVEST S.R.L. Noieembrie2005										
Verificat :										



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
Nr. Introg. 215/04 data 10. NOV 2005  
VERIFICAT ȘI RECEPTIVAT

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman  
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman  
Telefon/fax : 0233.743555



# DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 322 / 2 / 4

Denumire imobil : Teren și construcție  
(Hol, scări acces și grupuri sociale – Etaj-II)

Adresa imobil

Piața Roman Vodă , nr. 5 ; etaj II

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Județul NEAMȚ

Proprietar :

**Municipiul Roman**

Noiembrie 2005

EXECUTANT.  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.





# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj II, înregistrată în registrul de evidența propriu la nr. 243

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

**S.C. TOPO INVEST S.R.L.** – autorizata cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj II și are o suprafață construită de 101.66 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	101.66	D+P+2	6

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj II, și are următorii vecini :

**N** – pe limita dintre punctele 16-33, 32-66, 63-64-56, construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**E** – pe limita dintre punctele 33-32, 62-63, 56-57 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**S** – pe limita dintre punctele 57-24, 25-26, 65-66, 67-68 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**V** – pe limita dintre punctele 24-25, 66-67, 68-16 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCİARĂ VECHĂ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului și construcției, conform **Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005**. În urma măsurătorilor pentru acest documentație a rezultat o suprafață totală de teren de 24.42 mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat în cote egale Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisică Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ștefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia și Dr. Anghel Gabriela. ( actuali concesionari)

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( buloane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al dispensarului la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+2 ) care este de 101.66 mp, rezultând o suprafață de CPI= 25.42 mp

Noiembrie 2005



# MEMORIU TEHNIC

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII :

Plan de amplasament și delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj II, înregistrată în registrul de evidența propriu la nr. 243

## 2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

**Municipiul Roman**

Cu sediul în Municipiul Roman Piața Roman Vodă, nr. 1

## 3. EXECUTANTUL LUCRĂRII :

**S.C. TOPO INVEST S.R.L.** – autorizata cu certificatul de autorizare sr.B nr. 83 din 14.05.2002

## 4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj II și are o suprafață construită de 101.66 mp

NR. CRT.	DESTINAȚIE	Suprafața ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	101.66	D+P+2	6

## 5. SCOPUL LUCRĂRII :

Lucrarea are drept scop înscrierea în Cartea Funciară.

## 6. AMPLASAREA BUNULUI IMOBIL:

Bunul imobil se află în Municipiul Roman, Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj II, și are următorii vecini :

**N** – pe limita dintre punctele 16-33, 32-66, 63-64-56, construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**E** – pe limita dintre punctele 33-32, 62-63, 56-57 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**S** – pe limita dintre punctele 57-24, 25-26, 65-66, 67-68 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

**V** – pe limita dintre punctele 24-25, 66-67, 68-16 construcție, vecin – **Municipiul Roman**

## 7. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCİARĂ VECHÉ :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului și construcției, conform **Hotărâre, nr. 70, din 26.08.2004, Hotărâre, nr. 76, din 31.08.2005, Hotărâre, nr. 98, din 27.10.2005**. În urma măsurătorilor pentru acest documentație a rezultat o suprafață totală de teren de 24.42 mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren și construcție ce urmează a fi înstrăinat în cote egale Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisică Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ștefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia și Dr. Anghel Gabriela. ( actuali concesionari)

## 8. OPERAȚIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt și s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 ( buloane metal Geosit SA ) și s-a determinat punctul 100 ( bulon metal ) Din punctul 100 s-au determinat punctele de pe conturul bunului imobil puncte ce au fost calculate analitic în sistem Stereografic 1970. Măsurătorile au fost efectuate cu stația totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărțit numărul de nivele al dispensarului la suprafața construită pe tronsonul ( D+P+2 ) care este de 101.66 mp, rezultând o suprafață de CPI= 25.42 mp

Noiembrie 2005

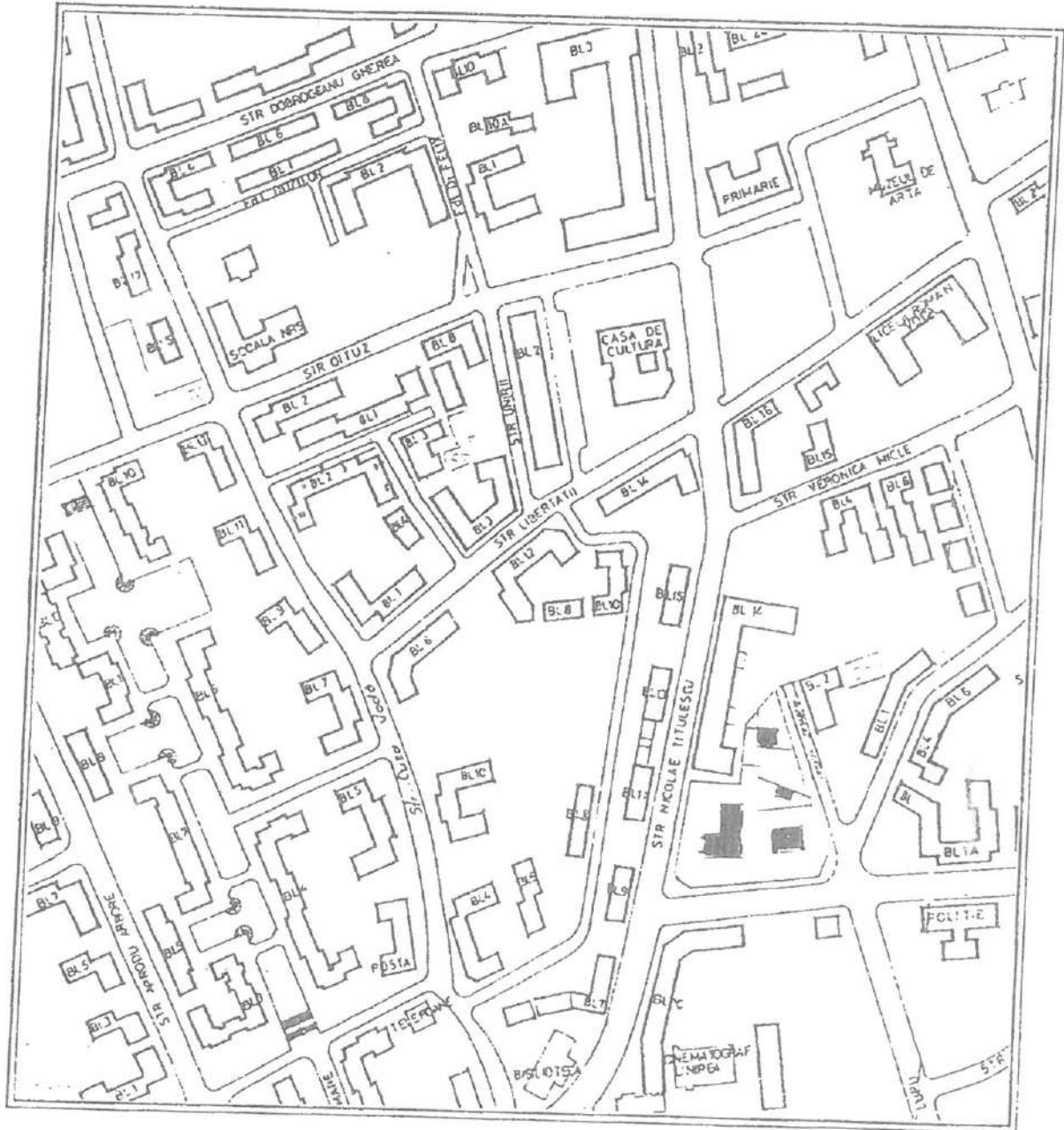


# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA INTRAVILAN ROMAN

1 / 5000

L-35-42-B-b-3-IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN  
SCARA 1:500

Județul : NEAMȚ

Teritoriul adm : ROMAN

Cod SIRUTA : 120860

Adresă imobil

Piața Roman Vodă, nr. 5, etaj II, Roman

Nr.cadastral al bunului imobil : 422/214

Numele și prenumele proprietarului

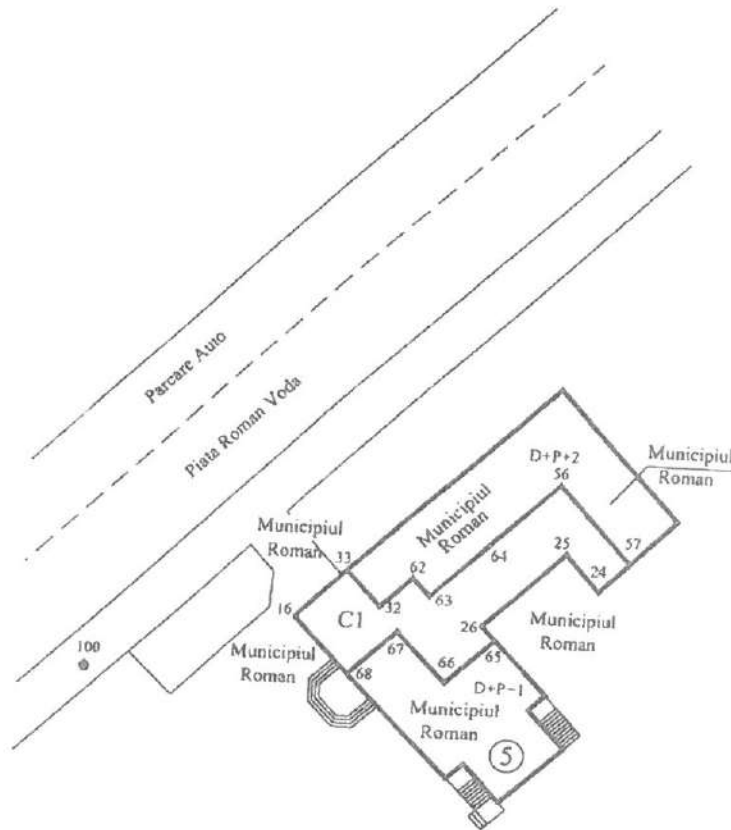
**Municipiul Roman**

Cu sediul în

Piața Roman Vodă, nr. 1

Municipiul ROMAN

Județul Neamț

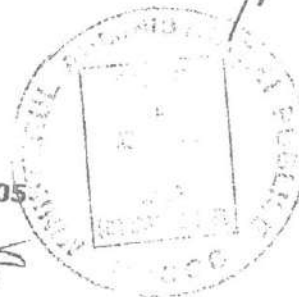


DISTANȚELE DINTRE PUNCTELE DE PE CONTUR BUN IMOBIL

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i,i+1)
0	3
16	4.741
33	3.270
32	2.874
62	1.644
63	4.880
64	6.540
56	7.226
57	2.839
24	3.401
25	7.400
26	1.380
65	4.387
66	4.710
67	4.372
68	5.399

Suprafata = 101.66 mp

AGENCIU NAȚIONAL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ  
215/119  
10 NOV 2005  
VERIFICAT ȘI ADOPTAT  
Ing. Stefan C. Zăbuda



EXECUTANT  
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

Noiembrie 2005

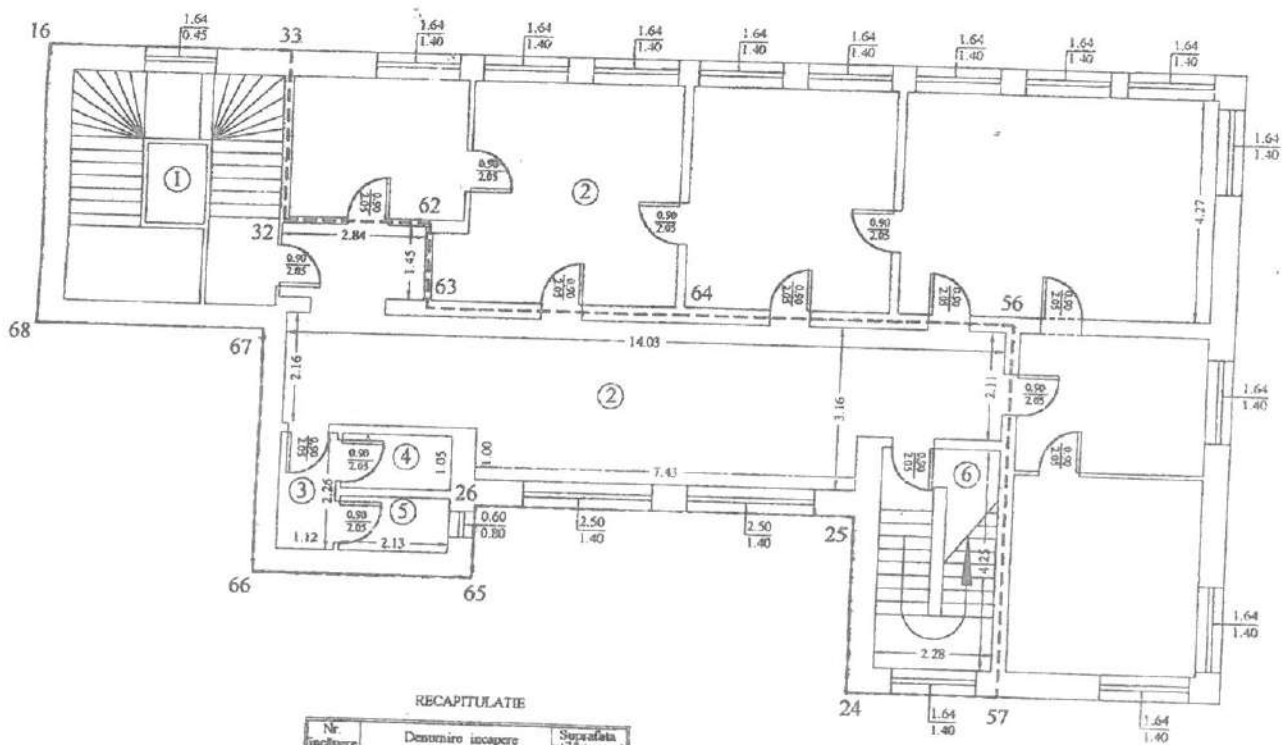
*[Handwritten signature]*



RELEVU HOL si UTILITATI (ETAJ-II)  
MUNICIPIUL ROMAN  
SCARA 1 : 100

Judetul NEAMT  
Teritoriul adm. ROMAN  
Cod SIRUTA 120860  
Adresa imobilului  
Piata Roman Voda, nr. 5, etaj-II

Numele si prenumele proprietarilor  
Municipiul Roman  
Cu sediul in  
Municipiul Roman, Piata Roman Voda, nr. 1  
Judetul Neamt



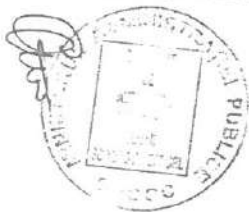
RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Descriere incalzire	Suprafata utila (m.p.)
1	SCARJ ACCES	18.47
2	HOL	42.15
3	HOL	2.53
4	GRUP SOCIAL	2.24
5	GRUP SOCIAL	2.25
6	SCARJ ACCES INTERIOARE	9.69
TOTAL		77.33

Suprafata construita = 70.27 mp

Executant  
S.C. Topo Invest S.R.L.

Noiembrie 2005



M. N. C. P. I.  
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA NEAMT  
Nr. inreg. 2/15/184  
10 NOV 2005  
VERIFICAT SI RECEPTIAT



Unitate Individuala 53953-C1-U5	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>27196 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:7705.25 EUR, legală, asupra cotei indivizive de 8,57% din imobil proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMA ELENA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive 1) MUNICIPIUL ROMAN	A1
Observații: Radiată prin cererea nr.22564/01.07.2016, act nr. Declarație autentificată sub Nr.966/30.06.2016		
<b>27199 / 24/11/2011</b>		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EUR, legală, asupra cotei indivizive de 9,36% din imobil proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTOANETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive 1) MUNICIPIUL ROMAN	A1
<b>16627 / 29/06/2012</b>		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EUR, + dobânda anuală de 2% ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive asupra cotei indivizive de 13,90% din imobil de CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN 1) MUNICIPIUL ROMAN	A1
<b>22564 / 01/07/2016</b>		
Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr.966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buțureanu-Cârpușor Andreea-Luminita; se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin (debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMA ELENA) și înscrisă prin încheierea nr. 27196 / 24.11.2011 1) MUNICIPIUL ROMAN		
C4		A1
<b>5095 / 09/02/2018</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINITA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEI, asupra cotei părți indivizive din imobil proprietatea lui Joimir Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive începând cu luna Ianuarie 2018 1) MUNICIPIUL ROMAN	A1
<b>183 / 04/01/2019</b>		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr.2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RON, ce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cote indivizive de 8,57% din imobil, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA	A1



2

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii      Pagina 22 din 26

Unitate Individuala 53953-C1-U3

Inscrierii privind dezmembramintele dreptului de proprietate, dreptul reale de garanție și

sarcini

NU SUNT

Referințe

27202 / 24/11/2011

Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;

C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:7705.25 EUR, legală, asupra cotei indivize de 8,57% din imobil proprietatea lui CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMA ELENA, pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive:

1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

*Observatii:Radiala prin cererea nr.22562/01-07-2016, act nr. Declaratie autentificata sub Nr. 966/30-06-2016*

27203 / 24/11/2011

Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;

C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EUR, legală, asupra cotei indivize de 9,36% imobil, proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive

1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

16625 / 29/06/2012

Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;

C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EUR, asupra cotei indivize de 13,90% din imobil, proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. Marian Carmen 2%, sumă ce va fi achitată în 96 de rate egale lunare, succesive

1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

22562 / 01/07/2016

Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Butureanu-Cârpușor Andreea-Luminita;

C4 se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin (debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMA ELENA) și înscrisă prin încheierea nr. 27202 / 24.11.2011 asupra cotei indivize de 8,57% din imobil

1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

5093 / 09/02/2018

Act Notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de NOTAR PUBLIC TĂNASE LUMINITA;

C5 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEI, pentru diferența de preț neachitată ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018, dobândit prin Convenție, cota actuala 10277/10000, cota inițiala 10277/10000

1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

*Observatii:asupra a 10,27% din imobil aparținând numitei Jolmir ANA MARIA*

182 / 04/01/2019

Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tanase Adrian Alin;

C6 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:37000 LEI, pentru preț neachitat în sumă de 32.000 lei, ce se va achita pana la data 1 martie 2019, dobândit prin Convenție, cota actuala 8577/10000, cota inițiala 1/1

A1

1) CARBONATUL DE CALCIU INDIVIDUAL DE PROPRIETATE A NORA MIHA CUPRUCANU

NU SUNT		sarcini	Referințe
27177 / 24/11/2011			
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;			
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 8836,6 EUR, legală, pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive		A1
1) MUNICIPIUL ROMAN			

*Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii* Pagina 21 din 26

Unitate Individuala 53953-C1-U7

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

NU SUNT

Referințe

27183 / 24/11/2011

Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;

C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EUR, legală, asupra cotei indivize de 9,36 % din imobilul cu NCP 3222/1/11 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 10 396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive, dobândit prin Conventie, cota actuala 117/1250, cota initiala 936/10000

1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583

A1

27187 / 24/11/2011

Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;

C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:7702.25 EUR, legală, asupra cotei indivize de 9,57 % din imobilul cu NCP 3222/1/11 proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA pentru diferența de 85% din prețul total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive, dobândit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000

1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583

*Observații:Radiați prin cererea nr.22557/01-07-2016, pct nr.- Declarație autentificată sub Nr. 966/30-06-2016*

A1

16623 / 29/06/2012

Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUȘOR ANDREEA-LUMINITA;

C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:11663 EUR, plus dobânda anuală de 2% ce va fi achitată în 96 rate egale lunare succesive asupra cotei de 13,90% din imobil,

1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

22557 / 01/07/2016

Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buțureanu-Cărpuşor Andreea-Luminita;

C4 se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin (debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA ) și înscrisă prin încheierea nr. 27187 / 24.11.2011

1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583

A1

5092 / 09/02/2018

Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINITA;

C5 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEI, asupra cotei indivize proprietatea lui Joiiri Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna Ianuarie 2018

1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

186 / 04/01/2019

Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 2101, din 28/12/2018 emis de N.P. Tănase Adrian Alin;

C6 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RON, - ce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cotei de 8,57% din imobil, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA

1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA A

A1

NU SUNT	sarcini	Referințe
Unitate Individuala 53953-C1-U9		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		Referințe
Unitate Individuala 53953-C1-U10		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		Referințe

Unitate individuala 53953-C1-U6

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

NU SUNT

27209 / 24/11/2011

Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;

C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:7705.25 EUR, legală, asupra cotei indivize de 9,57% din imobil proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMA ELENA pentru diferența de 85% din preț total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA, dobândit prin Convenție, cota actuala 857/10000, cota inițiala 957/10000  
1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583

A1

27211 / 24/11/2011

Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;

C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:8836.6 EUR, drept de IPOTECA, legală, asupra cotei indivize de 9,36 % din imobil proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferența de 85% din preț total al vânzării de 10 396 Euro, fără TVA , ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive, dobândit prin Convenție, cota actuala 117/1250, cota inițiala 936/10000  
1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

16624 / 29/06/2012

Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;

C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EUR, +dobânda anuală de 2% ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive asupra cotei indivize de 13,90% din imobil proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN  
1) MUNICIPIUL ROMAN

A1

22560 / 01/07/2016

Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Butureanu-Cărpșor Andreea-Luminita;

C4 se radiază ipoteca legală constituită prin Contractul De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 3797/17.11.2011 de N.P. Tudor Sorin ( debitor fiind CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMA ELENA ) și înscrisă prin încheierea nr. 27209 / 24.11.2011  
1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583

A1

5094 / 09/02/2018

Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminita;

C5 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 RON, ( asupra cotei indivize de 10,27 % din imobil, proprietatea soților JOIMIR ANA-MARIA, JOIMIR GHEORGHIȚĂ ), ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive  
1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583

A1

184 / 04/01/2019

Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2101, din 28/12/2018 emis de B.N.P. Tanase Adrian Alin;

C6 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 LEI, pentru prețul neachitat în sumă de 32 000 lei , ce se va achita până la data de 1 (unu ) martie 2019, dobândit prin Convenție, cota actuala 857/10000, cota inițiala 857/10000  
1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA II , CIF:20599401

A1

