Mun. Roman , jud. Neamt

ANEVAR ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1.	*EVALUATOR*	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	▪ Oraşul: Roman ▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17 ▪ Telefon: 0745-318219 ▪ E-mail: evstejarromica@yahoo.com

999

2.	*BENEFICIAR*	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
	DESTINATARUL	Municipiul Roman

3.	*PROPRIETATEA EVALUATĂ*	**Proprietate imobiliara –** AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr33, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical, nr.33,et.1, mun. Roman,jud. Neamt - *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.*
	Proprietari	Municipiul Roman –constructii Minicipiul Roman – Teren
	Adresa proprietăţii	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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

5.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piaţă.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea vanzarii
	DATA INSPECŢIEI	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.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor - Cabinet medical- 22,9 mp - Suprafata comuna (hol, casa scarii,gr. Sanitar)– 9,16 mp - TOTAL- 32,06 mp Steren- CAD – 59828-C1-U6 CF- 59828C1-U6 **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.* AMPLASATA IN mun. Roman, str. Tineretului,nr. 28 , et. 1, Cabinet medical nr. 33,jud. Neamt **Inscrieri privitoare la proprietate** conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:proprietatile-i constructiile sunt in proprietatea **Mun. Roman – constructia + teren** cu drepturi depline conform: **Doc. atasate** - Extras de carte funciara – nr. cerere 26011-05.08.2020 - Contract de concesiune nr. 15684-12.08.2020 - AnexaNr. 1- contract concesiune - Releveu cabinet **Inscrieri privitoare la sarcini** conform Extrasului de carte funciara – nu s-a prezentat carte funciara actualizata Ipoteza – liber de sarcini *Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini*
7.	**DOCUMENTAŢIA UTILIZATA**	**Doc. atasate** - Extras de carte funciara – nr. cerere 26011-05.08.2020 - Contract de concesiune nr. 15684-12.08.2020 - AnexaNr. 1- contract concesiune - Releveu cabinet
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate – cabinet medical

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

9.	**CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE**	Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii – spatiu rezudential) 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 Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential 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 . Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala. 1) permisa legal 2) posibila fizic 3) fezabila financiar 4) maximum productiva Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial ,industrial(depozit) Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4 Rezidential – 1 da ;2- da ;3- nu ;4 Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4 Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com
Lp0 10.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt **Asezare geografică** 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 rutei 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. 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. Municipiul Roman este situat în judeţul Neamţ care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est. **Suprafaţă**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

		Municipiul are o suprafaţă de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan. **Populaţie** Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori. **Principala bogăţie** 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. **2.4. Informatii despre zona** Zona in care se afla terenul - zona centrala Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A - cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala –comerciala in partea centrala
	ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.
	UTILITĂŢI EDILITARE ALE ZONEI	▪ Reţea comunala de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea comunala de apă: *existenta* ▪ Canalizare orasaneasca: *existenta* ▪ Reţea urbana de gaze naturale: *existenta* ▪ Retea urbana de termoficare: *inexistenta* ▪ Retea de telefonie: *existenta*
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare fonica si de mediu medie- mare
	AMBIENT	▪ Trafic auto in zona: medie- mare ▪ Ambient civilizat si linistit.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta- central . Zona este rezidentiala

11.	**DESCRIEREA IMOBILULUI**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EP, EBM
ANEVAR

	DATE GENERALE	▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – in cadrul policlinicii Constructii- Cabinet medical, nr.33,et.1 AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28,et.1, cabinet 33,,jud. Neamt - Cabinet medical- 22,90 mp - Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,16 mp - TOTAL- 32,06 mp **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.* AMPLASATA IN mun. Roman ,jud. Neamt
	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	***Constructii*** **Spatiu - cabinet medical + spatii conexe (comune)** • Denumire: cabinet medical • Regim de inaltime -P+2 • Inaltime nivel: h= cca2,7 m; • PIF –cca 1970, org 1980-90 • INFRASTRUCTURA: • Fundatii continui ,cadre beton • SUPRASTRUCTURA: **Elementele de rezistenta**: • Structuri de rezistenta: cadre beton • Plansee: beton • Inchideri- zidarie • Acoperis: sarpanta , invelitore *DESCRIERE SPATIU – CABINET MEDICAL* • Identificare cadastrala:59828-C1-U6 • Cabinet medical- 22,90 mp • Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,16 mp • TOTAL- 32,06 mp • Finisaje: • - medii plus • Conform extras CF compartimentarea – cabinet 1+2+ sp. comune **Finisajele spatiului:** • Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta • Pardoseli:mozaic , placat gresie • Tamplaria exterioara , interioara – lemn foioase , PVC **Instalatiile spatiului:** • Instalatii electrice si corpuri de iluminat • Instalatii sanitare – comune • Instalatii de incalzire- CT – comuna • Alte dotari: fara

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ASOCIATIA ANEVAR

		Utilitatile spatiului: • Retea energie electrica-existenta • Apa- canal • CT – gaz

11.	**DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI**	
	Date generale	▪ Amplasat in zona intravilan –, AMPLASATA in mun Roman,str. Tineretului , nr. 28,et.1,cabinet 33,jud. Neamt ▪ jud. Neamt
	Descriere	***Terenul*** *- CPI – cnf. Doc .* - utilitati – apa- canal, c. el, gaz

12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii
	NATURA ZONEI	▪ Zona intravilan –com. Rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan – comercial-rezidential ▪ Zona este ocupata de spatii comerciale – in vecinatate – blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie, Spital Urgenta
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	**Oferta** se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. - 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 - Costurile de constructie au crescut - Spatii comerciale – 300-800 euro/mp - Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna - Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp - Terenuri in zona – 80-200 euro/mp Oferta exista .
	CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	**Cererea** reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii: - in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane . - 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 . - o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia - o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .

A.E.V. EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatia Nr. 16347
Valabil 2023

		- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului . - veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate) - ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile. - in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar) - conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare. - rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM 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 . - Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi . - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti . - In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ 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 **piata este** – instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate. ▪ Terenuri -aferente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman - 1,5- 20 euro/mp
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII		▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala. REZULTATUL CERCETARII: - piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment - vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023

	- vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate – factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare – este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu . - vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influientata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor – de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE – EDIŢIA A XIV-A, 2023	Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 , compuse din ediţia 2018,2017,2016,2015,2014,2007 si a 2011 a Standardelor Internaţionale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) şi Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzator -IVS 2011 şi Abordarea metodologică a unor definiţii şi termeni 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* *GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor*
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

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COSTURI CONSTRUCTII	**16 700 RON echivalent 83 000 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

- **Abordarea prin costuri ;**

13.2. Evaluarea in baza abordarii venituri

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN VENITURI	**76 513 RON echivalent 15 389 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- ***VALOREA DE PIAŢĂ***

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializare: DFI, EGM
ANEVAR

eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 utilizrea terenului pe toata durata de existentei cladirii

14.3. ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO, DOLAR şi 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. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
ANEVAR

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

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

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

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

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COSTURI (Constructii)	**83 000 RON**	**16 700 EUR**
ABORDAREA PRIN VENITURI	**76 513 RON**	**15 389 EUR**

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 venituri

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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 – comercial - 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 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarile obtinute a fost:

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

valoarea de piaţă a proprietatii imobiliare comerciale situata in mun. Roman , jud. Neamt, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Valoarea de piata – recomandata

15 389 EURO ; 76 513 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: 19.10.2023

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

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2018, 2017 ,2016, 2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă 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
- AnexaNr. 1- contract concesiune
- Releveu cabinet

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
15
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 10347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EDM
ANEVAR

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 ,

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16947
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL

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

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef.actualizare 2023	Coef. corecţie manoperă	Cost total (euro, lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
						1,000		
Structură-Policlinica								
1	STRPOIL7	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	
	Total						7.483,6	
Suprastructură / Structură								
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	
	Total						0,0	
Invelitori								
1	TERNCICS	32,1	69,9	2.241,0	1,133	1,000	2.538,6	
2				0,0	0,000	1,000	0,0	
3				0,0	0,000	1,000	0,0	
	Total						2.538,6	
Terasă necirculabilă								
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	
	Total						0,0	
Inchideri perimetrale								
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	
	Total						841,9	
Compartimentari -Finisaj interior								
1	CONFIPOL	32,1	193,2	6.194,0	1,077	1,000	6.670,3	1
2	POLIST10	32,1	128,4	4.116,5	1,077	1,000	4.433,5	
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						11.103,8	
Instalaţii electrice birouri								
1	ELPOLICILIN	32,1	55,2	1.769,7	1,134	1,000	2.006,1	1
2				0,0	0,000	1,000	0,0	
3				0,0	0,000	1,000	0,0	
	Total						2.006,1	
Instalaţie sanitar								
1	SAPOLICILIN	32,1	17,1	548,2	1,148	1,000	629,5	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						629,5	
Instalaţii de încălzire								
1	INPOLICLIN	32,1	53,3	1.708,8	1,322	1,000	2.258,2	1
2				0,0	0,000	1,000	0,0	
3				0,0	0,000	1,000	0,0	
	Total						2.258,2	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							26.861,7	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							837,9	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							22.572,9	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							704,1	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 32,1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)					
1	Structură de rezistenţă	7.483,6	48%	3.928,9	Durata de viata structura	80	Ultima refacere structura	1985	
2	Invelitori si terase	2.538,6	10%	2.284,7	Durata de viata invelitori	30	Ultima refacere finisaje	2020	
3	Inchideri perimetrale	841,9	10%	757,7	Durata de viata inchideri	30	Ultima refacere instalatii	2020	
4	Finisaj	11.103,8	10%	9.993,4	Durata de viata finisaje	30	Ultima refacere instalatii	2020	
5	Instalaţii electrice	2.006,1	10%	1.805,5	Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere instalatii	2020	
6	Instalaţii sanitare	629,5	10%	566,5	Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere terasa	2020	
7	Instalaţii de încălzire	2.258,2	10%	2.032,4	Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere fatada	2020	
Total cost cu tva (Euro, Lei)		26.861,7		21.369,2					
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		837,9		666,5					
Total cost fără tva (Euro, Lei)		22.572,9		17.233,2		85684			
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		704,1		537,5		2672,6	4,972	19.10.2023	

Neadecvare functionala	**0%**
Total depreciere functionala	**0**
Depreciere externa	**3%**
Total depreciere externa	**517,0**
COST de INLOCUIRE NET	**16.700 EURO fara TVA**
Euro/mp	**520,9 EURO fara TVA**
COST de INLOCUIRE NET	**83000 RON fara TVA**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

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)^))/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)^	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%	

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȘTEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

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 urtilizate aplicatii ale analizei DCF sunt rata interna de rentabilitate (RIR) si valoarea neta actualizata (VNA).

Evaluarile 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 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȘTEFAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EFI, EBM
ANEVAR

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 <u>valoarea actualizata a beneficiilor viitoare (venit) obtinute .</u>

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 :

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimatia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- *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 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 :

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȘTEFAN ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- 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 construcţiei în trepte**. Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc (Rf) .....

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 = Rf + Er + Ir + Br + Dr + Grt

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 dispoziţia capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului şi 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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA 22
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 capiatlului 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 ajustatrile 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 construcţiei în trepte**. Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc (Rf) .....

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 = Rf + Er + Ir + Br + Dr + Grt

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 dispoziţia capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului şi 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

- dupa datele acordate de BRD; Alpha Bank – structura unei investitii este de 25% capital propriu si 75% - credit bancar .

d.Calcularea CMPC investit

Cunoscând costul capitalului propriu, calculat prin metoda CAPM şi costul creditului precum şi ponderea celor două surse de finanţare 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 investitii pentru care un investitor asteapta sa fie compensat. Aceste caracteristici sunt:

- Rata reala a rentabilitatii ($r_{rentabiliattii}$)
- 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 venitului viitoare este erodata de efectele inflatiei.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimaţia Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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 pietiei 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 1 - Fluxul de numerar actualizat).

DOBÂNZILE BNR
Rata dobânzii la facilitatea de depozit:**1,50%**
Rata dobânzii de politică monetară:**4,50%**
Rata dobânzii la facilitatea de creditare:**7,50%**

rata de actualizare - a = 15,45%

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR RODICA
Legitimația Nr. 10047
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EDM
ANEVAR

	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	32,06		19236	19236
Chirie medie lunara	EUR/mp/luna	10		10,00%	7,80%
Venit brut potential anual (VBP)	**EUR**	**3.847**		19236	24661,54
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	daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv		
Valoare finala metoda	EUR	**15.389**	4,972		
	RON	**76.513**	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



950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Ciocan Vasile
Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

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

950 €

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

Îmi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Ciocan Vasile
Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

Oferit de	**Proprietar**	Vanzare/Inchiriere	**Inchiriere**
Suprafata utila	**120 m²**		

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA
Legitimația Nr. 16347
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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

700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Gigi
Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului



Inchiriez spatiu comeral

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

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Gigi
Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

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

Raporteaza Tipareste

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



COMPARABILA 3
https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ID4LxRG.html#c82de16bf3



150 €

Trimite mesaj

0761 847 790

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

bogdan

Inchiriez spatiu

Roman, judet Neamt Adaugat de pe telefon La 18:18, 28 septembrie 2017.
Numar anunt: 70436940

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

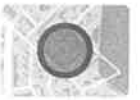
Trimite mesaj

072 985 4447

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Lugoj,
Timis



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȘTEFAN ROMAȘCA
Legitimația Nr. 15347
Valabil 2023
Specialitatea EPI, EBM
ANEVAR

Proprietate imobiliara

Mun. Roman; jud. Neamt

---

1 400 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 100 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial destinat pentru servicii medicale,situat in Lugoj,in spatele Universității Drăgan,in clădire noua,dotata cu aer conditionat și locuri de parcare propriI.Spațiul este special amenajat pentru activitati medicale având grupuri sanitare separate pentru pacienți și personal,vestiar si rampa pentru persoanele cu dizabilități.Informații la tel 07******47

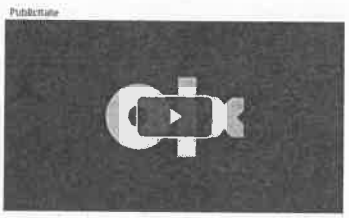
ID: 258229926 Vizualizări: 501 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Pepi

Pe OLX din decembrie 2020

Trimite mesaj



-

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. Neamţ
Cabinet medical nr. 33, Etajul I

Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFATA (MP)	Redevenţă 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.	Suprafaţa comună (holuri, casa scării, grup sanitar,etc)	9,16 mp	
	TOTAL	**32,06 mp**	32,06 mp x x 12,50 euro/mp/an **=400,75 euro/an**

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

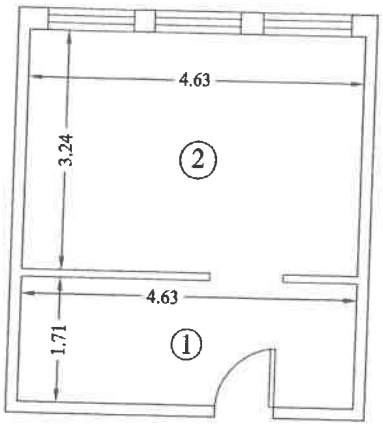
Concesionar:
S.C. DENTIX S.R.L.
ADMINISTRATOR
Silviu-Antoniu ŞTEFĂNESCU

RELEVEU CABINET MEDICAL

Anexa 1.37

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
59828	1317	Municipiul Roman, Strada Tineretului Nr.28, Cabinet Nr. 33, Et. 1, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	59828 - C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	U 6	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
Gelu Giurgila Digitally signed by Gelu Giurgila Date: 2020.08.04 14:52:04 +03:00		03.08.2020
Receptionat		Data
Dorel Dascalescu Semnat digital de Dorel Dascalescu Data: 2020.08.06 10:16:00 +03'00'		

SD

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

Nr. cerere	26011
Ziua	05
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100086996818

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59828-C1-U6 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
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 şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
26011 / 05/08/2020		
Act Administrativ nr. Adeverinţa Nr. 15045, din 04/08/2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcţia Juridică şi Administraţie Publică- Birou Evidenţă Patrimoniu; Act Administrativ nr. Protocol de Predare-Preluare12358, 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) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, - domeniu public -	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Roman, Str Tineretului, Nr. 28, Et. 1, Ap. cabinet, nr. 33, Jud. Neam
Părţi comune: trotuar, acoperis

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
06-08-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
OFICIUL DE CADASTRU
Gheorghe-Gabriel Batranu
(parafa şi semnătura)
Gheorghe-Gabriel Batranu
Data: 2020.08.06 10:46:26 +03'00'

Referent,
(parafa şi semnătura)

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi 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 părţilor:
GIURGILA GELU

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
06-08-2020	AGNES IULIANA RAIKERT	GHEORGHE BATRANU
	(parafa si semnătura)	*(parafa si semnătura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Nr. cerere	26011
Ziua	05
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100086996818

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59828 Roman

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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	59828	1.317	Constructia C1 inscrisa in CF 59828-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18038 / 22/11/2007		
Hotarare nr. 78, din 27/07/2006 emis de Consiliul Local Al Municpiului 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	A1 / B.4, B.7
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583	
3158 / 15/03/2010		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 660, din 11/03/2010 emis de N.P. TUDOR SORIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATECU TITLU DE CUMPĂRARE 6.47 MP TEREN cpi AFERENT CABINETULUI MEDICAL NR. 34 IDENTIFICAT CU NR. CADASTRAL 3586/1/11, dobandit prin Conventie, cota actuala 647/131700	A1
	1) **CABINET MEDICAL DR. NEAMTU ALEXANDRINA**	
4039 / 21/01/2020		
Act Administrativ nr. Referat privind îndreptarea erorii materiale Nr. 119, din 16/01/2020 emis de OCPI NEAMT - SERVICIUL CADASTRU;		
B3	se înfiinţează prezenta carte funciară, prcum şi cartea funciară colectivă a ambulatoriului de specialitate, urmând a fi aduse în prezenta carte toate suprafeţele de teren înscrise în cărţi funciare individuale	A1
21358 / 20/07/2020		
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	A1
	1) **BANU MIHAELA**	
	OBSERVATII: aferent U4	
B5	se notează faptul că terenul indiviz în suprafaţp de 11,5 mp. aferent unităţii individuale U4 constituie patrimoniu de afectaţiune	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BANU MIHAELA**, CIF:30122310	
21365 / 20/07/2020		
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	A1
	1) **BOCANCEA CĂTĂLINA**	
23525 / 31/07/2020		
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	A1
	1) **HOTĂRANU PETRONELA-ROXANA**	
	OBSERVATII: aferent U5	
B8	se notează faptul că terenul indiviz în suprafaţă de 13,4 mp. aferent U5 constituie patrimoniu de afectaţiune	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR HOTARANU PETRONELA ROXANA**, CIF:20392162	

C. Partea III. SARCINI .

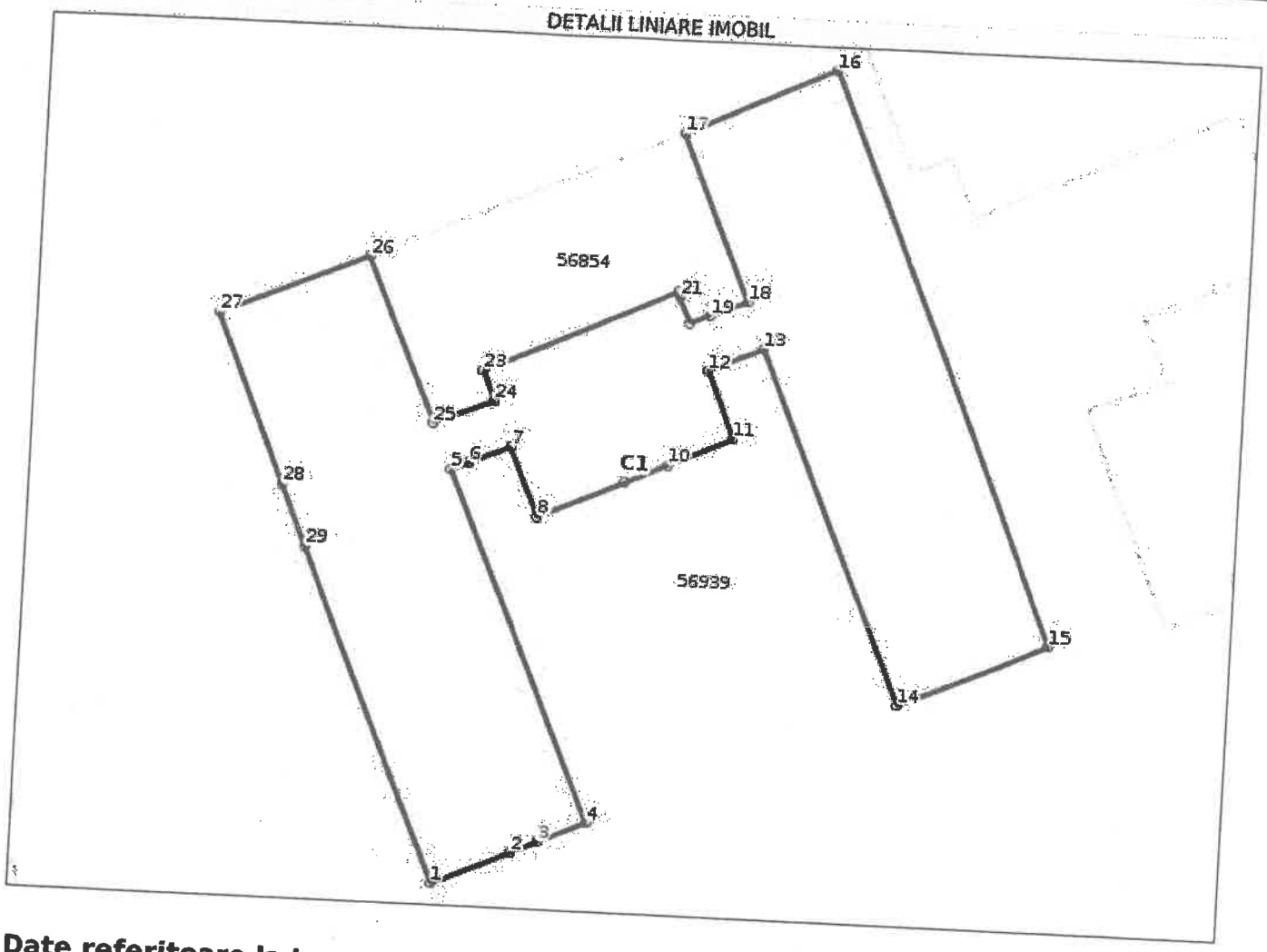
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
59828	1.317	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.317	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 sfârşit	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

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	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 sfârşit	Lungime segm (**
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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 poziţiile 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 şi pentru [illegible] succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
06-08-2020
Data eliberării,
__/__/____

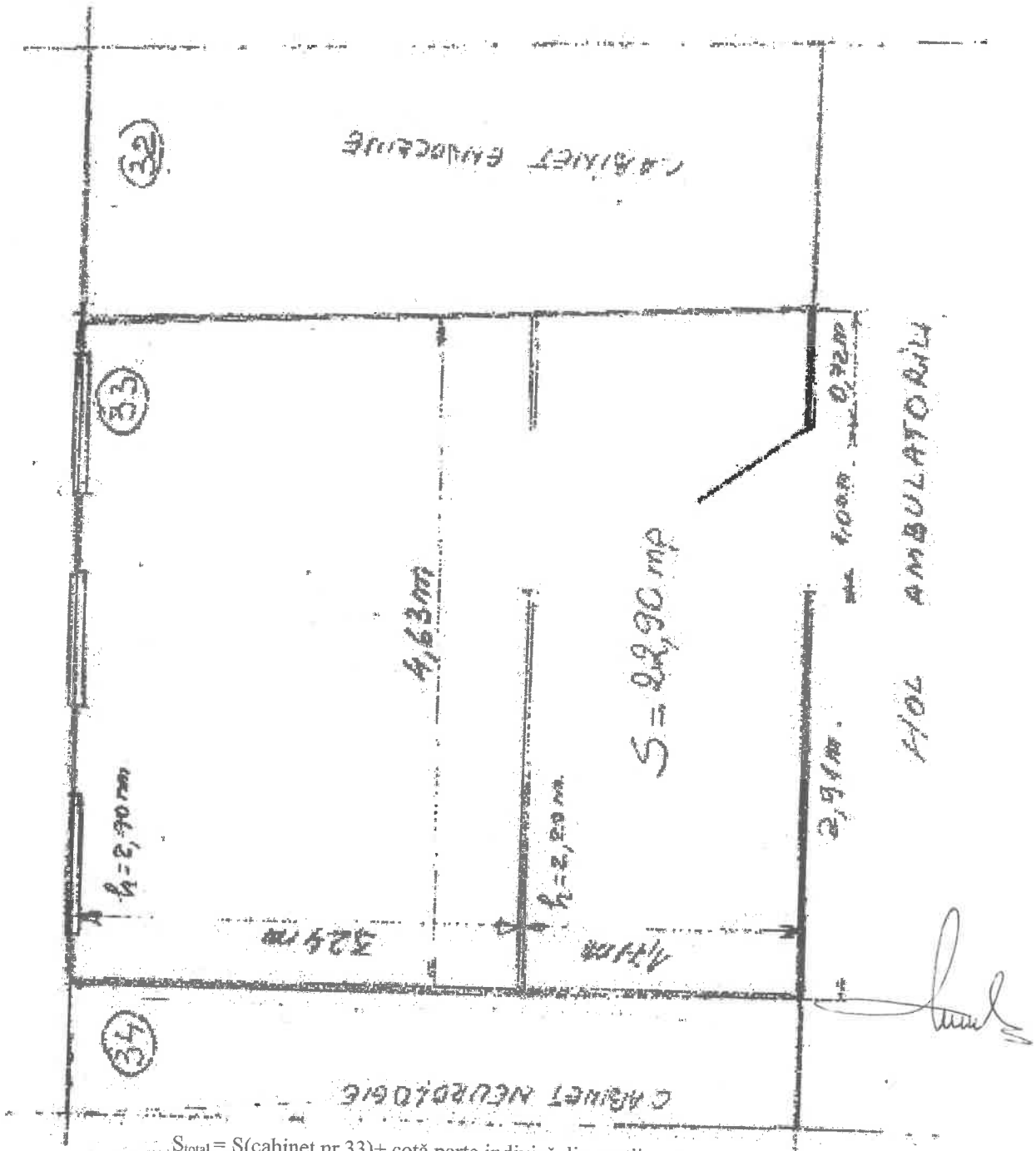
Gheorghe Gabriel Batranu
Asistent Registrator,
GHEORGHE B. TRANU
Semnat digital de Gheorghe-Gabriel Batranu
Data: 2020.08.06 10:46:02 +03'00'
(paraf şi semnătură)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 305 din 19.12.2019
ANEXA 2/1
la Contr.conces. nr. 15684 din 12.08.2020

AMBULATORIU DE SPECIALITATE – ETAJ 1

CABINET 33



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

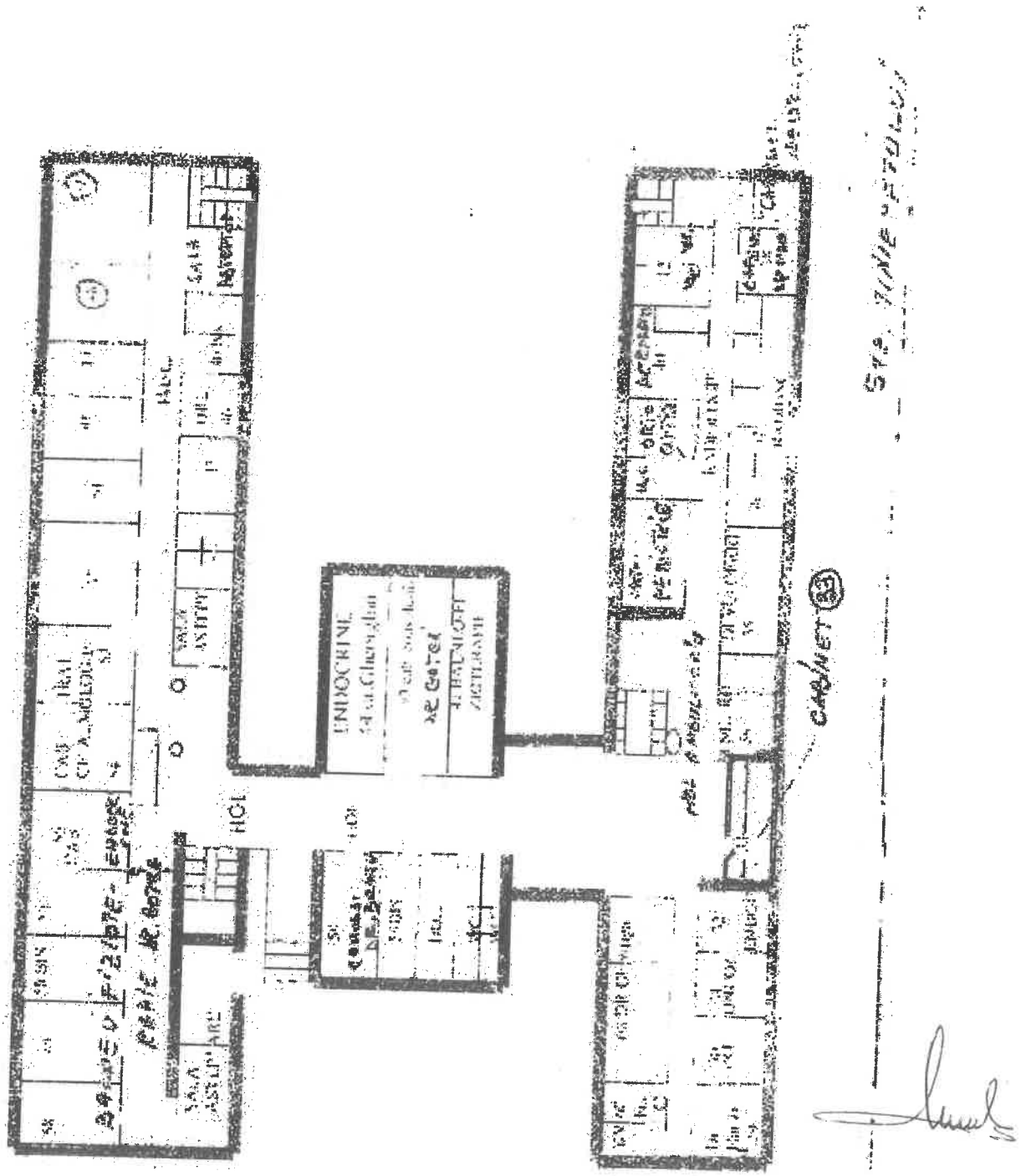
Concedent: **CONSILIUL LOCAL ROMAN**
VICEPRIMAR cu atribuții de PRIMAR
Ioana Roxana IORGA

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

ANEXA 2/2
la Contr.conces. nr. 15684 din 12.08.2020

AMBULATORIU DE SPECIALITATE

PLAN – ETAJ 1



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

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

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

ANEXA 3
la contr. de concesiune nr. 15684 din 12.08.2020

PROCES – VERBAL

Încheiat astăzi: 12.08.2020

I.PĂRŢI

Între:

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

şi

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

II. OBIECTUL PROCESULUI – VERBAL

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea şi, respectiv, primirea următorului spaţiu:

Cabinet medical cabinetul nr.33, inclusiv cota-parte din suprafețele comune aferente (holuri, casa scării, grup sanitar, etc), în suprafaţă 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, Neamţ.

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

Primitor,
S.C. DENTIX S.R.L.
ADMINISTRATOR
Silviu-Antoniu ŞTEFĂNESCU

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 15684 din 12.08.2020

Încheiat astăzi, 12.08.2020, la sediul Consiliului Local Roman

1.Părţile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piaţa Roman-Vodă, nr.1, Roman, judeţul Neamţ, reprezentat prin Ioana Roxana IORGA – VICEPRIMAR cu atribuţii de PRIMAR, în calitate de concedent,

şi

1.2. **S.C. DENTIX S.R.L.**, cu sediul în str. C.A. Rosetti, bl.1, ap.44, parter, loc. Roman, jud.Neamţ, cod fiscal: 15126776, nr. înreg. O.R.C. J27/45/2003, telefon……., reprezentat prin Ştefănescu Silviu-Antoniu, în calitate de administrator, având cod CAEN 8623 – activităţi de asistenţă 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 spaţiului (bunul imobil) în care va funcţiona cabinetul medical cu specialitatea tehnică dentară, situat în cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr. 28 (Etajul I), jud. Neamţ.

2.2. Spaţiul concesionat este cabinetul nr.33, inclusiv cota-parte din suprafeţele comune aferente (holuri, casa scării, grup sanitar, etc), în suprafaţă totală de 32,06 mp, identificat conform Anexei nr.2 a H.C.L.Roman nr. 305 din 19.12.2019, conform fişei de calcul (Anexa nr.1) şi schiţei (Anexa nr.2/1 şi 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 terţe persoane, a spaţiului 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 iniţială.

4.Redevenţa

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

4.2.După primii 5 ani, nivelul minim al redevenţei se va stabili de concedent, pornind de la preţul pieţei, sub care redevenţa nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenţei va fi prevăzut într-un act adiţional semnat de ambele părţi contractante.

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

4.4.Plata redevenţei în anul 2020 se va face într-o singură tranşă în cel mult 15 zile de la semnarea contractului de către ambele părţi. După 31.12.2020 termenul de plată al redevenţei 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 redevenţei în termenul prevăzut la pct. 4.4. dă dreptul concedentului să pretindă penalităţi pe zi de întârziere, conform legislaţiei în vigoare.

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

5.Drepturile părţilor

5.1.Drepturile concesionarului

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

5.2.Drepturile concedentului

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

6.Obligaţiile părţilor

6.1.Obligaţiile concesionarului

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

6.1.2.Concesionarul este obligat să plătească redevenţa.

6.1.3.Concesionarul are obligaţia de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investiţiile realizate, cel puţin în condiţiile 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.In termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie, echivalentul în lei a 6 Euro/mp de spaţiu total concesionat, pentru un an de activitate. Plata garanţiei se face în cont RO46TREZ4925006XXX000154.

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

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

6.1.8.Concesionarul are obligaţia de a onora anumite solicitări al Ministerului Sănătăţii, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistenţă medicală de specialitate anumitor categorii de pacienţi etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătăţii.

6.1.9.Concesionarul are obligaţia să suporte toate cheltuielile privind întreţinerea spaţiului pe care l-a primit în concesiune, precum şi achitarea obligaţiilor privind furnizorii de utilităţi.

6.1.10.Concesionarul se obligă să nu schimbe destinaţia spaţiului şi să-l folosească doar în scopul în care a fost concesionat.

6.1.11.Concesionarul are obligaţia de a efectua gărzi pe timp de noapte şi în zilele nelucrătoare din timpul anului, dacă situaţia o va impune, conform unui program ce se va stabili ulterior prin acordul părţilor.

6.1.12. Conform art.9 din Legea 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, odată cu transmiterea temporara a dreptului de folosintă, concesionarul va prelua toate obligatiile legale privind organizarea activitatii de aparare împotriva incendiilor şi prevenirea situaţiilor de urgenţă.

6.2.Obligaţiile concedentului

6.2.1.Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul 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 şi de prezentul contract.

6.2.3.Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoştinţă 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 excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.

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

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

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

8.Încetarea contractului de concesiune

8.1.Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situaţii:

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

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

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

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

e)la dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

f)schimbarea destinaţiei spaţiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

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

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

i)în cazul în care concesionarul nu-şi execută obligaţia de întreţinere, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept.

9.Răspunderea contractuală

9.1.Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

10.Forţă majoră

10.1.Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen şi/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parţial, a oricăror obligaţii care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2.Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea evenimentului, şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

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

11.Notificări

11.1.În accepţiunea părţilor 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 poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal 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 neînţelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţei competente.

13.Clauze finale

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

13.2.Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele 1, 2/1, 2/2 şi 3, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere 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 şi 2(două) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL ROMAN
VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR
Ioana Roxana IORGA

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

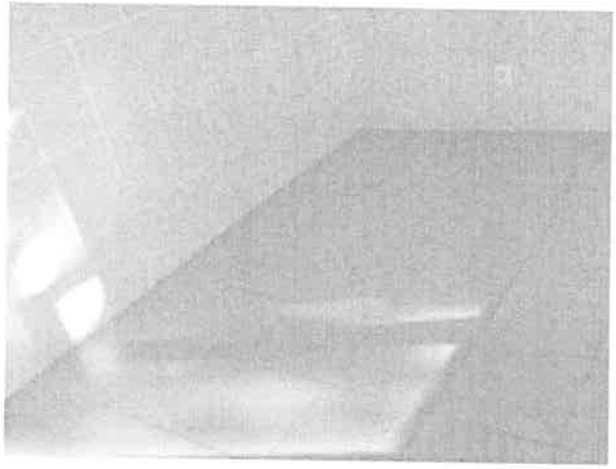
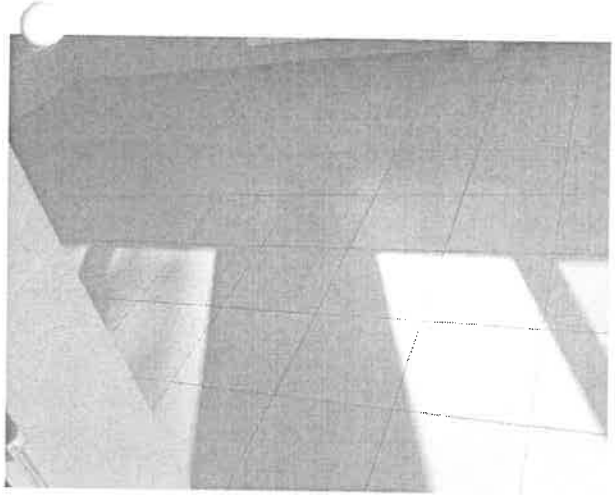
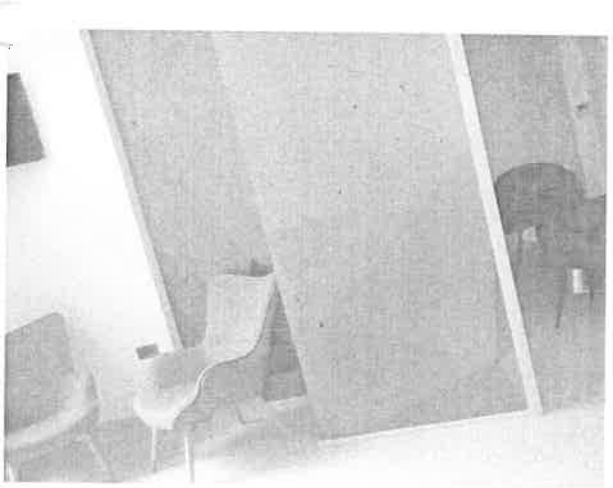
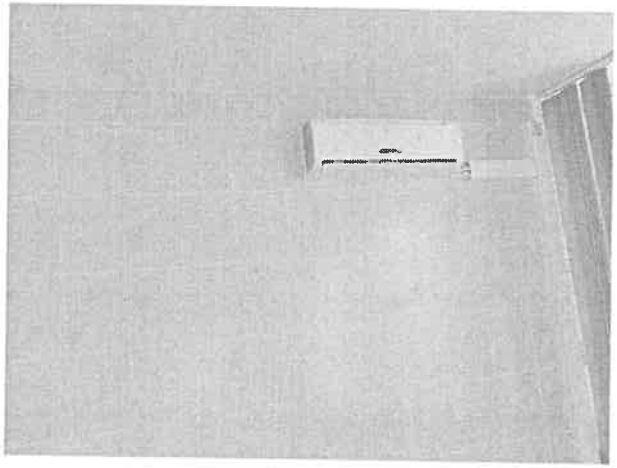
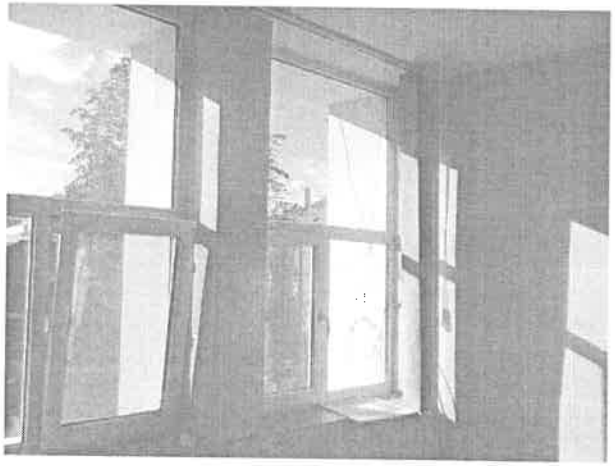
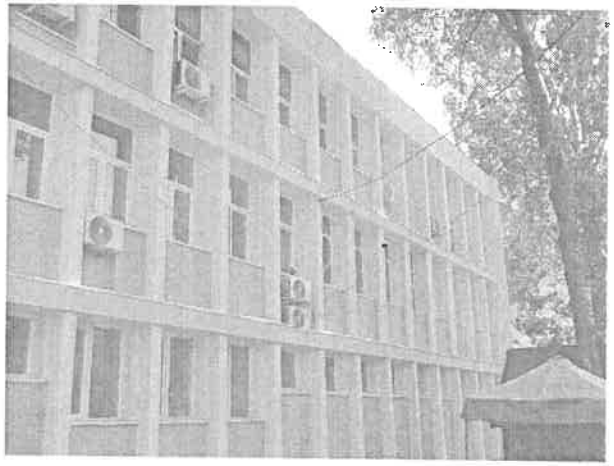
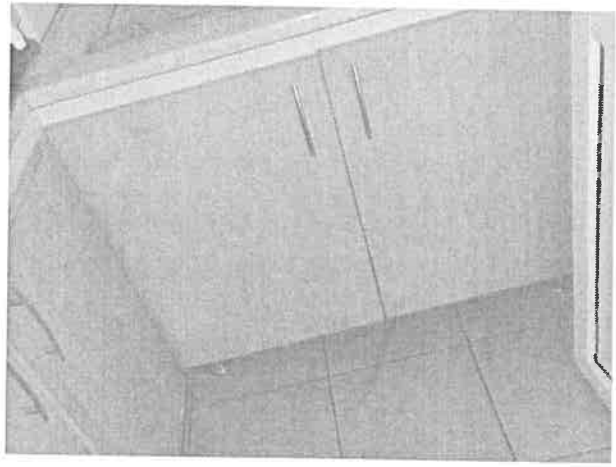
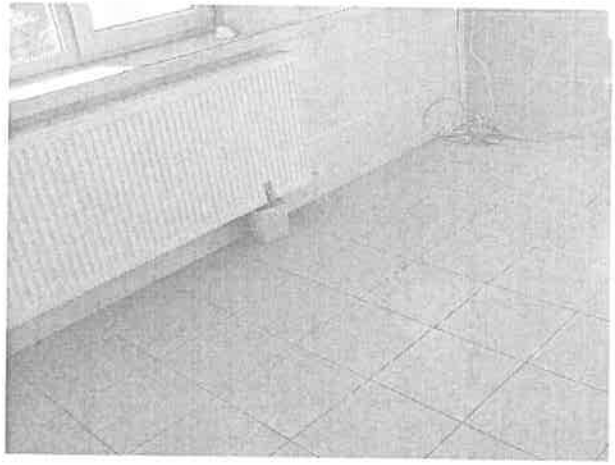
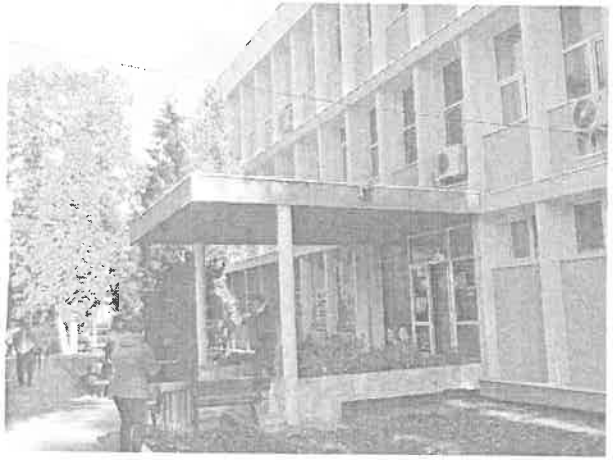
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Jr. Gheorghe CARNARIU

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU

DIRECTOR TEHNIC,
Ing. Dan-Felician IONIȚĂ

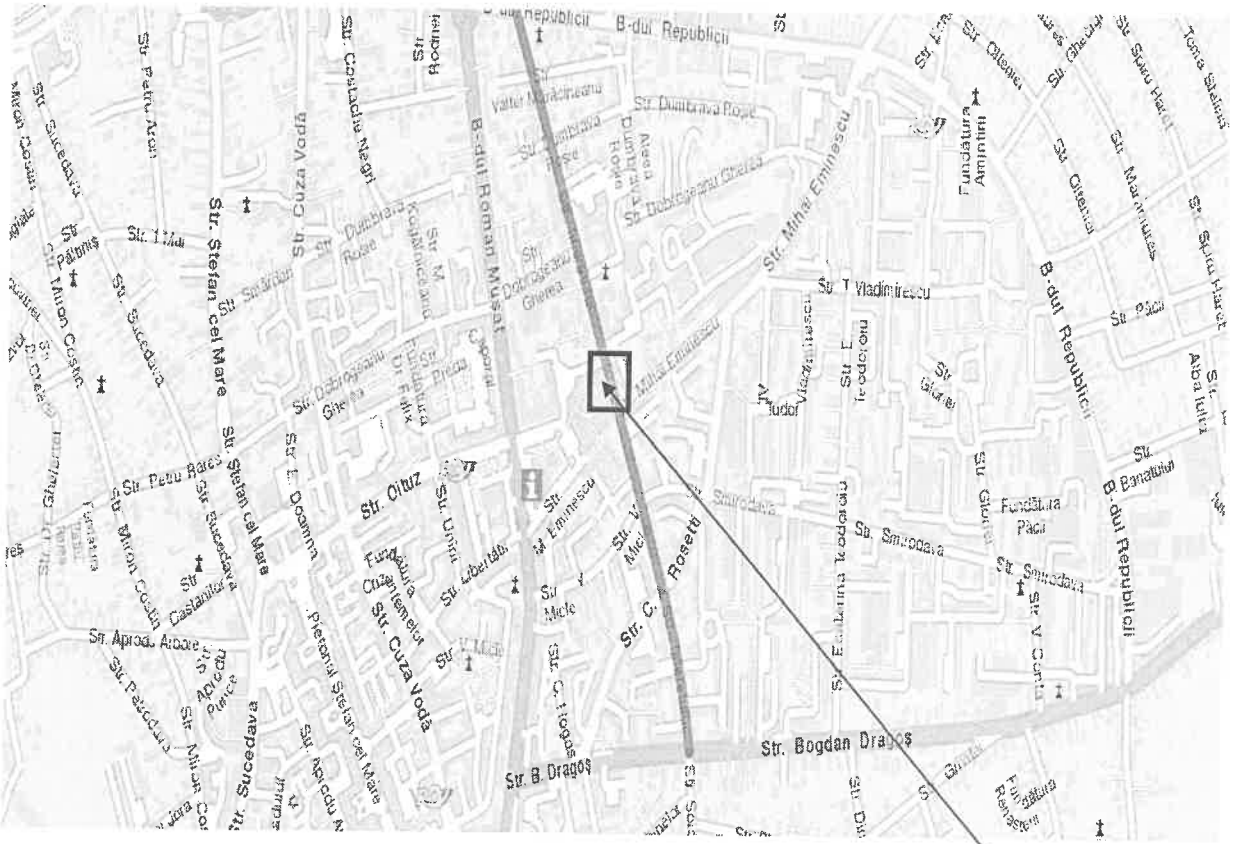
DIRECTOR IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
Ec. Monica Celia TICOVSCHI

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

ANEXA

HARTA


B-dul Republicii
B-dul Roman Musat
Str. Mihai Eminescu
Str. Oituz
Str. Cuza Voda
Str. Stefan cel Mare
Str. Bogdan Dragos
Str. Rosetti
B-dul Republicii
Proprietatea evaluata

Mun. Roman , jud. Neamt

ANEVAR *ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI 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

Legea Evaluatorilor Autorizati din Romania
Evaluator autorizat
STEJAR ROMICA

Mun. Roman , jud. Neamt

1.	*EVALUATOR*	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	▪ Oraşul: Roman ▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17 ▪ Telefon: 0745-318219 ▪ E-mail: evstejarromica@yahoo.com

999

2.	*BENEFICIAR*	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
	DESTINATARUL	Municipiul Roman

3.	*PROPRIETATEA EVALUATĂ*	**Proprietate imobiliara –** AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr. 64, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical, nr.64,et.1, mun. Roman,jud. Neamt - *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.*
	Proprietari	Municipiul Roman –constructii Minicipiul Roman – Teren
	Adresa proprietăţii	AMPLASATA in 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 piaţă.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea vanzarii
	DATA INSPECŢIEI	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.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor - Cabinet medical- 24,37 mp - Suprafata comuna (hol, casa scarii,gr. Sanitar)– 9,75mp - TOTAL- 34,12 mp Steren- CAD – 59828-C1-U2 CF- 59828-C1-U2 **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.* AMPLASATA IN mun. Roman, str. Tineretului,nr. 28 , et. 2, Cabinet medical nr. 64,jud. Neamt **Inscrieri privitoare la proprietate** conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:proprietatile-i constructiile sunt in proprietatea **Mun. Roman – constructia + teren** cu drepturi depline conform: **Doc. atasate** - Extras de carte funciara – nr. cerere 7887-19.02.2020 - Contract de concesiune nr.4883-11.03.2019 - AnexaNr. 3- contract concesiune - Releveu cabinet **Inscrieri privitoare la sarcini** conform Extrasului de carte funciara – nu s-a prezentat carte funciara actualizata Ipoteza – liber de sarcini *Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini*
7.	**DOCUMENTAŢIA UTILIZATA**	**Doc. atasate** - Extras de carte funciara – nr. cerere 7887-19.02.2020 - Contract de concesiune nr.4883-11.03.2019 - AnexaNr. 3- contract concesiune - Releveu cabinet
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate – cabinet medical

9.	**CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE**	Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii – spatiu rezudential) 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 Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential 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 . Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala. 1) permisa legal 2) posibila fizic 3) fezabila financiar 4) maximum productiva Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial ,industrial(depozit) Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4 Rezidential – 1 da ;2- da ;3- nu ;4 Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4 Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com
Lp0 10.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt **Asezare geografică** 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 rutei 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. 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. Municipiul Roman este situat în judeţul Neamţ care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est. **Suprafaţă**

		Municipiul are o suprafaţă de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan. **Populaţie** Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori. **Principala bogăţie** 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. **2.4. Informatii despre zona** Zona in care se afla terenul - zona centrala Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A - cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala –comerciala in partea centrala
	ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.
	UTILITĂŢI EDILITARE ALE ZONEI	▪ Reţea comunala de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea comunala de apă: *existenta* ▪ Canalizare orasaneasca: *existenta* ▪ Reţea urbana de gaze naturale: *existenta* ▪ Retea urbana de termoficare: *inexistenta* ▪ Retea de telefonie: *existenta*
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare fonica si de mediu medie- mare
	AMBIENT	▪ Trafic auto in zona: medie- mare ▪ Ambient civilizat si linistit.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta- central . Zona este rezidentiala

11.	**DESCRIEREA IMOBILULUI**

	DATE GENERALE	▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – in cadrul policlinicii Constructii- Cabinet medical, nr.64,et.2 AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28,et.2, cabinet 64,,jud. Neamt - Cabinet medical-24,37 mp - Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,75 mp - TOTAL- 34,12mp **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.* AMPLASATA IN mun. Roman ,jud. Neamt
	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	***Constructii*** **Spatiu - cabinet medical + spatii conexe (comune)** • Denumire: cabinet medical • Regim de inaltime -P+2 • Inaltime nivel: h= cca2,7 m; • PIF –cca 1970, org 1980-90 • INFRASTRUCTURA: • Fundatii continui ,cadre beton • SUPRASTRUCTURA: **Elementele de rezistenta**: • Structuri de rezistenta: cadre beton • Plansee: beton • Inchideri- zidarie • Acoperis: sarpanta , invelitore *DESCRIERE SPATIU – CABINET MEDICAL* • Identificare cadastrala:59828-C1-U2 • Cabinet medical- 24,3 mp • Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,75 mp • TOTAL- 34,12 mp • Finisaje: • - medii plus • Conform extras CF compartimentarea – cabinet 1+2+ sp. comune **Finisajele spatiului:** • Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta • Pardoseli:mozaic , placat gresie • Tamplaria exterioara , interioara – lemn foioase , PVC **Instalatiile spatiului:** • Instalatii electrice si corpuri de iluminat • Instalatii sanitare – comune • Instalatii de incalzire- CT – comuna • Alte dotari: fara

		Utilitatile spatiului: • Retea energie electrica-existenta • Apa- canal • CT – gaz

11.	**DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI**	
	Date generale	▪ Amplasat in zona intravilan –, AMPLASATA in mun Roman,str. Tineretului , nr. 28,et.1,cabinet 33,jud. Neamt ▪ jud. Neamt
	Descriere	***Terenul*** *- CPI – cnf. Doc .* - utilitati – apa- canal, c. el, gaz

12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii
	NATURA ZONEI	▪ Zona intravilan –com. Rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan – comercial-rezidential ▪ Zona este ocupata de spatii comerciale – in vecinatate – blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie, Spital Urgenta
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	**Oferta** se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. - 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 - Costurile de constructie au crescut - Spatii comerciale – 300-800 euro/mp - Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna - Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp - Terenuri in zona – 80-200 euro/mp Oferta exista .
	CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	**Cererea** reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii: - in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane . - 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 . - o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia - o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .

		- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului . - veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate) - ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile. - in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar) - conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare. - rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM 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 . - Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi . - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti . - In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ 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 **piata este** – instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate. ▪ Terenuri -aferente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman - 1,5- 20 euro/mp
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII		▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala. REZULTATUL CERCETARII: - piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment - vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .

	- vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate – factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare – este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu . - vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influientata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor – de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE – EDIŢIA A XIV-A, 2023	Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 , compuse din ediţia 2018,2017,2016,2015,2014,2007 si a 2011 a Standardelor Internaţionale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) şi Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzator -IVS 2011 şi Abordarea metodologică a unor definiţii şi termeni 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* *GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor*
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

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COSTURI CONSTRUCTII	**88 500 RON echivalent 17 800 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

- **Abordarea prin costuri ;**

13.2. Evaluarea in baza abordarii venituri

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

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN VENITURI	**81 429 RON echivalent 16 265 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- ***VALOREA DE PIAŢĂ***

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii sau a

eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 utilizrea terenului pe toata durata de existentei cladirii

14.3. ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO, DOLAR şi 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. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

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

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

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

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COSTURI (Constructii)	**88 500 RON**	**17 800 EUR**
ABORDAREA PRIN VENITURI	**81 429 RON**	**16 370 EUR**

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 venituri

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

Abordarea prin costuri

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarile obtinute a fost:

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

valoarea de piaţă a proprietatii imobiliare comerciale situata in mun. Roman , jud. Neamt, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Valoarea de piata – recomandata

16 370 EURO ; 81 429 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: 19.10.2023

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

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2018, 2017 ,2016, 2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă 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
- AnexaNr. 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 ,

CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL

Proprietar: mun. Roman
Denumire şi adresă obiectiv: cabinet medical nr. 64, Policlinica , str. Tineretului , nr. 26
Data evaluării:
Suprafaţa construită Sc (mp) = 34,1
Suprafaţa desfaşurat construită Sdc (mp) = 34,1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef.actualizare 2023	Coef. corecţie manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,000	
Structură-Policlinica							
1	STRPOIL7	34,1	213,7	7.291,4	1,092	1,000	**7.964,4**
2		0,0	23,3	0,0	1,271	1,000	**0,0**
3				0,0	0,000	1,000	**0,0**
	Total						**7.964,4**
Suprastructură / Structură							
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**
	Total						**0,0**
Invelitori							
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**
	Total						2.701,7
Terasă necirculabilă							
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**
	Total						0,0
Închideri perimetrale							
1	INCHIDPOL	34,1	23,3	795,0	1,127	1,000	**896,0**
2				0,0	0,000	1,000	**0,0**
3				0,0	0,000	1,000	**0,0**
	Total						**896,0**
Compartimentari -Finisaj interior							
1	CONFIPOL	34,1	193,2	6.592,0	1,077	1,000	**7.098,9**
2	POLIST10	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**
	Total						**11.817,3**
Instalaţii electrice birouri							
1	ELPOLICILIN	34,1	55,2	1.883,4	1,134	1,000	**2.135,0**
2				0,0	0,000	1,000	**0,0**
3				0,0	0,000	1,000	**0,0**
	Total						**2.135,0**
Instalaţie sanitar							
1	SAPOLICILIN	34,1	17,1	583,5	1,148	1,000	**669,9**
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						**669,9**
Instalaţii de încălzire							
1	INPOLICLIN	34,1	53,3	1.818,6	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**
	Total						**2.403,3**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							**28.587,7**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							**837,9**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							**24.023,3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							**704,1**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

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 rezistenţă	7.964,4	48%	4.181,3
2	Învelitori şi terase	2.701,7	10%	2.431,5
3	Închideri perimetrale	896,0	10%	806,4
4	Finisaj	11.817,3	10%	10.635,5
5	Instalaţii electrice	2.135,0	10%	1.921,5
6	Instalaţii sanitare	669,9	10%	602,9
7	Instalaţii de încălzire	2.403,3	10%	2.162,9
Total cost cu tva (Euro, Lei)		28.587,7		22.742,3
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		837,9		666,5
Total cost fără tva (Euro, Lei)		24.023,3		18.340,5
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		704,1		537,5

Durata de viata structura	80	Ultima refacere structura		1985
Durata de viata invelitori	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

91189
2672,6 4,972 19.10.2023

Neadecvare functionala	**0%**
Total depreciere functionala	**0**
Depreciere externa	**3%**
Total depreciere externa	**550,2**
COST de INLOCUIRE NET	**17.800 EURO fara TVA**
Euro/mp	**521,7 EURO fara TVA**
COST de INLOCUIRE NET	**88500 RON fara TVA**

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR IMOBILIARI ANEVAR

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)^))/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)^	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 urtilizate aplicatii ale analizei DCF sunt rata interna de rentabilitate (RIR) si valoarea neta actualizata (VNA).

Evaluarile 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 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.

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 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 construcţiei în trepte**. Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc (Rf) .....

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 = Rf + Er + Ir + Br + Dr + Grt

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 dispoziţia capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului şi 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 capiatlului 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 ajustatrile 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 construcţiei în trepte**. Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

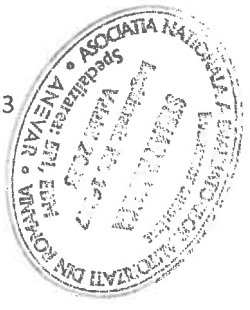
Rata (de bază) fără risc (Rf) .....

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 = Rf + Er + Ir + Br + Dr + Grt

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 dispoziţia capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului şi 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

- dupa datele acordate de BRD; Alpha Bank – structura unei investitii este de 25% capital propriu si 75% - credit bancar .

d.Calcularea CMPC investit

Cunoscând costul capitalului propriu, calculat prin metoda CAPM şi costul creditului precum şi ponderea celor două surse de finanţare 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 investitii pentru care un investitor asteapta sa fie compensat. Aceste caracteristici sunt:

- Rata reala a rentabilitatii ($r_{rentabiliattii}$)
- 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 venitului viitoare este erodata de efectele inflatiei.

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 pietiei 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 1 - Fluxul de numerar actualizat).

DOBÂNZILE BNR

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

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

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

rata de actualizare - a = 15,45%

	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	34,12		
Chirie medie lunara	EUR/mp/luna	10		
Venit brut potential anual (VBP)	**EUR -**	**4.094**		
Grad de ocupare	6 luni pe an	50%		
Venit brut potential efectiv (VBE)	**EUR**	**2.047**		
Rata de capitalizare	%	12,5%		
Valoare prin capitalizare	EUR	**16.378**		
Investitii necesare (pentru asigurarea chiriei considerate)	0	0	daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv	
Valoare finala metoda	EUR	16.378	4,972	
	RON	81.429	480	

2047.2	2047.2
10,00%	7,80%
20472	26246,15

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



700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Gigi
Pe site din nov 2015

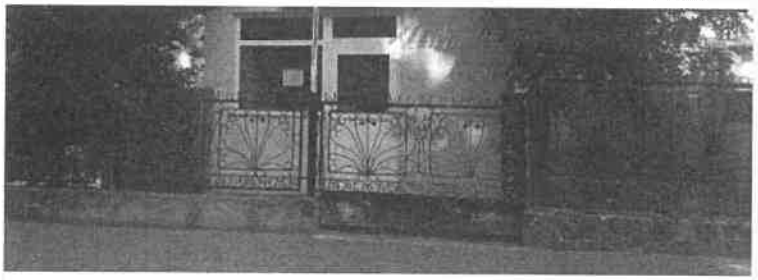
Anunturile utilizatorului

Inchiriez spatiu comeral

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

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul



Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Gigi
Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Inchiriez spatiu comeral

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

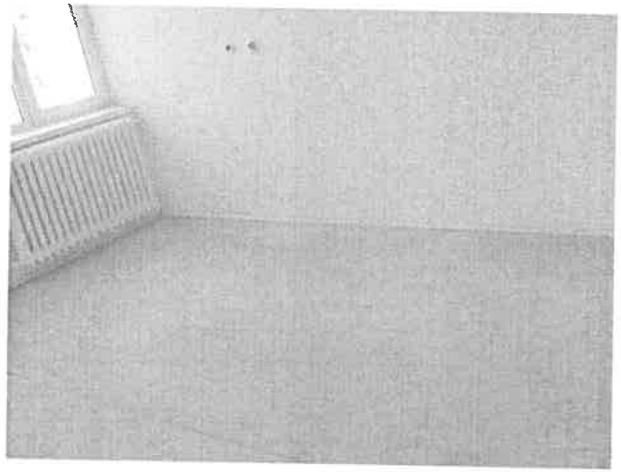
Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

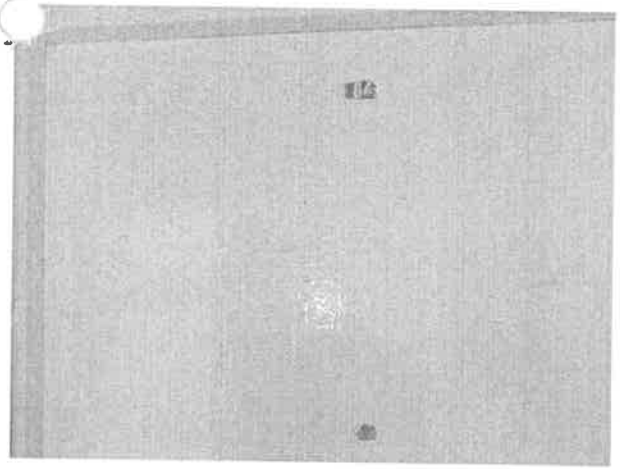
Ofert de	**Proprietar**	Vanzare/Inchiriere	**Inchiriere**	Raporteaza	Tipareste
Suprafata utila	**25 m²**				

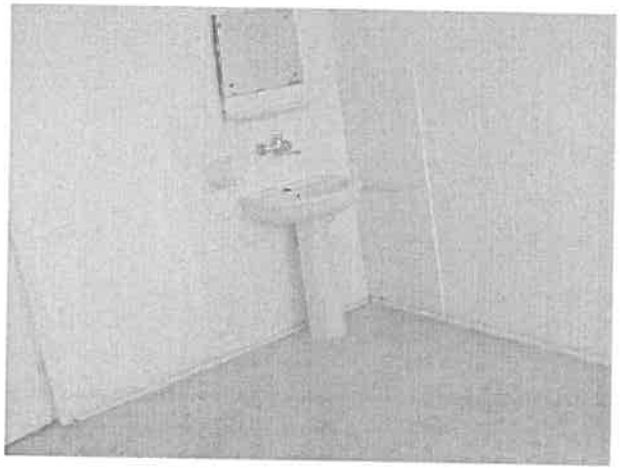
Inchiriez spatiu comercial pe strada Tineretului, in fata scolii nr.1



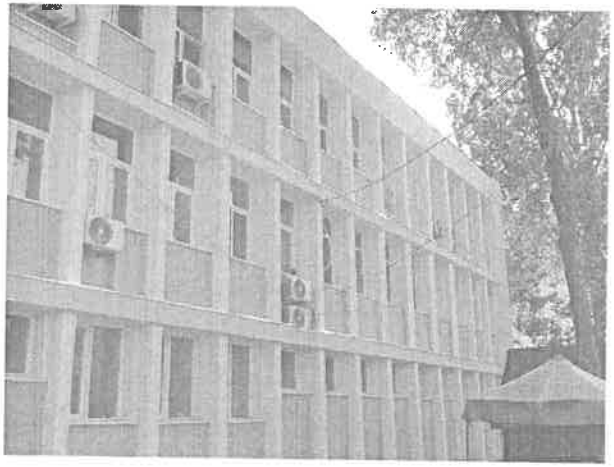


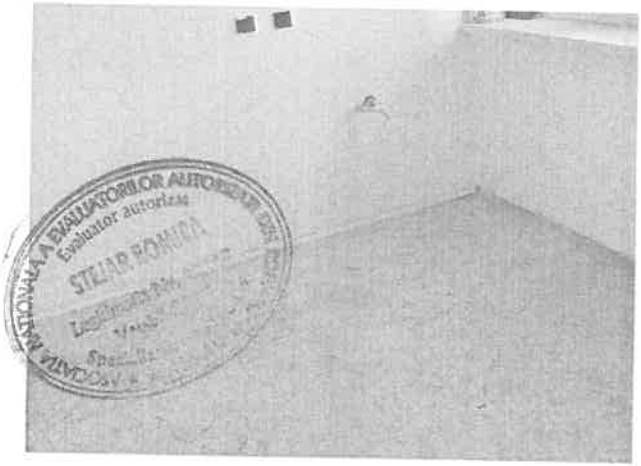


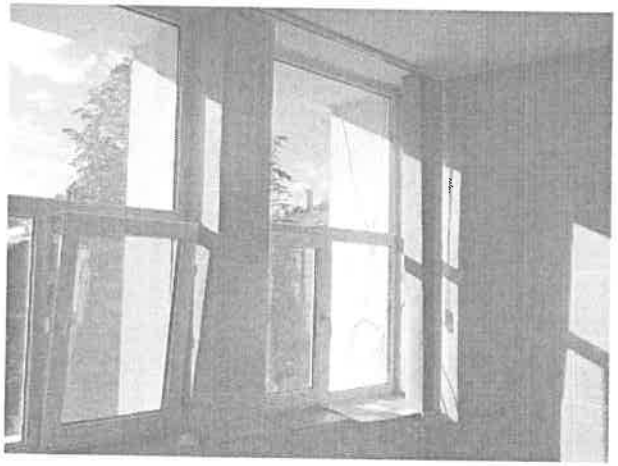










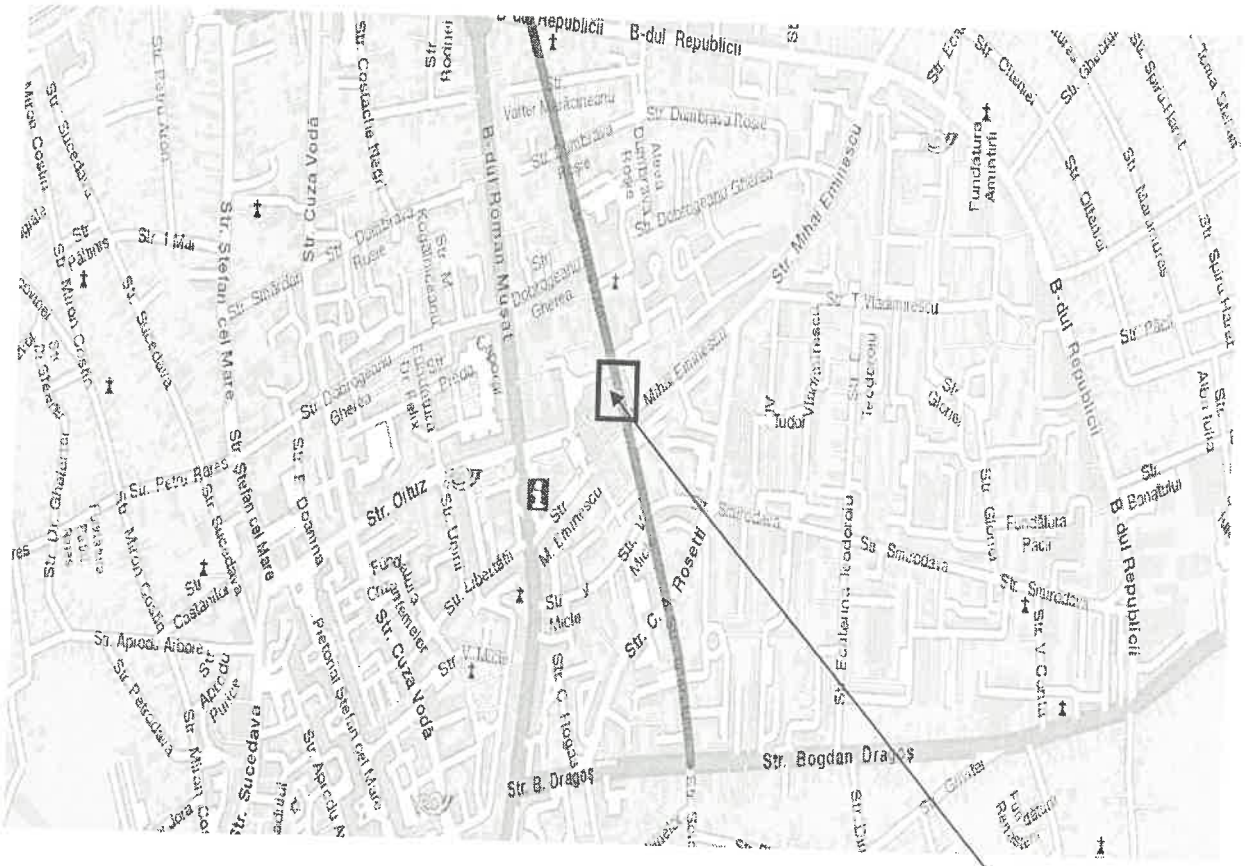




ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
STELA POMIRA

ANEXA

HARTA


B-dul Republicii
B-dul Roman Mușat
Str. Mihai Eminescu
Str. Cuza Vodă
Str. Ștefan cel Mare
Str. Olteniei
Str. Bogdan Dragoș
Str. B. Dragoș
Str. Smârdan
Str. Dâmbrava Roșie
Str. Dobrogeanu Gherea
Str. Libertății
Str. Unirii
Str. Mihai Viteazu
Str. Ecaterina Teodoroiu
Str. Gării
Str. Fundăturii
Str. Fundătura Amurgului
Str. Fundătura Păcii
Str. Fundătura Renașterii
Str. Fundătura Cuza Vodă
Str. Fundătura Cuza Vodă
Str. Fundătura Cuza Vodă

Am primit un ex.

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 4883 din 11.03.2019

Încheiat astăzi, 11.03.2019, la sediul Consiliului Local Roman

1.Părţile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piaţa Roman-Vodă, nr.1, Roman, judeţul Neamţ, reprezentat prin Lucian Ovidiu MICU, având funcţia de primar, în calitate de concedent, şi

1.2. **D-na dr. Deris Ioana**, cu domiciliul în str. Aviatorilor, nr.11, Roman, jud. Neamţ, CNP: 2781229272642, având Certificat de membru al Colegiului Medicilor din seria AKN, nr. 25 şi CUIM: B 60214, medic cu specialitatea de stomatologie generala, 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 spaţiului (bunul imobil) în care va funcţiona cabinetul medical cu specialitatea stomatologie, situat în cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr. 28 (Etajul II), cam. 64, jud. Neamţ.

2.2. Spaţiul concesionat este cabinetul nr. 64 în suprafaţa totală de 24,37 mp, la care se adaugă suprafaţa de 9,75 mp reprezentând cotă parte indiviză din spaţiile cu folosinţă comună, conform fişei de calcul (Anexa nr.1) şi schiţei (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 terţe persoane, a spaţiului 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 iniţială.

4.Redevenţa

4.1.Redevenţa este echivalentul în lei a 13,80 (treisprezeceeurosioptzecicenti) Euro/mp/an începând cu 11.03.2019.

4.2.După primii 5 ani, nivelul minim al redevenţei se va stabili de concedent, pornind de la preţul pieţei, sub care redevenţa nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenţei va fi prevăzut într-un act adiţional semnat de ambele părţi contractante.

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

4.4. Termenul de plată al redevenţei 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 redevenţei în termenul prevăzut la pct. 4.4. dă dreptul concedentului să pretindă penalităţi pe zi de întârziere, conform legislaţiei în vigoare.

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

5.Drepturile părţilor

5.1.Drepturile concesionarului

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

5.2.Drepturile concedentului

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

6.Obligaţiile părţilor

6.1.Obligaţiile concesionarului

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

6.1.2.Concesionarul este obligat să plătească redevenţa.

6.1.3.Concesionarul are obligaţia de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investiţiile realizate, cel puţin în condiţiile 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.In termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie, echivalentul în lei a 6 Euro/mp de spaţiu total concesionat, pentru un an de activitate. Plata garanţiei se face în cont RO46TREZ 49250006XXX000154.

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

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

6.1.8.Concesionarul are obligaţia de a onora anumite solicitări al Ministerului Sănătăţii, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistenţă medicală de specialitate anumitor categorii de pacienţi etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătăţii.

6.1.9.Concesionarul are obligaţia să suporte toate cheltuielile privind întreţinerea spaţiului pe care l-a primit în concesiune, precum şi achitarea obligaţiilor privind furnizorii de utilităţi.

6.1.10.Concesionarul se obligă să nu schimbe destinaţia spaţiului şi să-l folosească doar în scopul în care a fost concesionat.

6.1.11.Concesionarul are obligaţia de a efectua gărzi pe timp de noapte şi în zilele nelucrătoare din timpul anului, dacă situaţia o va impune, conform unui program ce se va stabili ulterior prin acordul părţilor.

6.2.Obligaţiile concedentului

6.2.1.Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul 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 şi de prezentul contract.

6.2.3.Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoştinţă 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 excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.

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

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

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

8.Încetarea contractului de concesiune

8.1.Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situaţii:

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

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

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

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

e)la dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

f)schimbarea destinaţiei spaţiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

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

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

i)în cazul în care concesionarul nu-şi execută obligaţia de întreţinere, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept.

9.Răspunderea contractuală

9.1.Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

10.Forţă majoră

10.1.Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen şi/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parţial, a oricăror obligaţii care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2.Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea evenimentului, şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

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

11.Notificări

11.1.În accepţiunea părţilor 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 poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal 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 neînţelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţei competente.

13.Clauze finale

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

13.2.Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele 1, 2 şi 3, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere 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 şi 2(două) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL ROMAN
PRIMAR,
Lucian Ovidiu MICU

SECRETAR,
Jr. Gheorghe CARNARIU

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU

DIRECTOR TEHNIC,
Ing. Dan-Felician IONIŢĂ

DIRECTOR IMPOZITE ŞI 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

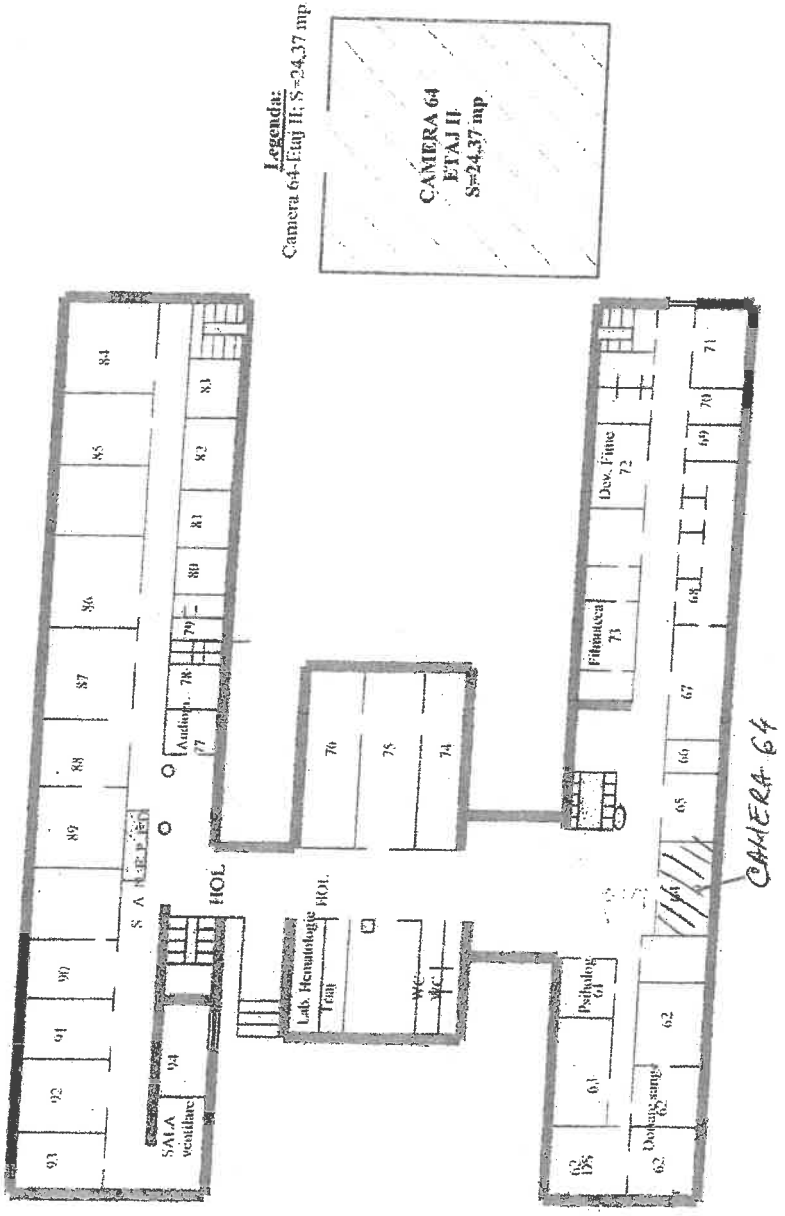
Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFATA (MP)	Redevenţă 13,80 euro/mp/an, în primii 5 ani (începând cu 11.03.2019)
1.	CABINET MEDICAL (nr. 64 - etaj II)	**24,37 mp**	
2.	Suprafaţa Comună în cota-parte indiviza (holuri, casa scării, grup sanitar,etc)	**9,75 mp**	
	TOTAL	**34,12 mp**	34,12 mp x x 13,80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

Concedent:
CONSILIUL LOCAL ROMAN

Concesionar:
DR. DERIS IOANA

ANEXA 2
la Contr. conces. nr. 4883 din 11.03.2019

SPITALUL MUNICIPAL ROMAN
AMBULATORIUL DE SPECIALITATE - PLAN ETAJ II



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

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL ROMAN

CONCESIONAR,
dr. DERIS IOANA

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

Nr. cerere	7887
Ziua	19
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare
100079351492

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59828-C1-U2 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
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 şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7887 / 19/02/2020		
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. DERIŞ IOANA; Act Administrativ nr. PROCES Verbal, din 11/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ROMAN , Dr. DERIŞ IOANA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
24-02-2020
Data eliberării,
__/__/__
24 FEB 2020

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

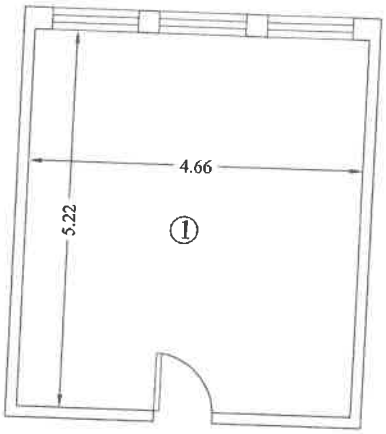
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
MIHAI MOISE
Asistent Registrator

Anexa 1.37

RELEVEU CABINET MEDICAL

Scara 1:100

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: GIURGILĂ N. Gelu		Data
		Februarie 2020
Receptionat		Data
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Neamț Nume și prenume ASIEI GHEORGHE Funcția CONSILIER		20 FEB. 2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0157 GIURGILĂ GELU

SD

ANEXA 3
la contr. de concesiune nr. 4883 din 11.03.2019

PROCES – VERBAL

Încheiat astăzi: 11.03.2019

I.PĂRŢI

Între:

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

şi

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

II. OBIECTUL PROCESULUI – VERBAL

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea şi, respectiv, primirea următorului spaţiu:

Cabinet medical nr. 64 , cu suprafaţa totală S=24,37 mp + suprafaţa 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, Neamţ.

Predător,
PRIMAR,
Lucian Ovidiu MICU

Primitor,

d-na dr. Ioana DERIS

Mun. Roman , jud. Neamt

ANEVAR 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 scarii,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.	*EVALUATOR*	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	▪ Oraşul: Roman ▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17 ▪ Telefon: 0745-318219 ▪ E-mail: evstejarromica@yahoo.com

999

2.	*BENEFICIAR*	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.	*PROPRIETATEA EVALUATĂ*	**Proprietate imobiliara –** AMPLASATA in mun Roman, Policlinica, str. Tineretului, nr. 28 Cabinet medical radiologie, parter, mun. Roman,jud. Neamt - *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.*
	Proprietari	Municipiul Roman –constructii Minicipiul Roman – Teren
	Adresa proprietăţii	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 piaţă.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea vanzarii
	DATA INSPECŢIEI	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.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor - Cabinet medical- 22,9 mp - Suprafata comuna (hol, casa scarii,gr. Sanitar)– 9,16 mp - TOTAL- 32,06 mp Steren- CAD – 59828-C1-U6 CF- 59828C1-U6 **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.* AMPLASATA IN mun. Roman, str. Tineretului,nr. 28 , et. 1, Cabinet medical nr. 33,jud. Neamt **Inscrieri privitoare la proprietate** conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:proprietatile-i constructiile sunt in proprietatea **Mun. Roman – constructia + teren** cu drepturi depline conform: **Doc. atasate** - Contract de concesiune nr. 11777-14.07.2009 - AnexaNr. 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 - Releveu cabinet - Releveu cabinet - Incheiere nr. 14155-26.10.2009 - Act de dezmembrare - Incheiere nr. 3321-23.10.2009 - Releveu hol –lot 2 parter – CAD 3586/0/1/2 - Plan cad – lot 2 – nr. cad- 3586/0/1/2 **Inscrieri privitoare la sarcini** conform Extrasului de carte funciara – nu s-a prezentat carte funciara actualizata Ipoteza – liber de sarcini *Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul*

		este liber de sarcini
7.	**DOCUMENTAŢIA UTILIZATA**	**Doc. atasate** - Contract de concesiune nr. 11777-14.07.2009 - AnexaNr. 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 - Releveu cabinet - Incheiere nr. 14155-26.10.2009 - Act de dezmembrare - Incheiere nr. 3321-23.10.2009 - Releveu hol –lot 2 parter – CAD 3586/0/1/2 - Plan cad – lot 2 – nr. cad- 3586/0/1/2
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate – cabinet medical
9.	**CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE**	Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii – spatiu rezudential) 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 Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential 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 . Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala. 1) permisa legal 2) posibila fizic 3) fezabila financiar 4) maximum productiva Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial ,industrial(depozit) Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4 Rezidential – 1 da ;2- da ;3- nu ;4 Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4 Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru

		criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com
Lp0 10.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt **Aşezare geografică** 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 rutei 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. 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. Municipiul Roman este situat în judeţul Neamţ care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est. **Suprafaţă** Municipiul are o suprafaţă de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan. **Populatie** Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori. **Principala bogăţie** 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. **2.4. Informatii despre zona** Zona in care se afla terenul - zona centrala Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A - cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala –comerciala in partea centrala
	ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.
	UTILITĂŢI EDILITARE ALE	▪ Reţea comunala de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea comunala de apă: *existenta*

	ZONEI	▪ Canalizare orasaneasca: *existenta* ▪ Reţea urbana de gaze naturale: *existenta* ▪ Retea urbana de termoficare: *inexistenta* ▪ Retea de telefonie: *existenta*
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare fonica si de mediu medie- mare
	AMBIENT	▪ Trafic auto in zona: medie- mare ▪ Ambient civilizat si linistit.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta- central . Zona este rezidentiala

11.	**DESCRIEREA IMOBILULUI**	
	DATE GENERALE	▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – in cadrul policlinicii Constructii- Cabinet medical radiologie , parter AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28,parter ,jud. Neamt - Cabinet medical- radiologie- 132,17 mp - Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 37 mp - TOTAL- 169,17 mp **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.* AMPLASATA IN mun. Roman ,jud. Neamt
	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	***Constructii*** **Spatiu - cabinet medical + spatii conexe (comune)** • Denumire: cabinet medical • Regim de inaltime -P+2 • Inaltime nivel: h= cca2,7 m; • PIF –cca 1970, org 1980-90 • INFRASTRUCTURA: • Fundatii continui ,cadre beton • SUPRASTRUCTURA: **Elementele de rezistenta**: • Structuri de rezistenta: cadre beton • Plansee: beton • Inchideri- zidarie • Acoperis: sarpanta , invelitore *DESCRIERE SPATIU – CABINET MEDICAL –RADIOLOGIE* *Conform doc. cadastrale* • Identificare cadastrala:3586/0/1/2- hol parter- lot 2 • 3586-C12-U2- parter cabinet

		• Cabinet medical- Sutil- 64,78 mp • Compartimentare : • - tomograf – 24,36 mp • - camera comanda CT- 5,57 mp • - sala fitness-21,73 mp • - camera comanda Rx- 3,15 mp • - pregatire pacient Rx – 4,50 mp • - camera electrice – 2,66 mp • - pregatire pacient CT – 2,81 mp • - obs- exista gr. Sanitar • Hol – parter – lot 2- Sutil -35,49 mp , SC – 43 mp • Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 37 mp • S total – conf documente • 169,17 mp • Finisaje: • - medii plus • Conform extras CF compartimentarea – cabinet - sp. comune **Finisajele spatiului:** • Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta • Pardoseli: tarchet , gresie • Tamplaria exterioara , interioara – PVC **Instalatiile spatiului:** • Instalatii electrice si corpuri de iluminat • Instalatii sanitare – apa- canal(plus comune) • Instalatii de incalzire- CT – separat • Alte dotari: **Utilitatile spatiului:** • Retea energie electrica-existenta • Apa- canal • CT – gaz

11.	**DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI**	
	Date generale	▪ Amplasat in zona intravilan –, AMPLASATA in mun Roman,str. Tineretului , nr. 28,parter ,jud. Neamt ▪ jud. Neamt
	Descriere	***Terenul*** *- CPI – cnf. Doc .* - utilitati – apa- canal, c. el, gaz

12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii
	NATURA ZONEI	▪ Zona intravilan –com. Rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan – comercial-rezidential ▪ Zona este ocupata de spatii comerciale – in vecinatate – blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie, Spital Urgenta
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	**Oferta** se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. - 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 - Costurile de constructie au crescut - Spatii comerciale – 300-800 euro/mp - Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna - Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp - Terenuri in zona – 80-200 euro/mp Oferta exista .
	CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	**Cererea** reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii: - in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane . - 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 . - o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia - o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale . - aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului . - veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate) - ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile. - in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar) - conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare - rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI DIN ROMÂNIA
Legitimaţia Nr. 14597
Valabil 2017
Specializarea: ERI, ESM
ANEVAR

		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 . - Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi . - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti . - In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ 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 **piata este** – instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate. ▪ Terenuri -aferente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman - 1,5- 20 euro/mp
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII		▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala. REZULTATUL CERCETARII: - piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment - vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus . - vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate – factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare – este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu . - vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influientata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor – de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE	Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 , compuse din ediţia 2018,2017,2016,2015,2014,2007 si a 2011 a Standardelor

EVALUARE – EDIŢIA A XIV-A, 2023	Internaţionale 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 definiţii și termeni 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* *GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor*
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

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COSTURI CONSTRUCTII	**438 500 RON echivalent 88 200 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

- **Abordarea prin costuri ;**

13.2. Evaluarea in baza abordarii venituri

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

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN VENITURI	**403 734 RON echivalent 81 202 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- ***VALOREA DE PIAŢĂ***

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe

părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 utilizrea terenului pe toata durata de existentei cladirii

14.3. ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO, DOLAR şi 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. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

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

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

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

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**	
ABORDAREA PRIN COSTURI (Constructii)	**438 500 RON**	**88 200 EUR**
ABORDAREA PRIN VENITURI	**403 734 RON**	**81 202 EUR**

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 venituri

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi 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 – comercial - 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 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 investigaţiilor şi analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarile obtinute a fost:

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

valoarea de piaţă a proprietatii imobiliare comerciale situata in mun. Roman , jud. Neamt, este de:

DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

Valoarea de piata – recomandata

81 202 EURO ; 403 734 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: 19.10.2023

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

EVALUATOR

Ing. STEJAR ROMICA

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediţia 2018, 2017 ,2016, 2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin costuri
- Fotografii
- Harta
- Contract de concesiune nr. 11777-14.07.2009
- AnexaNr. 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



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

ANEXA - COSTURI

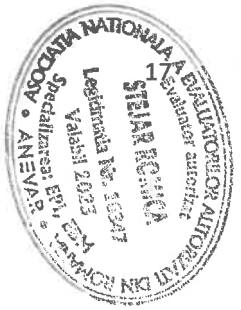
Evaluarea constructiei

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 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 ,



CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL

Proprietar: mun. Roman
Denumire şi adresă obiectiv: cabinet medical -radiologie, Policlinica , str. Tineretului , nr. 28
Data evaluării:
Suprafaţa construită Sc (mp) = 169,2
Suprafaţa desfaşurat construită Sdc (mp) = **169,2**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef.actualizare 2023	Coef. corecţie manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,000	
Structură-Policlinica							
1	STRPOIL7	169,2	213,7	36.151,6	1,092	1,000	39.488,4
2		0,0	23,3	0,0	1,271	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							39.488,4
Suprastructură / Structură							
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
Total							0,0
Invelitori							
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
Total							13.395,3
Terasă necirculabilă							
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
Total							0,0
Închideri perimetrale							
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
Total							4.442,6
Compartimentari -Finisaj interior							
1	CONFIPOL	169,2	193,2	32.683,8	1,077	1,000	35.197,0
2	POLIST10	169,2	128,4	21.721,4	1,077	1,000	23.394,0
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							58.591,0
Instalaţii electrice birouri							
1	ELPOLICILIN	169,2	55,2	9.338,2	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
Total							10.585,8
Instalaţie sanitar							
1	SAPOLICILIN	169,2	17,1	2.892,8	1,148	1,000	3.321,5
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							3.321,5
Instalaţii de încălzire							
1	INPOLICLIN	169,2	53,3	9.016,8	1,322	1,000	11.915,6
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							11.916,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							141.740 3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							837,9
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI)							119.109,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							704,1

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = **169,2**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistenţă	39.488,4	48%	20.731,4
2	Învelitori şi terase	13.395,3	10%	12.055,8
3	Închideri perimetrale	4.442,6	10%	3.998,4
4	Finisaj	58.591,0	10%	52.731,9
5	Instalaţii electrice	10.585,8	10%	9.527,2
6	Instalaţii sanitare	3.321,5	10%	2.989,4
7	Instalaţii de încălzire	11.915,6	10%	10.724,1
Total cost cu tva (Euro, Lei)		141.740 3		112.758,1
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		837,9		666,5
Total cost fără tva (Euro, Lei)		119.109,5		90.934,0
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		704,1		537,5

Durata de viata structura	80	Ultima refacere structura	1985		
Durata de viata invelitori	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 fatsda	2020		
				452124	
				2672,6	4,972

19.10.2023

Neadecvare functionala	**0%**
Total depreciere functionala	**0**
Depreciere externa	**3%**
Total depreciere externa	**2728,0**
COST de INLOCUIRE NET	**88.200 EURO fara TVA**
Euro/mp	**521,4 EURO fara TVA**
COST de INLOCUIRE NET	**438500 RON fara 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)^))/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)^	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 urtilizate aplicatii ale analizei DCF sunt rata interna de rentabilitate (RIR) si valoarea neta actualizata (VNA).

Evaluarile 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 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.



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 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 construcţiei în trepte**. Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc (Rf) .....

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 = Rf + Er + Ir + Br + Dr + Grt

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 dispoziţia capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului şi 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 capiatlului 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 ajustatrile 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 construcţiei în trepte.** Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

Rata (de bază) fără risc (Rf) .....

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 = Rf + Er + Ir + Br + Dr + Grt

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 dispoziţia capitalului investit a fost calculat după impozitarea profitului şi 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

- dupa datele acordate de BRD; Alpha Bank – structura unei investitii este de 25% capital propriu si 75% - credit bancar .

d.Calcularea CMPC investit

Cunoscând costul capitalului propriu, calculat prin metoda CAPM şi costul creditului precum şi ponderea celor două surse de finanţare 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 investitii pentru care un investitor asteapta sa fie compensat. Aceste caracteristici sunt:

- Rata reala a rentabilitatii ($r_{rentabiliattii}$)
- 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 venitului viitoare este erodata de efectele inflatiei.



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 pietiei 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 1 - Fluxul de numerar actualizat).

DOBÂNZILE BNR
Rata dobânzii la facilitatea de depozit:**1,50%**
Rata dobânzii de politică monetară:**4,50%**
Rata dobânzii la facilitatea de creditare:**7,50%**

rata de actualizare - a = 15,45%

	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	10,00%	7,80%
Venit brut potential anual (VBP)	**EUR**	**20.300**	101502	130130,8
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	daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv	
Valoare finala metoda	EUR	81.202	4,972	
	RON	403.734	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



950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Ciocan Vasile
Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

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

950 €

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

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Oferit de	Proprietar	Vanzare/inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	120 m²		

Ciocan Vasile
Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

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



Inchiriez spatiu comeral

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

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului



Inchiriez spatiu comeral

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

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Oferit de	**Proprietar**	Vanzare/inchiriere	**Inchiriere**
Suprafata utila	**25 m²**		

Raporteaza Tipareste

inchiriez spatiu comercial pe strada Tineretului, in fata scolii nr.1

COMPARABILA 3
https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ID4LxRG.html#c82de16bf3



150 €

Trimite mesaj

0761 847 790

Roman, judet Neamt
Vezi pe harta

bogdan

Inchiriez spatiu

Roman, judet Neamt Adaugat de pe telefon La 18:18, 28 septembrie 2017,
Numar anunt: 70436940

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 15 octombrie 2023

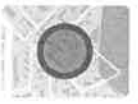
Trimite mesaj

072 985 4447

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

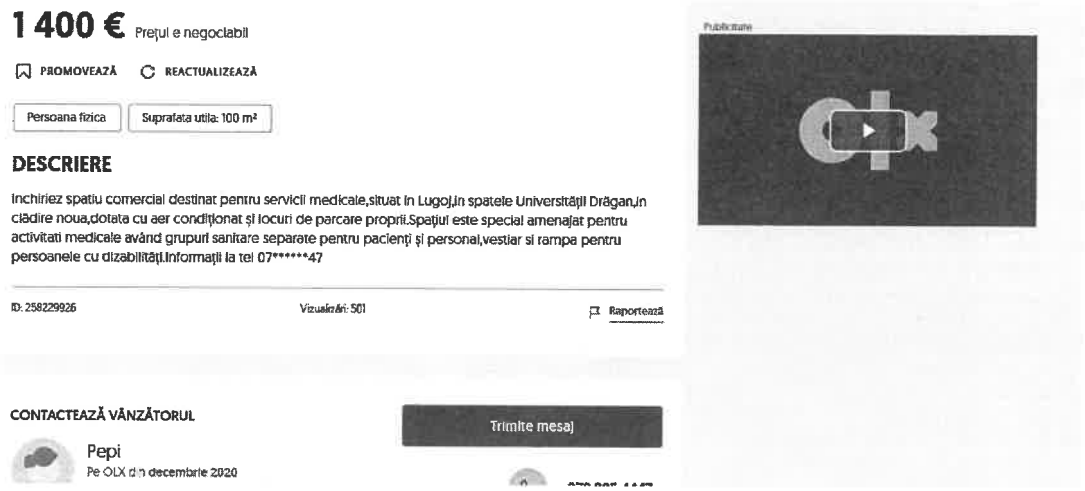
Lugoj,
Timis





Proprietate imobiliara

Mun. Roman; jud. Neamt



1 400 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 100 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial destinat pentru servicii medicale,situat in Lugoj,in spatele Universității Drăgan,in clădire noua,dotata cu aer conditionat și locuri de parcare proprii.Spațiul este special amenajat pentru activitati medicale având grupuri sanitare separate pentru pacienți și personal,vestiar si rampa pentru persoanele cu dizabilități.Informații la tel 07******47

ID: 258229926 Vizualizări: 501 Raportează

Publicitate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Pepi

Pe OLX din decembrie 2020

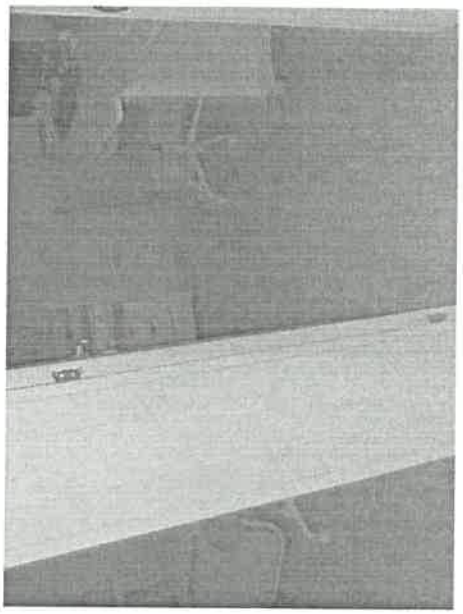
Trimite mesaj

Obs

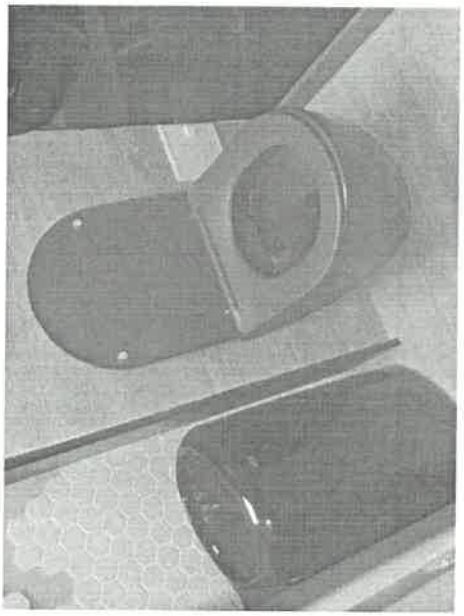
- *evaluatorul a luat in considerare*
- *Ordonanta de urgenta nr.68-28.05.2008*
- *Legea nr.192/2011- art 7*

Privind vanzarea cabinetelor medicale



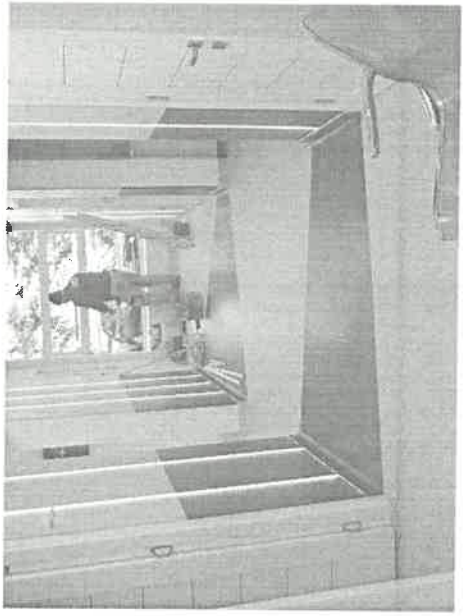


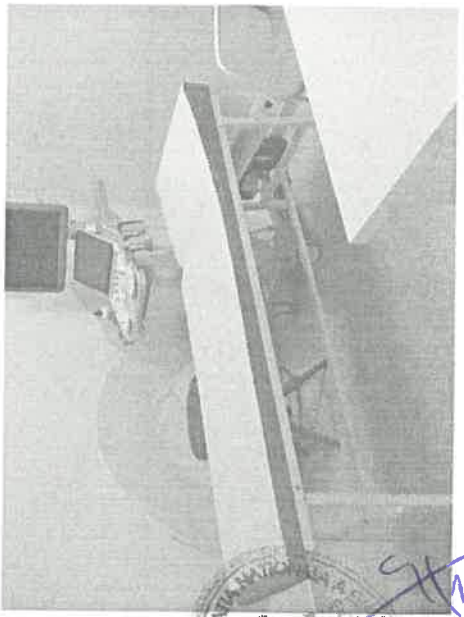






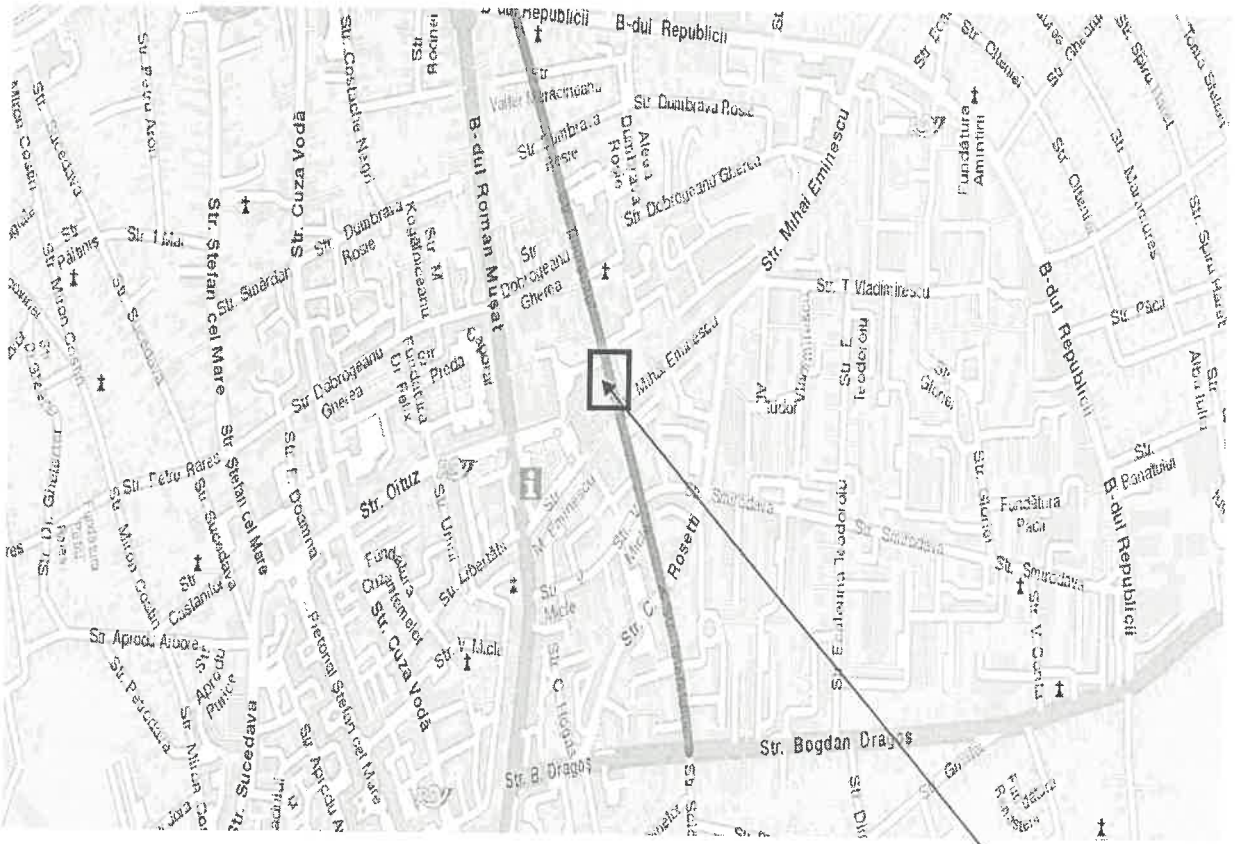






ANEXA

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

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 !

Data 11.10.2022

SC SCAN EXPERT SRL

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL IAȘI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: SCAN EXPERT SRL

Sediu social: Municipiul Iași, Strada Sf. Sava, Nr. 18, parter, Ap. 1, Județ Iași

Activitatea principală: 8622 - Activități de asistență medicală specializată

Cod Unic de înregistrare: 24158114 din data de: 08.07.2008

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ22/2125/2008

Nr. de ordine în registrul comerțului: J22/2125/08.07.2008

Data eliberării: 04.11.2019

DIRECTOR,
Gina Manuela SINDILĂ

Seria B Nr. 3957965

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 11777 din 14.07.2009

Încheiat astăzi, 14.07.2009, la sediul Consiliului Local Roman

1.Părţile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piaţa Roman-Vodă, nr.1, Roman, judeţul Neamţ, reprezentat prin prof. Laurenţiu Dan Leoreanu, având funcţia de primar, în calitate de concedent,

şi

1.2. **S.C. SCAN EXPERT S.R.L.,** cu sediul în Str. Sf. Atanasie, nr. 13, Iaşi, înregistrată la Registrul Comerţului nr. J22/2125/08.07.2008, CUI 24158114, având contul nr. RO39BRDE240SV08861102400, deschis la BRD S.G. din Iasi, 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 spaţiului (bunul imobil) în care funcţionează cabinetul medical cu specialitatea Radiologie situat în Roman, str. Tineretului, nr. 28 (parter), jud. Neamţ, format din 10 încăperi.

2.2. Spaţiul concesionat este cabinetul în suprafaţa totală de 132,17 mp, la care se adaugă suprafaţa de 37 mp reprezentând cotă parte indiviză din spaţiile cu folosinţă comună, conform fişei de calcul (Anexa nr.1) şi schiţei (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 spaţiul este concesionat către doi titulari de cabinet medical (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceştia vor anexa la prezentul contract de concesiune acordul lor de voinţă privind împărţirea timpului de folosinţă al spaţiului.

2.5.Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terţe persoane, a spaţiului 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 iniţială.

4.Redevenţa

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

4.2.După primii 5 ani, nivelul minim al redevenţei se va stabili de concedent, pornind de la preţul pieţei, sub care redevenţa nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenţei va fi prevăzut într-un act adiţional semnat de ambele părţi contractante.

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

4.4.Plata redevenţei în anul 2009 se va face într-o singură tranşă în cel mult 30 de zile de la semnarea contractului de către ambele părţi. După 31.12.2009 termenul de plată al redevenţei 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 redevenţei în termenul prevăzut la pct. 4.4. dă dreptul concedentului să pretindă penalităţi pe zi de întârziere, conform legislaţiei în vigoare.

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

5.Drepturile părţilor

5.1.Drepturile concesionarului

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

Concedent,

Concesionar,

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI: 24158114 SCAN EXPERT S.R.L. J22/2125/2008 IAŞI - ROMÂNIA

5.2.Drepturile concedentului

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

6.Obligaţiile părţilor

6.1.Obligaţiile concesionarului

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

6.1.2.Concesionarul este obligat să plătească redevenţa.

6.1.3.Concesionarul are obligaţia de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investiţiile realizate, cel puţin în condiţiile 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.In termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie, echivalentul în lei a 1,50 Euro/mp de spaţiu total concesionat, pentru un an de activitate. Plata garanţiei se face în cont RO 46 TREZ 49250006XXX000154.

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

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

6.1.8.Concesionarul are obligaţia de a onora anumite solicitări al Ministerului Sănătăţii, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistenţă medicală de specialitate anumitor categorii de pacienţi etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătăţii.

6.1.9.Concesionarul are obligaţia să suporte toate cheltuielile privind întreţinerea spaţiului pe care l-a primit în concesiune, precum şi achitarea obligaţiilor privind furnizorii de utilităţi.

6.1.10.Concesionarul se obligă să nu schimbe destinaţia spaţiului şi să-l folosească doar în scopul în care a fost concesionat.

6.1.11.Concesionarul are obligaţia de a efectua gărzi pe timp de noapte şi în zilele nelucrătoare din timpul anului, conform unui program ce se va stabili ulterior prin acordul părţilor. Gărzile se vor efectua în cabinetul stomatologic de urgenţă ce va funcţiona în spaţiul concesionat, iar Primăria Municipiului Roman se obligă să asigure paza şi siguranţa medicului pe timpul efectuării gărzii prin serviciul de pază.

6.2.Obligaţiile concedentului

6.2.1.Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul 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 şi de prezentul contract.

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

7.Modificarea contractului

Concedent,

Concesionar,

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI: 24158114 SCAN EXPERT S.R.L. J22/2125/2008 IAŞI - ROMÂNIA

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

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

7.2.3.Dezacordul dintre concedent şi 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 şi 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 desfăşoară activitatea medicală;

i)în cazul în care concesionarul nu-şi 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 şi/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, şi 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 îşi 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,

Concesionar,

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI: 24156114 SCAN EXPERT S.R.L. J22/2125/2006 IAŞI - ROMÂNIA

11.2.În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal 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 neînţelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţei competente.

13.Clauze finale

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

13.2.Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele 1, 2 şi 3, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere 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 şi 2(două) exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,

PRIMAR,
Prof. Laurenţiu Dan Leoreanu

SECRETAR,
Jr. Gheorghe Carnariu

ADMINISTRATOR PUBLIC,
Ing. Ovidiu Bojescu

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Mihai Plaii

DIRECTOR IMPOZITE ŞI TAXE LOCALE
Ec. Gabriela Pisică

SEF SERV. JURIDIC CONTENCIOS
Jr. Camelia Rusu

CONCESIONAR,

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

Concedent,

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, NEAMȚ
CABINET MEDICAL RADIOLOGIE
S.C. SCAN EXPERT S.R.L. IAȘI

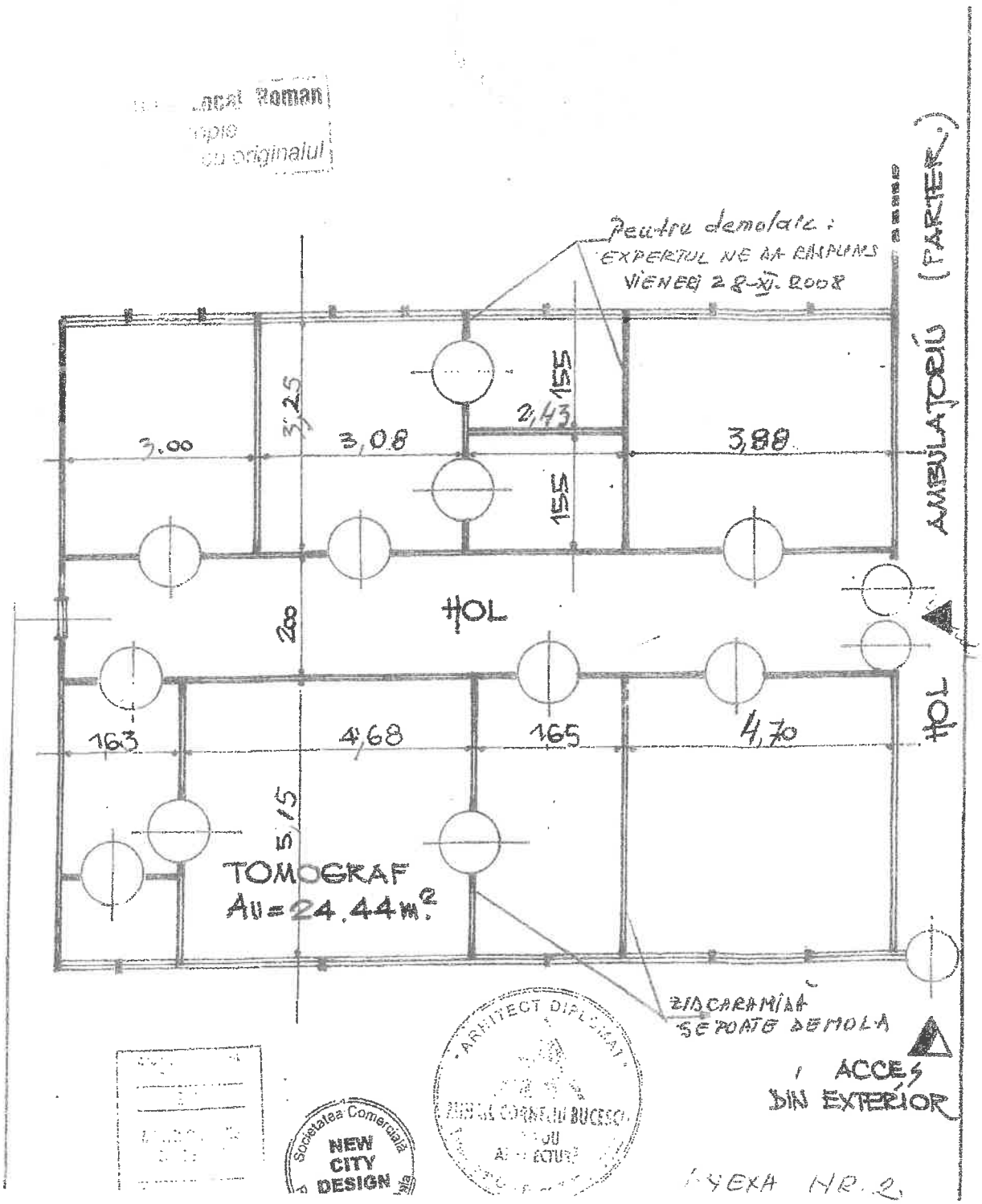
Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFATA (MP)	CHIRIA 3 euro/mp/an
1.	CABINET MEDICAL	**132,17 mp**	
2.	Suprafața Comună (holuri, casa scării, grup sanitar,etc)	**37 mp**	
	TOTAL	**169,17 mp**	169,17 mp x x 3 euro/mp/an **=507,51euro/an**

Concedent:

Concesionar:

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

...ocal Roman
...pie
...u originalul



ARHITECT DIPLOMAT
Societatea Comercială
NEW CITY DESIGN

ANEXA NR. 2
la contractul de
concesiune
1777/14.01.2009

CONCEDENT
CONCESIONAR

ANEXA 3/
la contr.nr. 11777/14.07.2009

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 = $S_{totală}$ = 169,17 mp, din cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr.28, Parter, Roman, Neamț.

Predător,

PRIMAR,
Prof. Laurențiu Dan Leoreanu

Primitor,

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMT
BIROUL DE CADASTRU ŞI 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/înscriere 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 condiţiile prevăzute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificările şi 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 concesiunepe 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 in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef
Data soluţionării,
28/11/2019

Registrator,
RAIKERT AGNES IULIANA

Asistent Registrator,
Gheorghe BATRANU

ANCPI - O.C.P.I. NEAMT
RAIKERT AGNES IULIANA
Registrator Coordonator

*) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidentele de cadastru si 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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Carte Funciară Nr. **14057/N** Comuna/Oraș/**Municipiu ROMAN**

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 : tomofrag, 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 Teritorilului Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de constituire, cotă inițială 1/1, cotă actuală **MUNICIPIUL ROMAN**	

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 concesiunepe 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 **S.C. SCAN EXPERT S.R.L.**	

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile 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,
__/__/____

3. DEC. 2019

1

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 : tomofrag, 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 Teritorilului Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de constituire, cotă inițială 1/1, cotă actuală **MUNICIPIUL ROMAN**	

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 concesiunepe 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 **S.C. SCAN EXPERT S.R.L.**	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile 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,

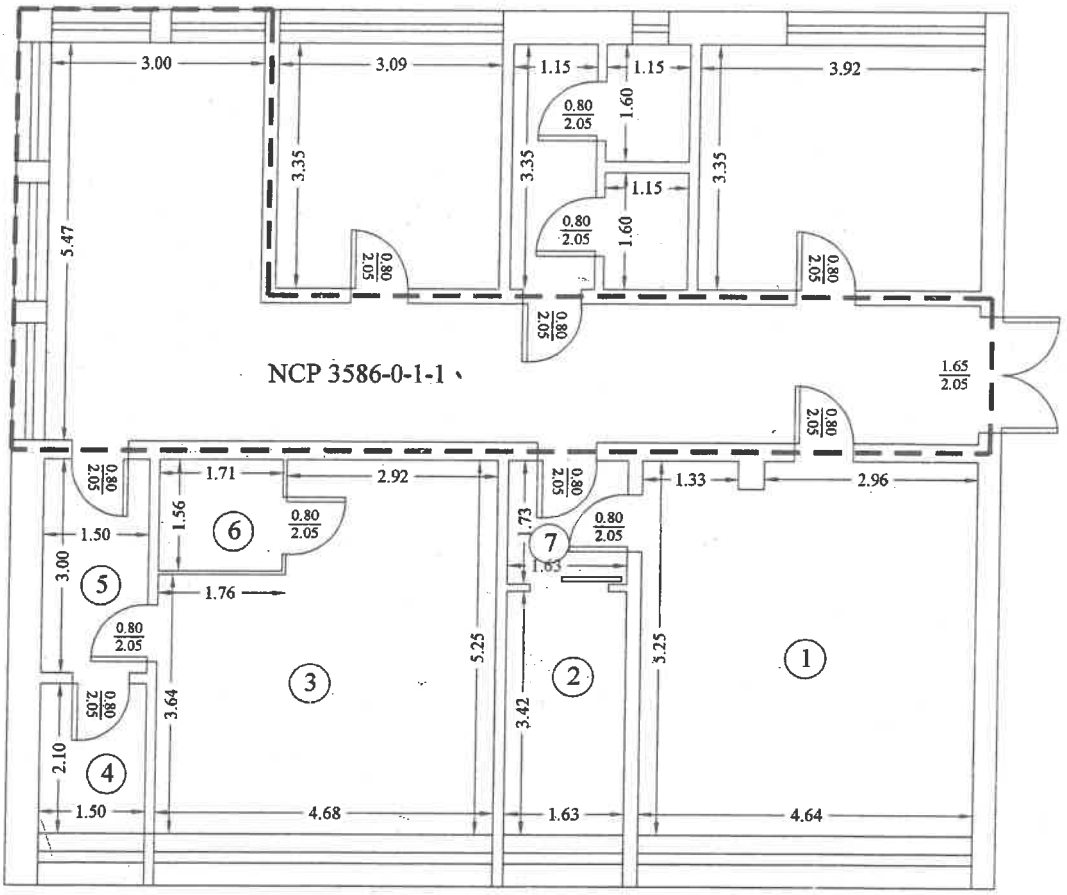
Data eliberării,
__/__/____

Anexa 1.37

RELEVEU CABINETE MEDICALE

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
3586	1317	Municipiul Roman, Strada Tineretului, Nr. 28, Parter, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	12108/N/S	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	3586 - C1 - U2



Nr. inregistrare 26012 ziua 30 luna 05 anul 2023
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de 31.05.2023
Tarif Scutit cu chitanta PRIMARIA Roman
Referent Stoparel Ionela Ozeglo
L.S.

Executant: GIURGILA N. Gelu	Data
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0167 GIURGILĂ GELU — Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie • Categoria A	August 2015
Receptionat	
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț Nume și prenume DĂSCĂLESCU ANDREEA Funcția CONSILIER 01 SEP. 2015	

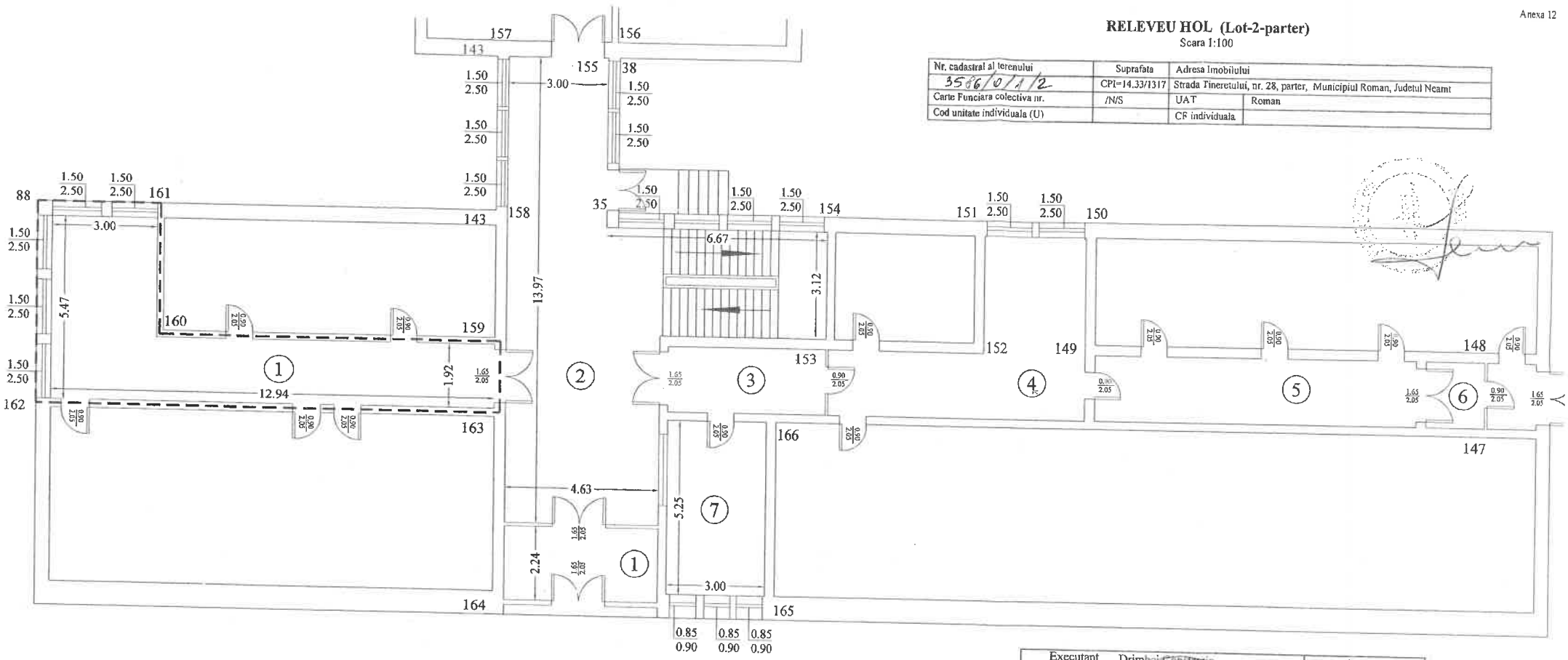
Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Tomograf	24.36
2	Camera Comanda CT	5.57
3	Sala Fitness	21.73
4	Camera Comanda Rx	3.15
5	Pregatire Pacient Rx	4.50
6	Camera electrice	2.66
7	Pregatire Pacient CT	2.81
Suprafata Utila = 64.78 mp		
Suprafata Totala = 64.78 mp Nota CPT = 24.03 mp Accesul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

Anexa 12

RELEVEU HOL (Lot-2-parter)

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa Imobilului	
3586/0/1/2	CPI=14.33/1317	Strada Fineretului, nr. 28, parter, Municipiul Roman, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	/N/S	UAT	Roman
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



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

Executant Drimboi Constantin	Data
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.2300 Cat. A DRÎMBOI CONSTANTIN ONCGC	August 2009
Receptionat	**Data**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Nume și prenume ASIEI GHEORGHE Funcția CONSILIER	07 OCT. 2009

SCAN EXPERT CONCESIUNE: { NR. CADASTRAL 3586/0/1/2
NR. CADASTRAL 3586-C1-U2

IN CLADIRE POLICLINICA!

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ
BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMAN

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

Către,

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

REGISTRATOR,

ASISTENT REGISTRATOR,

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ
BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMAN

Dosar nr.14155/26.10.2009

ÎNCHEIERE Nr.14155/2009

Registrator RAIKERT AGNES IULIANA

Asistent - registrator BĂTRÂNU 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 şi 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 şi 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**, şi să se dezmembreze în următoarele imobile:

-LOTUL 1- teren curți construcții CPI în suprafață de **61,04 mp** împreună cu **C1 - construcție** compusă din şase holuri , scări acces şi 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 şi publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară şi se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Dată la data de 02.11.2009

Registrator,

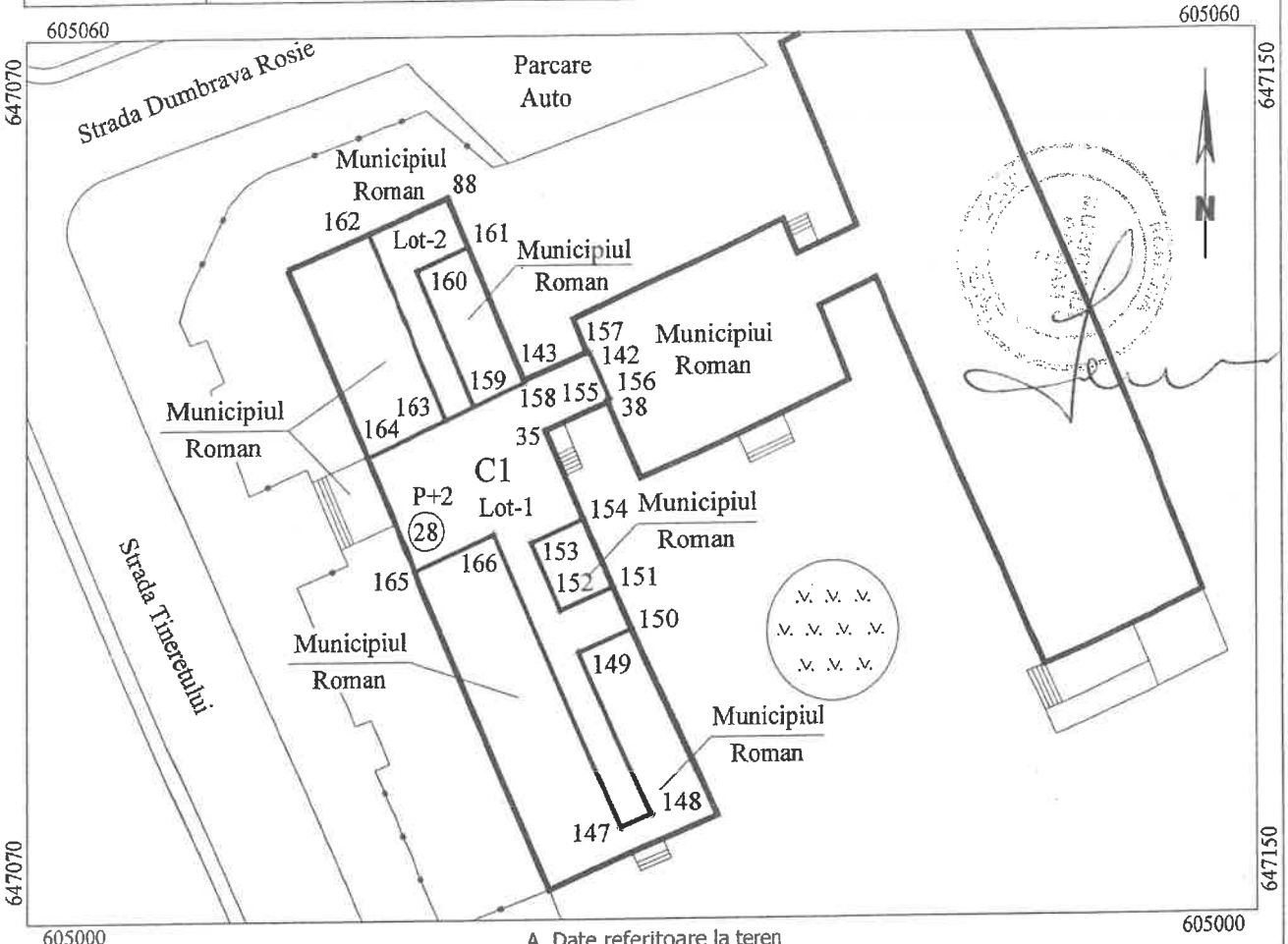
Asistent – registrator,

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
BĂTRÂNU GABRIEL
Asistent registrator

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
3586/0/1/2	14.33 mp CPI/1317	Strada Tineretului, nr. 28, parter, Municipiul Roman, Judetul Neamt

Cartea Funciara nr.		UAT	ROMAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
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)	Mentiuni
C1	43.00	-	Hol - cu suprafata construita desfasurata=43.00 mp
Total	43.00		

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
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

ST

Executant

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.2300
Cat.A
DRIMBOI CONSTANTIN
ONCGC

August 2009

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

06. OCT. 2009

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt
Numele si prenumele ASIFI GHEORGHE
Functia CONSILIER

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Anul 2009

Ziua 26
Luna 10
Anul 2009

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ
BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMAN

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 14030/N/S Comuna/ Oraş /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
	1 MUNICIPIUL ROMAN **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 preziua eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii LA şi NU 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,

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
BĂTRÂNU GABRIEL
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,**identificata 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,** identificata 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, în 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

Judetul NEAMT
Operator de date cu caracter personal nr. 1728

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3321
Anul 2009, luna octombrie ziua 23

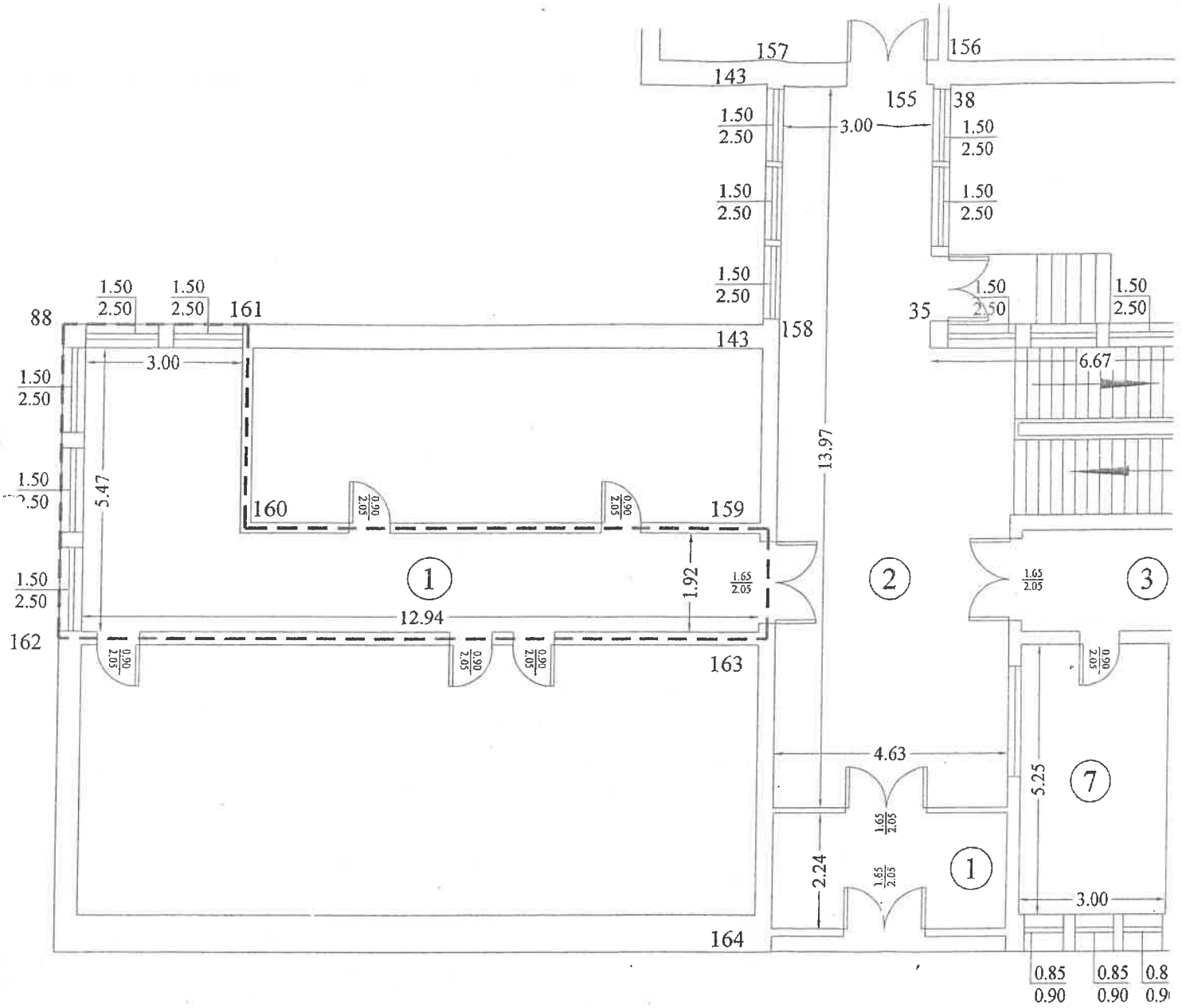
Azi, data autentificarii prezentului inscris, eu, **TUDOR SORIN**, notar public m-am deplasat la Primaria mun. Roman, unde am gasit pe d-nul primar **LEOREANU LAURENTIU-DAN** , domiciliat in mun. Roman, str. Cuza Voda, nr. 20, jud. Neamt, identificat cu carte de identitate seria NT, nr. 144324/2002, eliberata de Politia Roman, reprezentant al MUNICIPIULUI ROMAN, care după citirea actului, a consimtit la autentificarea prezentului înscris si 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 chitanta nr. 1443 din 23 octombrie 2009, eliberată de Biroul Notarului Public.

ROMANIA
NOTAR PUBLIC
TUDOR SORIN
TUDOR SORIN - NOTAR PUBLIC
ROMAN



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

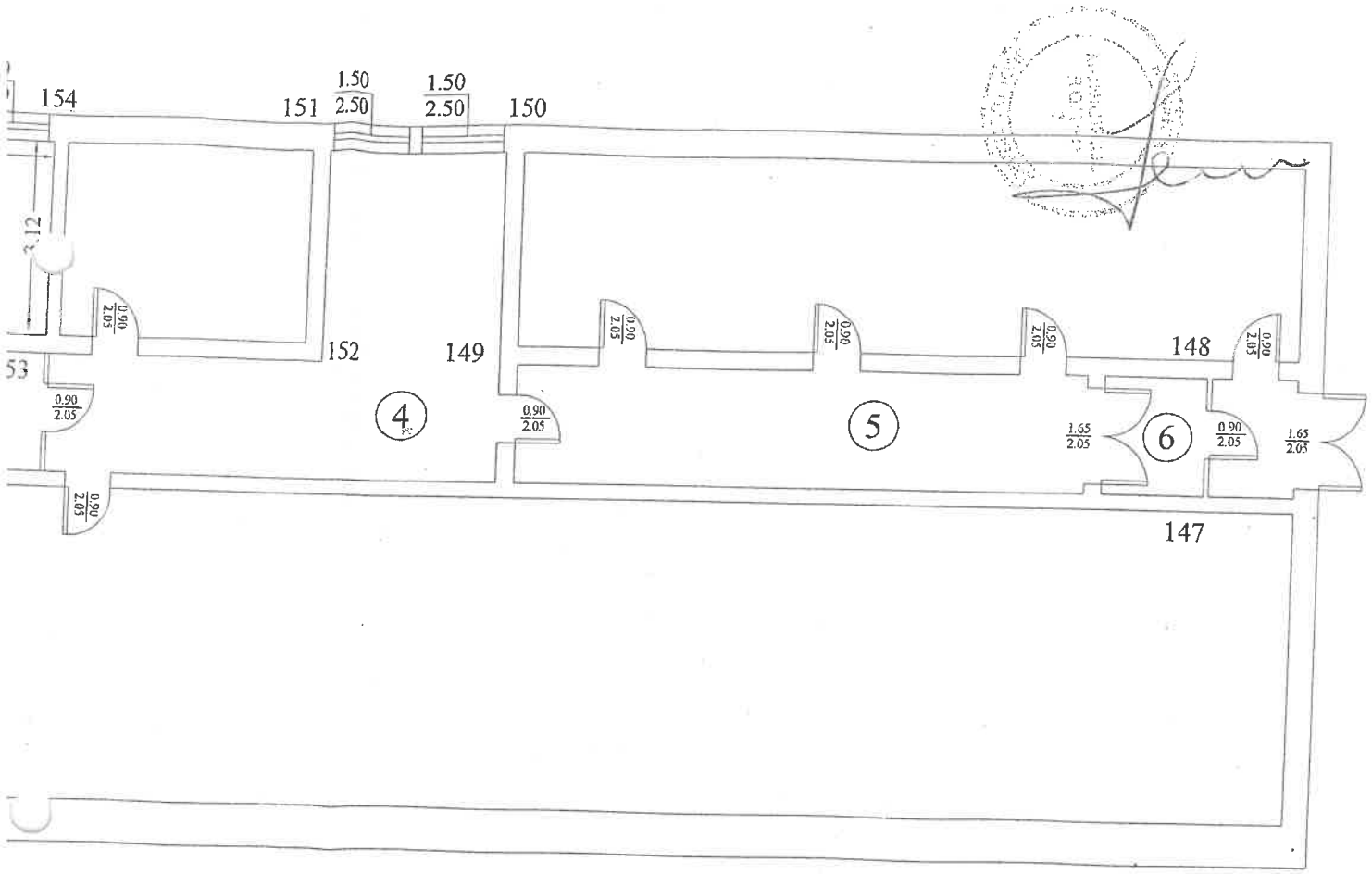
ST

Anexa 12

RELEVEU 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, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	/N/S	UAT	Roman
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Executant Drimboi Constantin	Data
	August 2009
Receptionat	**Data**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț Nume și prenume ASIEI GHEORGHE Funcția CONSILIER	06 OCT. 2009

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.2300 Cat. A DRÎMBOI CONSTANTIN
ONCGC

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ

ANEVAR 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

EVALUATOR
ing. STEJAR ROMICA

Iulie 2023

1.	*EVALUATOR*	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	▪ Oraşul: Roman ▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17 ▪ Telefon: 0745-318219 ▪ E-mail: evstejarromica@yahoo.com

999

2.	*BENEFICIAR*	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
	DESTINATARUL	Municipiul Roman

3.	*PROPRIETATEA EVALUATĂ*	**Proprietate imobiliara –** -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 - *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.*
	Proprietari	Municipiul Roman –constructii Minicipiul Roman – Teren
	Adresa proprietăţii	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 piaţă.
	SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea vanzarii
	DATA INSPECŢIEI	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.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor 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 - Cabinet medical- 14,60 mp - Sala tratamente – 5,48 mp - Sala asteptetare – 5,385 mp - Suprafata comuna – 18,09 mp - TOTAL- 43,55 mp Steren- CAD – 53953-C1-U19 9,32 mp- cabinet medical+ sala asteptare = sala tratament S teren – CAD- 53953-C1-U20- cabinet medical-4,42 mp S teren – CAD – 53953-C1-U7- hol-utilitati -18,82 mp S teren- CAD -53953-C1-U6- scari acces – 2,83 mp **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.* AMPLASATA IN com.Horia , loc.Horia,jud. Neamt **Inscrieri privitoare la proprietate** conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:proprietatile-i constructiile sunt in proprietatea **Mun. Roman – constructia + teren** cu drepturi depline conform: **Doc. atasate** 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 **Inscrieri privitoare la sarcini** conform Extrasului de carte funciara – nu s-a prezentat carte funciara actualizata Ipoteza – liber de sarcini *Obs - raportul de evaluare se face in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini*

7.	**DOCUMENTAŢIA UTILIZATA**	**Doc. atasate** 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.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate – cabinet medical
9.	**CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE**	Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii – spatiu rezudential) 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 Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential 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 . Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala. 1) permisa legal 2) posibila fizic 3) fezabila financiar 4) maximum productiva Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial ,industrial(depozit) Comerciala – 1-da ;2-da ;3 –da ;4 Rezidential – 1 da ;2- da ;3- nu ;4 Industrial - 1 –nu ;2- nu; 3- nu ;4 Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com
Lp0 10.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt **<u>Aşezare geografică</u>** 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 rutei 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. 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. Municipiul Roman este situat în judeţul Neamţ care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est. **Suprafaţă** Municipiul are o suprafaţă de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan. **Populaţie** Populaţia municipiului Roman numără 69.268 locuitori. **Principala bogăţie** 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. **2.4. Informatii despre zona** Zona in care se afla terenul - zona centrala Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A - cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala –comerciala in partea centrala
	ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.
	UTILITĂŢI EDILITARE ALE ZONEI	▪ Reţea comunala de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea comunala de apă: *existenta* ▪ Canalizare orasaneasca: *existenta* ▪ Reţea urbana de gaze naturale: *existenta* ▪ Retea urbana de termoficare: *inexistenta* ▪ Retea de telefonie: *existenta*
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare fonica si de mediu medie- mare
	AMBIENT	▪ Trafic auto in zona: medie- mare ▪ Ambient civilizat si linistit.

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referinta- central . Zona este rezidentiala

11.	**DESCRIEREA IMOBILULUI**	
	DATE GENERALE	▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – in cadrul policlinicii 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 - Cabinet medical- 14,60 mp - Sala tratamente – 5,48 mp - Sala asteptetare – 5,385 mp - Suprafata comuna – 18,09 mp - TOTAL- 43,55 mp **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.* AMPLASATA IN mun. Roman ,jud. Neamt
	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	***Constructii*** **Spatiu - cabinet medical + spatii conexe (comune)** • Denumire: cabinet medical • Regim de inaltime -P+2 • Inaltime nivel: h= cca2,7 m; • PIF –cca 1960-70 • INFRASTRUCTURA: ➢ Fundatii continui ,cadre beton • SUPRASTRUCTURA: **Elementele de rezistenta**: • Structuri de rezistenta: cadre beton • Plansee: beton • Inchideri- zidarie • Acoperis: sarpanta , invelitore *DESCRIERE SPATIU – CABINET MEDICAL* • Identificare cadastrala: Steren- CAD – 53953-C1-U19 9,32 mp- cabinet medical+ sala asteptare = sala tratament S teren – CAD- 53953-C1-U20- cabinet medical-4,42 mp S teren – CAD – 53953-C1-U7- hol-utilitati -18,82 mp S teren- CAD -53953-C1-U6- scari acces – 2,83 mp 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 • Finisaje: • - medii • Conform extras CF compartimentarea – cabinet , sala tratamente sala asteptare **Finisajele spatiului:** • Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta • Pardoseli:mozaic , placat gresie • Tamplaria exterioara , interioara – lemn foiosse , PVC **Instalatiile spatiului:** • Instalatii electrice si corpuri de iluminat • Instalatii sanitare • Instalatii de incalzire- CT – comuna cu un alt cabinet • Alte dotari: fara **Utilitatile spatiului:** • Retea energie electrica-existenta • Apa- canal • CT – gaz

11.	**DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI**	
	Date generale	▪ Amplasat in zona intravilan –, AMPLASATA in mun Roman, Dispensar nr.4, Piata Roman Voda, nr.5 Cabinet medical, nr.3,et.1,jud. Neamt ▪ jud. Neamt
	Descriere	***Terenul*** *- CPI – cnf. Doc .* - utilitati – apa- canal, c. el, gaz

12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii
	NATURA ZONEI	▪ Zona intravilan –com. Rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan – comercial-rezidential ▪ Zona este ocupata de spatii comerciale – in vecinatate – blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	**Oferta** se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. - 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

		- Costurile de constructie au crescut - Spatii comerciale – 60-150 euro/mp - Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna - Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp - Terenuri in zona – 80-200 euro/mp Oferta exista .
	CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	**Cererea** reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii: - in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane . - 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 . - o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia - o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale . - aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului . - veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate) - ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile. - in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar) - conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare. - rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM 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 . - Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi . - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti . - In com. exista linii de transport in comun Roman , Piatra Neamt - microbuz
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ 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 **piata este** – instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.
	PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate. ▪ Terenuri -aferente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman - 1,5- 20 euro/mp
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII		▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala. REZULTATUL CERCETARII: - piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment - vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus . - vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate – factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare – este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu . - vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influientata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor – de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE – EDIŢIA A XIV-A, 2023	Standardele de Evaluare ANEVAR 2023 , compuse din ediţia 2018,2017,2016,2015,2014,2007 si a 2011 a Standardelor Internaţionale 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. *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* *GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor*

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

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COSTURI CONSTRUCTII	**84 200 RON echivalent 17 000 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

13. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1. DEFINIŢII

- ***VALOREA DE PIAŢĂ***

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

14.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii 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 utilizrea terenului pe toata durata de existentei cladirii

14.3. ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO, DOLAR şi 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. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relaţie particulară cu clientul şi niciun interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de

satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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 şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

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

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata 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 şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIEREA 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, raţionamentul şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

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

- ◊ valoarea este o predicţie;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparare;
- ◊ orientarea spre piaţă.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluarea proprietatii imobiliare evaluate	**VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)**

ABORDAREA PRIN COSTURI (Constructii)	**84 200 RON**	**17 000 EUR**

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 şi 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 investigaţiilor şi analizelor, in urma analizarii valorii de piata in scopul constituirii de garantii bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 29.05.2023

Sinteza rezultatelor:
In urma aplicarii metodelor de evaluare, valoarile obtinute a fost:

	Abordare prin costuri
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

valoarea de piaţă 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 ediţia 2018, 2017 ,2016, 2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaţionale 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 piaţă 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

ANEXA

CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL

Proprietar: mun. Roman
Denumire şi adresă obiectiv: cabinet medical nr. 3, Dispensar nr.5, Piata Roman Voda ,nr.5
Data evaluării:
Suprafaţa construită Sc (mp) = 43,6
Suprafaţa desfaşurat construită **Sdc (mp) =** **43,6**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef.actualizare 2023	Coef. corecţie manoperă	Cost total (euro, lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
						1,000		
Structură-Policlinica								
1	STRPOIL7	43,6	213,7	9.306,6	1,092	1,000	**10.165,6**	
2		0,0	23,3	0,0	1,271	1,000	**0,0**	
3				0,0	0,000	1,000	**0,0**	
Total							10.165,6	
Suprastructură / Structură								
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	
Invelitori								
1	TERNCICS	43,6	69,9	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	
Terasă necirculabilă								
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	
Închideri perimetrale								
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	
Compartimentari -Finisaj interior								
1	CONFIPOL	43,6	193,2	8.413,9	1,077	1,000	**9.060,9**	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							9.060,9	
Instalţii electrice birouri								
1	ELPOLICILIN	43,6	55,2	2.404,0	1,134	1,000	**2.725,1**	1
2				0,0	0,000	1,000	**0,0**	
3				0,0	0,000	1,000	**0,0**	
Total							2.725,1	
Instalaţie sanitar								
1	SAPOLICILIN	43,6	17,1	744,7	1,148	1,000	**855,1**	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	
Instalaţii de încălzire								
1	INPOLICLIN	43,6	53,3	2.321,2	1,322	1,000	**3.067,5**	1
2				0,0	0,000	1,000	**0,0**	
3				0,0	0,000	1,000	**0,0**	
Total							3.067,5	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							30.466,3	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							699,6	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							**25.601,9**	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							**587,9**	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = **43,6**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)				
1	Structură de rezistenţă	10.165,6	66%	3.430,9	Durata de viata structura	80	Ultima refacere structura	1970
2	Învelitori şi terase	3.448,4	10%	3.103,6	Durata de viata invelitori	30	Ultima refacere finisaje	2020
3	Închideri perimetrale	1.143,7	10%	1.029,3	Durata de viata inchideri	30	Ultima refacere instalatii	2020
4	Finisaj	9.060,9	10%	8.154,8	Durata de viata finisaje	30	Ultima refacere instalatii	2020
5	Instalaţii electrice	2.725,1	10%	2.452,6	Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere instalatii	2020
6	Instalaţii sanitare	855,1	10%	769,6	Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere terasa	2020
7	Instalaţii de încălzire	3.067,5	10%	2.760,7	Durata de viata instalatii	30	Ultima refacere fatada	2020
Total cost cu tva (Euro, Lei)		30.466,3		21.701,5				
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		699,6		498,3				
Total cost fără tva (Euro, Lei)		**25.601,9**		**17.501,2**		**86655**		
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		**587,9**		**401,9**		**1989,8**	4,9514	29.05.2023

Neadecvare 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**

ANEXA

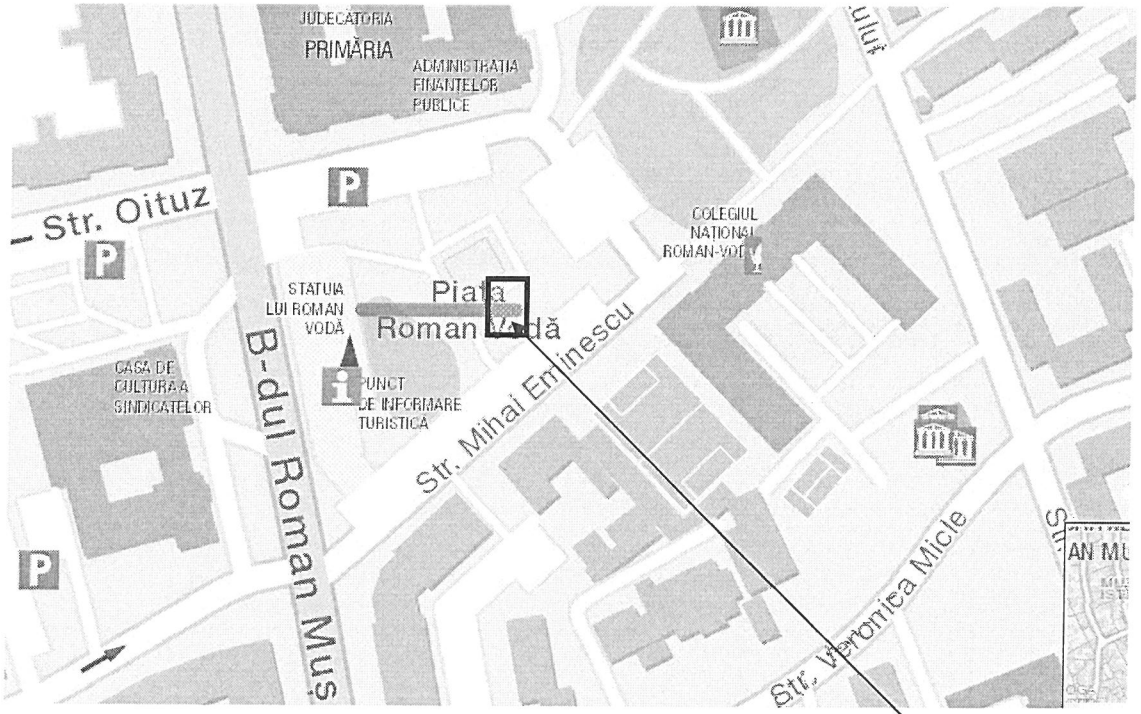
Deprecierea externa

- - *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)^))/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)^	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

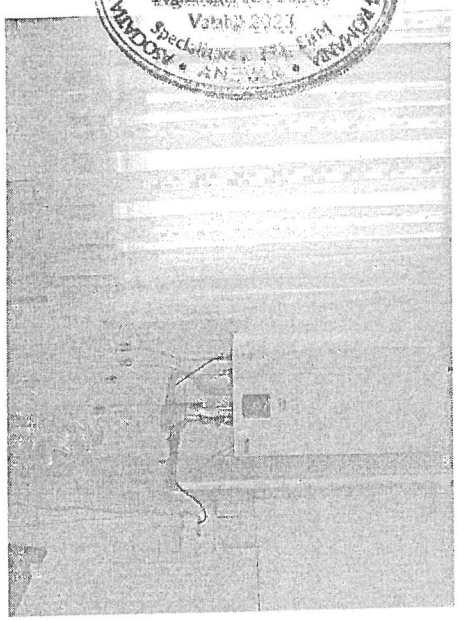
HARTA

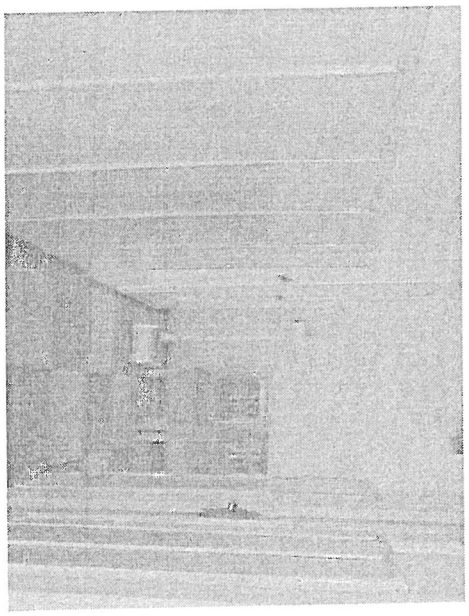


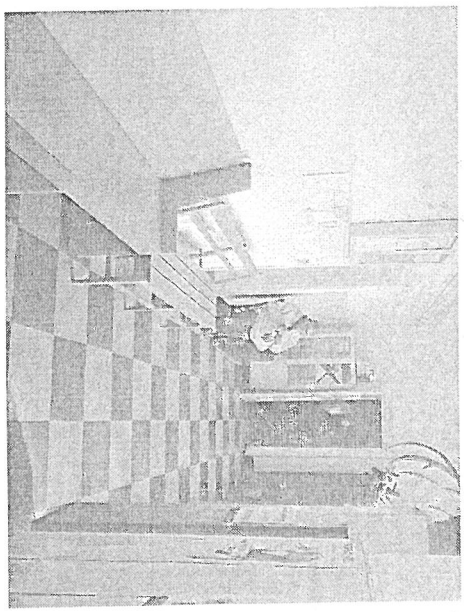
Proprietatea evaluata

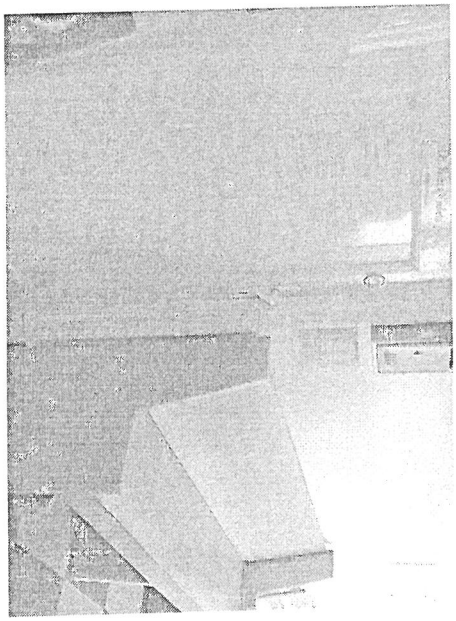
A EVALUATOR AUTORIZAT
Evaluator autorizat
ȘTEFAN ROMICA

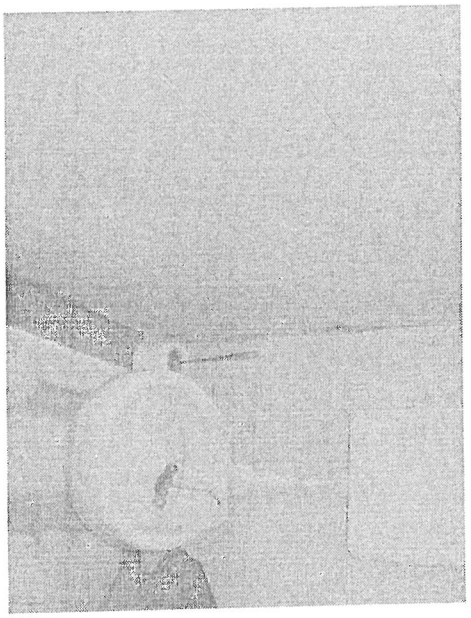
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ȘI AUDITORILOR
Evaluator autorizat
STEJAR RONICA
Legitimație nr. 14367
Valabil 2021
Specialitate: EPA, EPM
ANEVAR

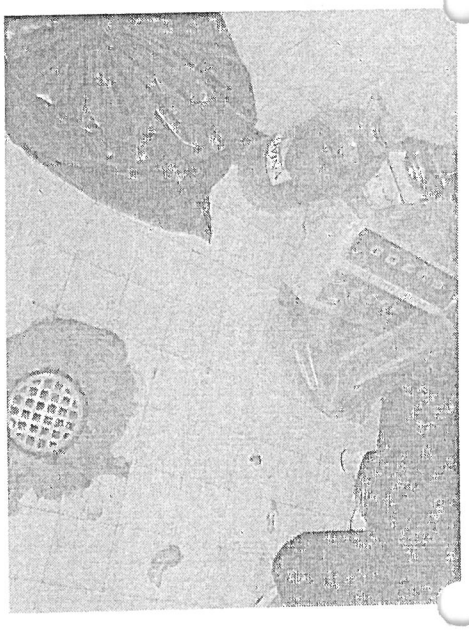




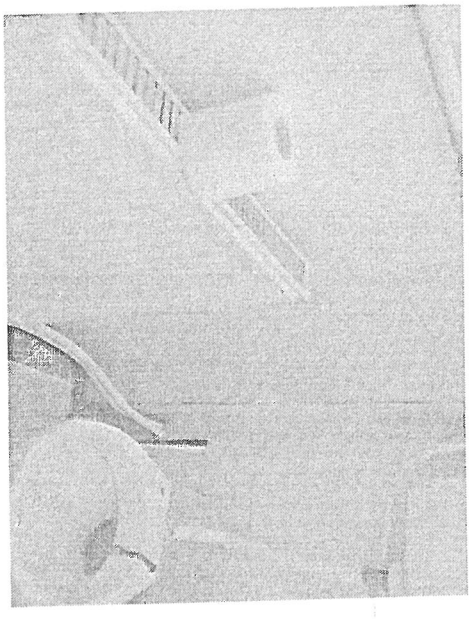


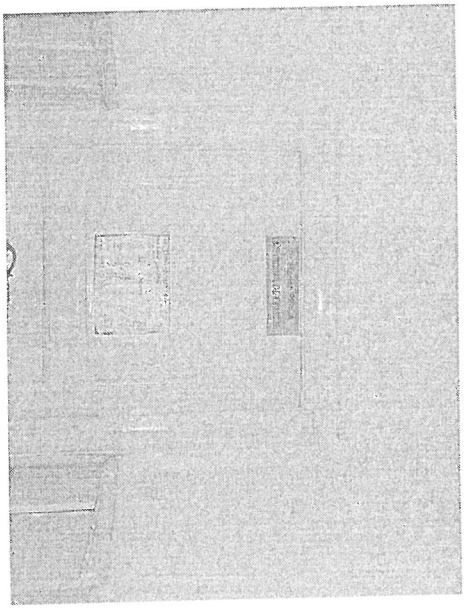












D.T. primar

PRIMĂRIA ROMAN
24810
30 03 2023

Domnule Primar,

Subsemnata Dr. BARCA VIOLETA, reprezentant legal al medic titular al cabinetului medical de familie social nr. Piața Romanu - vodă nr. înregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor Medicale Asociate nr. 1626573 (din 23.08.1999), cod fiscal cui 20565743, domiciliată în Roman, str. Dumitrescu Rosie bloc 8 apart. 37, jud. Neamț, în calitate de titular a-unui spațiu situat în care funcționează cabinetul medical nr 3 situat pe str. Piața Romanu nr. în proiect spațiul este concesionat conform Contractului de concesiune nr. 70607/28.12.2004 și Act adițional nr 6 din 29.11.2019

Spațiul concesionat reprezintă cabinetul medical la care se adaugă spațiile de folosință comună, conform Anexei de calcul (anexa nr 1) și schiței (anexa nr 2 care fac parte integrantă din contract

Având în vedere Contractul de concesiune nr. 70607/28.12.2004 și Actul adițional nr 6/29.11.2019, încheiat la sediul Consiliului Local Roman.

30.03.2023

Cu stimă,
dr. Barca Violeta

Barca

Tel: 0744591374

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 70607

Încheiat astăzi, ..28.12.2004..., la sediul Consiliului Local Roman

1.Părţile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piaţa Roman-Vodă, nr.1, Roman, judeţul Neamţ, reprezentat prin ing. DAN IOAN CĂRPUŞOR, având funcţia de primar, în calitate de concedent,

şi

1.2...dr. BARCĂ VIOLETA.....(domiciliat în .ROMAN,... ...str. DUMBRAVA ROŞIE, 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..D.S.P. NEAMŢ...., sub nr626573.din23.08.1999 cod fiscal..2590721221135.....din....., având contul nr.RO18RZBR0000060003962770 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 spaţiului (bunul imobil) în care funcţionează cabinetul medical nr.3.., situat în.str. MIHAI EMINESCU, nr.2, format din..2...încăperi.

2.2. Spaţiul concesionat este cabinetul în suprafaţa totală de.15,05mp, la care se adaugă spaţiile cu folosinţă comună, conform fişei de calcul (Anexa nr.1) şi schiţei (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 spaţiul este concesionat către doi titulari de cabinet medical (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceştia vor anexa la prezentul contract de concesiune Acordul lor de voinţă privind împărţirea timpului de folosinţă al spaţiului.

2.5.Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terţe persoane, a spaţiului 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 iniţială, astfel încât durata întregului contract să nu depăşească 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.Redevenţa

4.1.Redevenţa este echivalentul în lei a 1(un) Euro/mp/an în primii 5 ani.

4.2.După primii 5 ani, nivelul minim al redevenţei se va stabili de concedent, pornind de la preţul pieţei, sub care redevenţa nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenţei va fi prevăzut într-un act adiţional semnat de ambele părţi contractante.

4.3.Plata redevenţei se face în contul concedentului IBAN - RO 55 TREZ 49221220207XXXXX, deschis la Trezoreria Roman, la cursul BNR din ziua plăţii.

4.4.Pentru primii 5 ani, începând din anul 2005, plata redevenţei se va face semestrial, până la sfârşitul primei luni a fiecărui semestru din anul respectiv. Ulterior, termenul de plată al redevenţei se va stabili prin act adiţional.

4.5.Plata integrală a redevenţei pentru anul 2004 se va face până la data de 31 decembrie.

Birou juridic,

Concesionar

Roman - Jud. Neamţ
Cabinet Medical
Dr. BARCĂ VIOLETA
Nr. identificare

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.In 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.

Biroujuridic,

Concesionar,

Anexa nr.1
la act adiţional nr. 3424/16.02.2010
(contr.conces. nr. 70607 din 28.12.2004)

DISPENSAR NR. 4
Piaţa Roman-Vodă, nr.5, ROMAN, NEAMŢ
Cabinet medical nr.3, et.I
Dr. BARCĂ VIOLETA

Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFAŢA UTILĂ (MP)
1.	CABINET MEDICAL	**14,60 mp**
2.	SALĂ TRATAMENTE	**½ din 10,96 mp=5,48 mp**
3.	SALĂ AŞTEPTARE	**½ din 10,77=5,385 mp**
4.	SUPRAFAŢA COMUNĂ (holuri, grup sanitar, casa scării, etc.)	**18,09 mp**
	TOTAL	**43,55 mp**

CONCEDENT:

CONSILIUL LOCAL ROMAN

CONCESIONAR:

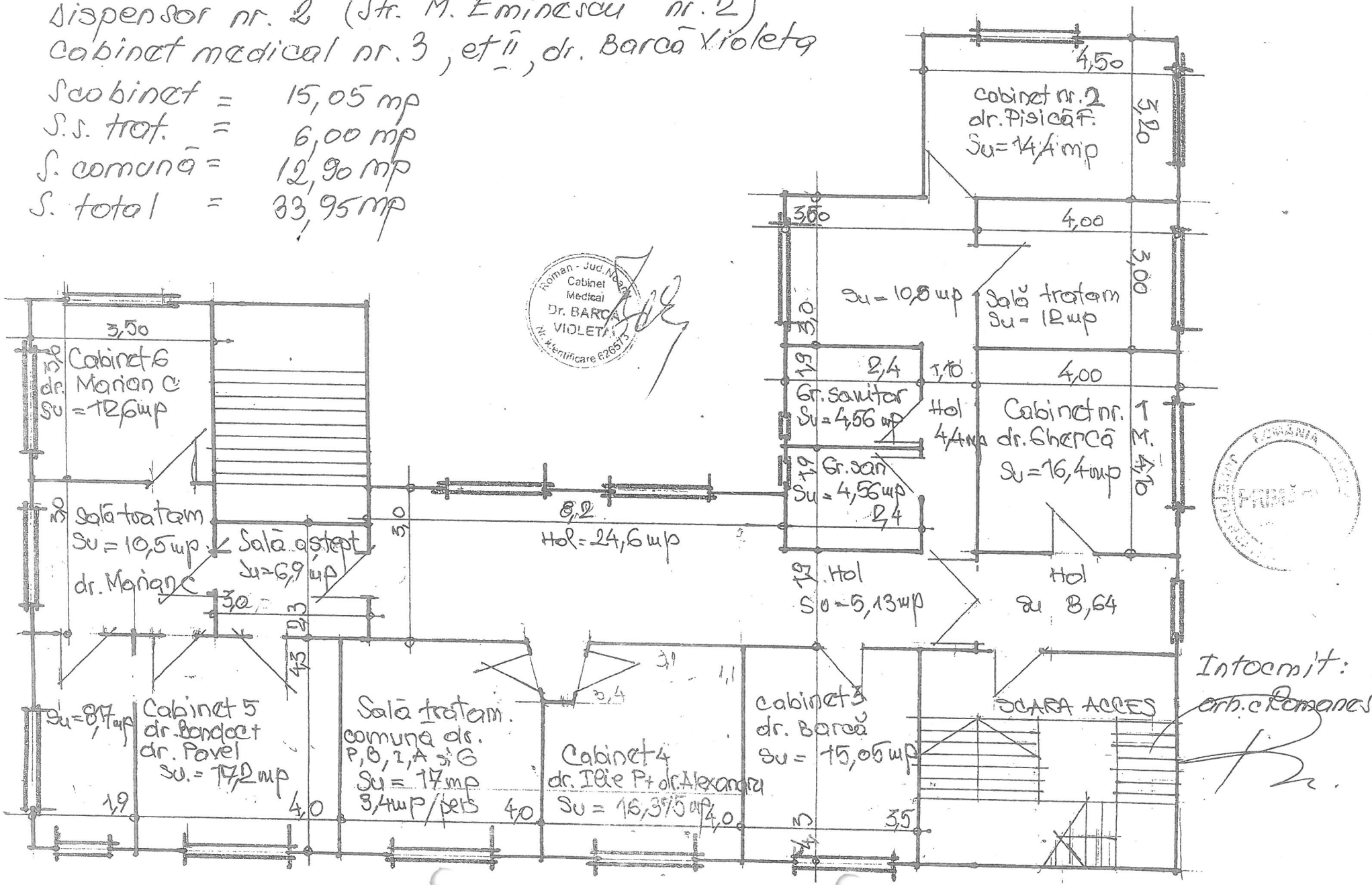
dr. BARCĂ VIOLETA

Anexa nr. 2 / ctr. nr: 70607/28.12.2004

PIAȚA ROMAN VIOSĂ nr 5

Dispensor nr. 2 (Str. M. Eminescu nr. 2)
Cabinet medical nr. 3, etaj, dr. Barcă Violeta

S cabinet	=	15,05 mp
S. S. trat.	=	6,00 mp
S. comună	=	12,90 mp
S. total	=	33,95 mp



Roman - Jud. Neamț
Cabinet Medical
Dr. BARCĂ VIOLETA
Nr. identificare 62657

Întocmit:
arh. c. Romanescu

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, NEAMȚ

Predător,

.....

Primitor,

.....

Roman - Jud. Neamț
Cabinet
Dr. BARCĂ VIOLETA
Medic Specialist

ROMÂNIA

MUNICIPIUL ROMAN
Nr.22780 din 29.11.2019

ACT ADITIONAL nr.6
la contractul de concesiune nr. 70607 din 28.12.2004

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, şi conform art. 3.2 din contract, între părţile contractante:

1.**CONSILIUL LOCAL ROMAN**, cu sediul în Piaţa Roman-Vodă, nr.1, Roman, judeţul Neamţ, reprezentat prin Lucian Ovidiu Micu, având funcţia de primar, în calitate de concedent,
şi
2. **D-na dr. BARCĂ VIOLETA,** domiciliată în Roman, str. Dumbrava Roşie, bl.8, ap.37, jud. Neamţ, CNP: 2590721221135, medicul titular al cabinetului cu sediul social în Piaţa 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 adiţional 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 prelungeşte cu jumătate din durata iniţială, adică 7(şapte) ani şi 6(şase) luni, respectiv până pe data de 27 iunie 2027.

Art.2. Celelalte clauze menţionate în contractul de bază rămân valabile.
Art.3. Prezentul act adiţional s-a încheiat în 3(trei) exemplare, din care un exemplar pentru concesionar şi 2 exemplare pentru concedent.

CONCEDENT,
PRIMAR,
Lucian Ovidiu Micu

SECRETAR,
Jr. Gheorghe Carnariu

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU

DIRECTOR TEHNIC,
Ing. Dan-Felician IONIŢĂ

DIRECTOR IMPOZITE ŞI TAXE LOCALE
Ec. Gabriela PISICĂ

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

CONCESIONAR,
Dr. Barcă Violeta

Cabinet Medical Dr. BARCA VIOLETA

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	19381
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100134038130

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U19 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12164/N/S
Nr. cadastral vechi:3222/1/8

Unitate individuală

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 5, Jud. Neamt, (actualmente Str. M. Eminescu Nr.2)
Părţi comune: acoperiş tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53953-C1-U19	27,96	21,73	.	9.32	cabinet medical compus din sală de aşteptare şi sală tratamente

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18104 / 23/11/2007		
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	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Nr. cerere	19381
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100134038130

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53953 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12152/N
Nr. cadastral vechi:3222

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
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 , Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , între vecinii : N, S, V, E : Municipiul Roman

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18092 / 23/11/2007		
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) **MUNICIPIUL ROMAN**	
	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)	
27175 / 24/11/2011		
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 Piaţa Roman Vodă , nr.5.	A1 / B.25, B.26, B.29, B.37, B.52, B. 54
27220 / 24/11/2011		
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

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
27225 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
27200 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
27204 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
27207 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
27179 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B64	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titll de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4880/317000	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA -IRINA**	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 4,88 m.p. aferent imobilului având NCP 3222/1/5 şi înscris în CF 12161/N/S/Roman (I.E. 53953- C1-U9), UAT Roman	
27213 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 5,55 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U6), UAT Roman	
27218 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR . ILIE PATRICIA - IRINA**	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 8,65 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U6), UAT Roman	
27188 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA- IRINA**	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 8,65 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/11 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U7), UAT Roman	
27178 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
16620 / 29/06/2012		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN**, CIF:19643228	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B88	cabinetului medical având NCP 3222/1/10	A1
28032 / 17/08/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. 863, din 03/04/2013 emis de Judecătoria Roman în Dosar Nr. 1530/291/2012;		
B95	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 1/2 din 3,15 mp teren CPI aferent cabinetului medical având Nr. cadastral 53953-C1-U17, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 315/634000	A1
	2) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
5090 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de Notar Public TĂNASE LUMINIŢA; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINŢA Civilă nr. 863, din 03/04/2013 emis de Judecatoria Roman în dosar nr. 1530/291/2012;		
B97	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3560/317000	A1
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
	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	
B98	Se notează că cota indiviză de teren de 3,56 m.p. , aferent imobilului cu NCP 53953-C1-U18 , UAT ROMAN, este afectat desfăşurării activităţii profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA - MARIA , ca persoană fizică autorizată cu denumirea " Joimir Ana-Maria-Kinetoterapeut"	A1
	1) **CABINETUL DE KINETOTERAPIE**, CIF:29315104	
	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	
5091 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. Contract De Vanzare-Cumparare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminiţa;		
B99	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu 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	A1 / B.100, B.104
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
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 desfăşurării activităţii profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA-MARIA, ca persoană fizică autorizată cu denumirea " JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT „	A1
5092 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIŢA;		
B101	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1932814/317000000	A1
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
	OBSERVATII: aferent U7	
B102	se notează faptul că terenul este afectat desfăşurării activităţii profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei Joimir Ana-Maria ca persoană fizică autorizată cu denumirea JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT	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 Luminiţa;		
B103	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu 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	A1
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
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 desfăşurării activităţii profesionel de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA-MARIA, ca persoană fizică autorizată cu denumirea " JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT „	A1
5095 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIŢA;		
B106	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2610634/317000000	A1
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
	OBSERVATII: aferent U5	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9619 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUȚA**	
9620 / 04/03/2022		
Act Notarial nr. Contract de vînzare 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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUȚA**	
9621 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUȚA**	
9622 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUȚA**	
9623 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUȚA**	
9624 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUȚA**	
7665 / 16/02/2023		
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	A1
	1) **ȘTEFĂNESCU DELIA**, bun propriu	
7666 / 16/02/2023		
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 suprafaţă de 8,70 % din 5,88 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/13 şi înscris în cartea funciară Nr. 53953-C1-U3 / Roman, dobandit prin Conventie, cota actuala 512/317000	A1
	1) **ȘTEFĂNESCU DELIA**	
7667 / 16/02/2023		
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 suprafaţă 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	A1
	1) **ȘTEFĂNESCU DELIA**, bun propriu	
7668 / 16/02/2023		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583	
	OBSERVATII: asupra terenului CC indiviz în suprafaţă de 9,36 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U6)	
27183 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul 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) **MUNICIPIUL ROMAN**	
	OBSERVATII: asupra terenului CC indiviz în suprafaţă de 9,36 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/11 şi înscris în CF 12167/N/S/Roman	
27199 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
27203 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
16620 / 29/06/2012		
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) **MUNICIPIUL ROMAN**	
	OBSERVATII: aferent U14	
16621 / 29/06/2012		
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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
16622 / 29/06/2012		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EURpentru diferenţa de preţ 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) **MUNICIPIUL ROMAN**	
16623 / 29/06/2012		
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) **MUNICIPIUL ROMAN**	
	OBSERVATII: aferent U7	
16624 / 29/06/2012		
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 garanţie şi sarcini		Referinţe
5093 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. CONTRACT DE Vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de NOTAR PUBLIC TĂNASE LUMINIŢA;		
C34	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEIasupra terenului indiviz de 10,27% din teren CPI 5,88 m.p. 304 m.p. aferent U3, proprietatea lui Joimir Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
5096 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de Notar Public TĂNASE LUMINIŢA;		
C35	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEIasupra 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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
176 / 04/01/2019		
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 LEIpentru pretul neachitat in suma de 32 000 lei ce se va achita pana la data de 1 martie 2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 21/1000	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**, CIF:20599401	
	OBSERVATII: referitor la teren CC indiviz în suprafaţă de 6,66 m.p. aferent imobilului având NCP 3222/2/3 şi înscris în CF 2172/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U1), UAT Roman	
180 / 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;		
C37	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 5,88 mp teren indiviz, aferent imobilului având Nr. cadastral 3222/0/2, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**	
182 / 04/01/2019		
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 LEIpentru pretul neachitat in sumă de 32 000 lei , ce se va achita până la data de 1 martie 2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 504/317000	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**, CIF:20599401	
183 / 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;		
C39	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RONce 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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**	
184 / 04/01/2019		
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 LEIpentru preţul neachitat în sumă de 32 000 lei ce se va achita până la data de 1 (unu) martie 2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 242/317000	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**, CIF:20599401	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 8,57 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U6), UAT Roman	
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;		
C41	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32000 RONce 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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**	

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
04-05-2023
Data eliberării,
__/__/____

08. MAI. 2023

Asistent Registrator,
GHEORGHE GABRIEL BATRANU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

Nr. cerere	19415
Ziua	04
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100134043826

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U20 Roman

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12157/N/S
Nr. cadastral vechi:3222/1/1

Unitate individuală

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Voda, Nr. 5, Et. I, Jud. Neamt, actualmente str. Mihai Eminescu , nr. 2
Părţi comune: acoperis tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53953-C1-U20	17,67	14,6	.	4,42	Cabinet medical

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18096 / 23/11/2007		
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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, domeniul privat ;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
27225 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
27200 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
27204 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
27207 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
27179 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B64	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titll de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4880/317000	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA -IRINA**	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 4,88 m.p. aferent imobilului având NCP 3222/1/5 şi înscris în CF 12161/N/S/Roman (I.E. 53953- C1-U9), UAT Roman	
27213 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 5,55 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U6), UAT Roman	
27218 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR . ILIE PATRICIA - IRINA**	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 8,65 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U6), UAT Roman	
27188 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA- IRINA**	
	OBSERVATII: teren CC indiviz în suprafaţă de 8,65 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/11 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U7), UAT Roman	
27178 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
16620 / 29/06/2012		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN**, CIF:19643228	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B88	cabinetului medical având NCP 3222/1/10	A1
28032 / 17/08/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. 863, din 03/04/2013 emis de Judecătoria Roman în Dosar Nr. 1530/291/2012;		
B95	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 1/2 din 3,15 mp teren CPI aferent cabinetului medical având Nr. cadastral 53953-C1-U17, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 315/634000	A1
	2) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
5090 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de Notar Public TĂNASE LUMINIŢA; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINŢA Civilă nr. 863, din 03/04/2013 emis de Judecatoria Roman în dosar nr. 1530/291/2012;		
B97	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3560/317000	A1
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
	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	
B98	Se notează că cota indiviză de teren de 3,56 m.p. , aferent imobilului cu NCP 53953-C1-U18 , UAT ROMAN, este afectat desfăşurării activităţii profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA - MARIA , ca persoană fizică autorizată cu denumirea " Joimir Ana-Maria-Kinetoterapeut"	A1
	1) **CABINETUL DE KINETOTERAPIE**, CIF:29315104	
	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	
5091 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. Contract De Vanzare-Cumparare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminiţa;		
B99	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu 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	A1 / B.100, B.104
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
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 desfăşurării activităţii profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA-MARIA, ca persoană fizică autorizată cu denumirea " JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT „	A1
5092 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIŢA;		
B101	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Convention, cota actuala 1932814/317000000	A1
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
	OBSERVATII: aferent U7	
B102	se notează faptul că terenul este afectat desfăşurării activităţii profesionale de kinetoterapeut a cumpărătoarei Joimir Ana-Maria ca persoană fizică autorizată cu denumirea JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT	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 Luminiţa;		
B103	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu 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	A1
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
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 desfăşurării activităţii profesionel de kinetoterapeut a cumpărătoarei JOIMIR ANA-MARIA, ca persoană fizică autorizată cu denumirea " JOIMIR ANA-MARIA-KINETOTERAPEUT „	A1
5095 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIŢA;		
B106	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Convention, cota actuala 2610634/317000000	A1
	1) **JOIMIR ANA-MARIA**	
	OBSERVATII: aferent U5	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9619 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUŢA**	
9620 / 04/03/2022		
Act Notarial nr. Contract de vînzare 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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUŢA**	
9621 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUŢA**	
9622 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUŢA**	
9623 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUŢA**	
9624 / 04/03/2022		
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	A1
	1) **ENEA ELENA CRENGUŢA**	
7665 / 16/02/2023		
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	A1
	1) **ŞTEFĂNESCU DELIA**, bun propriu	
7666 / 16/02/2023		
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 suprafaţă de 8,70 % din 5,88 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/13 şi înscris în cartea funciară Nr. 53953-C1-U3 / Roman, dobandit prin Conventie, cota actuala 512/317000	A1
	1) **ŞTEFĂNESCU DELIA**	
7667 / 16/02/2023		
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 curţi construcţii indiviz în suprafaţă 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	A1
	1) **ŞTEFĂNESCU DELIA**, bun propriu	
7668 / 16/02/2023		

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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
27211 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10 396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583	
	OBSERVATII: asupra terenului CC indiviz în suprafaţă de 9,36 % din 2,83 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/12 şi înscris în CF 12168/N/S/Roman (I.E. 53953-C1-U6)	
27183 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul 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) **MUNICIPIUL ROMAN**	
	OBSERVATII: asupra terenului CC indiviz în suprafaţă de 9,36 % din 18,82 m.p. teren aferent imobilului având NCP 3222/1/11 şi înscris în CF 12167/N/S/Roman	
27199 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
27203 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
16620 / 29/06/2012		
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) **MUNICIPIUL ROMAN**	
	OBSERVATII: aferent U14	
16621 / 29/06/2012		
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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
16622 / 29/06/2012		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11663 EURpentru diferenţa de preţ 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) **MUNICIPIUL ROMAN**	
16623 / 29/06/2012		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR ANDREEA-LUMINITA;		

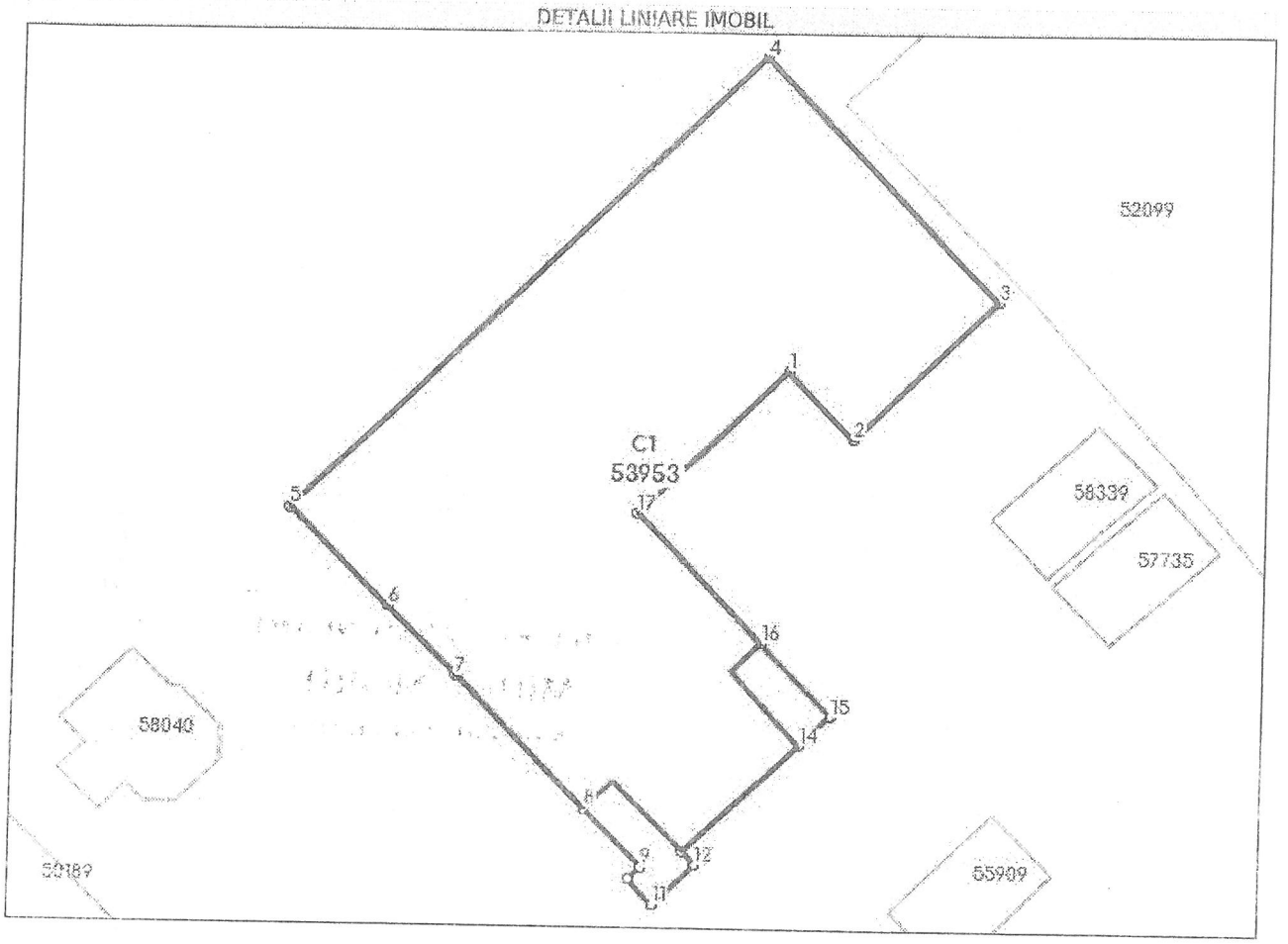
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53953	317	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 53953-C1din s. de 433 m.p.; teren CC situat în Roman , Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , între vecinii : N, S, V, E : Municipiul Roman

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	317	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 FUNCIARĂ NR. 53953-C1-U7
COPIE

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U7 Roman

PROPRIETATEA ESTE PUBLICĂ

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 ŞI UTILITĂŢI, Jud. Neamt
Părţi comune: acoperiş tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53953-C1-U7	70	54		18,82	hol şi utilităţi compus din 3 holluri şi 3 grupuri sociale (C1) cu S.C. 70,27 m.p., S.U. 54,26 m. p.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18108 / 23/11/2007		
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	A1 / B.8, B.10
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, -DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12167/N/S)	
27183 / 24/11/2011		
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 114/1250, cota initiala 936/10000	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA**	
27184 / 24/11/2011		
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~~	/ B.12 ~~A1~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA~~	
27185 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
27186 / 24/11/2011		
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~~	~~A1 / B.13~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA~~	
27187 / 24/11/2011		
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~~	~~A1 / B.9~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA~~	
27188 / 24/11/2011		
Act Normativ 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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA - IRINA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
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 EURlegală, asupra cotei indivize de 9,57 % din imobilul cu NCP 3222/1/11 proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR.Aramă Elena pentru diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive., dobandit prin Convenţie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000~~	~~A1~~
	~~1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583~~	
	~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.22557/01.07.2016, act nr.- Declaratie autentificată sub Nr. 966/30.06.2016~~	
16623 / 29/06/2012		
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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
22557 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. - Declaraţie autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Bucureanu-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) şi înscrisă prin încheierea nr. 27187 / 24.11.2011	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583	
5092 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIŢA;		
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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**	

Neautentificat în circuitul civil

CARTE FUNCIARĂ NR. 53953-C1-U6
COPIE

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U6 Roman

Document cu regim special
Acces restricționat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12168/N/S
Nr. cadastral vechi:3222/1/12

Unitate individuală

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Et. I, Ap. SCĂRI ACCES, Jud. Neamt
Părţi comune: acoperis tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
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 şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18109 / 23/11/2007		
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	A1 / B.8, B.10
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583, -domeniul privat	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12168/N/S)	
27209 / 24/11/2011		
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~~	~~A1 / B.9~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA, -bun propriu~~	
27211 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA**	
27213 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
27215 / 24/11/2011		
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~~	~~A1~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA~~	
27216 / 24/11/2011		
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~~	~~A1 / B.14~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA~~	
27218 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA - IRINA**	
16624 / 29/06/2012		
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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferenţa de 85% din preţul 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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
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 anuala de 2% ce se va achita în 96 rate egale lunare succesiveasupra cotei indivize de 13,90% din imobil proprietatea CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. MARIAN CARMEN	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
22560 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Bușureanu-Cărpușor 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. 27209 / 24.11.2011	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583	
5094 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. Tănase Luminița;		
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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, CIF:2613583	
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 LEIpentru 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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**, CIF:20599401	

Neautorizat pentru circuitul civil

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 53953-C1-U5
COPIE

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U5 Roman

Document fără valoare circulației

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 ŞI UTILITĂŢI, Jud. Neamt
Părţi comune: acoperiş tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53953-C1-U5	102	77			hol, utilităţi compus din 2 holluri , 2 grupuri sociale şi 2 scări acces având suprafaţă construită măsurată 101,66 mp, suprafaţă utilă măsurată 77,33 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18114 / 23/11/2007		
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 CONSTITUIRE, cota actuala 2643/10000, cota initiala 1/1	A1 / B.5, B.6, B.8 / ~~B.4, B.7~~
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, -domeniu privat-	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12173/N/S)	
27196 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 857/10000~~	/ B.5, B.6 ~~A1 / B.4, B.7~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA~~	
27197 / 24/11/2011		
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	A1 / B.5, B.6 / ~~B.4, B.7~~
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
27198 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B4	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcotăindiviză de de 8,57%, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000~~	/ B.5, B.6, B.12 ~~A1 / B.7~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA~~	
27199 / 24/11/2011		
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	A1 / B.6 / ~~B.7~~
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA**	
27200 / 24/11/2011		
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	A1 / ~~B.7~~
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	
27201 / 24/11/2011		
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~~	~~A1 / B.13~~
	~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA~~	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	~~Radiata prin cererea nr.22564/01.07.2016, act nr. - Declaraţie autentificată sub Nr.966/30.06.2016~~	
27199 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
16627 / 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+ 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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
22564 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. - Declaraţie autentificată sub Nr.966, din 30/06/2016 emis de N.P. Bușureanu-Cărpușor 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) şi înscrisă prin încheierea nr. 27196/ 24.11.2011	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
5095 / 09/02/2018		
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 părţi indivize din imobil proprietatea lui Joimir Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive începând cu luna ianuarie 2018	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
183 / 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 RONce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cote indivize de 8,57% din imobil, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**	

Neutilizabil în afara site-ului

CARTE FUNCIARĂ NR. 53953-C1-U3
COPIE

Carte Funciară Nr. 53953-C1-U3 Roman

Document fără regim juridic civil

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12169/N/S
Nr. cadastral vechi:3222/1/13

Unitate individuală

Adresa: Loc. Roman, Piata Roman Vodă, Nr. 5, Et. I, Ap. SCĂRI ACCES, Jud. Neamt
Părţi comune: acoperis tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53953-C1-U3	23	18		5,88	Scări acces cu Sc= 23,50 mp. şi Su= 18,47 mp.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18110 / 23/11/2007		
Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 emis de Consiliul Local Roman (HCL. nr. 76/31.08.2005 şi 98/27.10.2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 2643/10000, cota initiala 1/1 1) **MUNICIPIUL ROMAN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12169/N/S)*	A1 / B.3, B.4, B.7 / ~~B.2, B.5, B.6~~
27202 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 0/1, cota initiala 857/10000~~ ~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA~~	~~A1 / B.9~~
27203 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 936/10000, cota initiala 936/10000 1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA**	A1
27204 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3790, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 555/10000, cota initiala 555/10000 1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	A1
27205 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B5	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000~~ ~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA~~	~~A1~~
27206 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3792, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B6	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 870/10000, cota initiala 870/10000~~ ~~1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA~~	~~A1~~
27207 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3791, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 865/10000, cota initiala 865/10000 1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	A1
16625 / 29/06/2012		
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% părţi indivize, dobandit prin Convenţie, cota	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA pentru diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
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 EURasupra cotei indivize de 13,90% din imobil , proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. Marian Carmen pentru diferenţa de preţ neachitată în sumă de 11 663 EURO + dobânada anuală de 2% , sumă ce va fi achitată în 96 de rate egale lunare, succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
22562 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Bușureanu-Cărpușor 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. 27202 / 24.11.2011 asupra cotei indivize de 8,57% din imobil	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
5093 / 09/02/2018		
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:46710 LEIpentru diferența de preț neachitată ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018, dobandit prin Convenție, cota actuala 1027/10000, cota inițiala 1027/10000	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
	OBSERVATII: asupra a 10,27% din imobil aparținând numitei Joimir 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:32000 LEIpentru pretul neachitat in sumă de 32 000 lei , ce se va achita până la data de 1 martie 2019, dobandit prin Convenție, cota actuala 857/10000, cota inițiala 1/1	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**, CIF:20599401	

Neautorizat OCPI

CARTE FUNCIARĂ 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
Părţi comune: acoperiş tip terasă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	53953-C1-U2	24	18		5,88	scări acces având suprafaţă construită măsurată 23,50 mp, suprafaţă utilă măsurată 18,47 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18095 / 23/11/2007		
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	A1 / B.7, B.8 / ~~B.6~~
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**, -domeniu privat-	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12156/N/S)	
27219 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3797, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 857/10000~~	/ B.7 ~~A1 / B.6, B.9~~
	~~1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA**~~	
27220 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3800, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 936/10000, cota initiala 936/10000	A1 / B.7, B.15 / ~~B.6~~
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTONETA MONICA**	
27221 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3798, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B4	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 588/10000, cota initiala 588/10000~~	/ B.7, B.12 ~~A1 / B.6~~
	~~1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**~~	
27222 / 24/11/2011		
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	A1 / B.7 / ~~B.6~~
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. SORLESCU NATALIA**	
27224 / 24/11/2011		
Act Notarial nr. 3792, din 17/11/2011 emis de BNP TUDOR SORIN;		
B6	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu de cumpărare cotă indiviză de 8,70%), dobandit prin Conventie, cota actuala 870/10000, cota initiala 870/10000~~	/ B.7 ~~A1 / B.13~~
	~~1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. GHERCĂ MARIOARA**~~	
27225 / 24/11/2011		
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	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ILIE PATRICIA-IRINA**	

Document generat la cererea unui terţ
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	~~Radiata prin cererea nr.22558/01.07.2016, act nr.Declaraţie autentificată sub nr. 966/30.06.2016~~	
27220 / 24/11/2011		
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 diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
16626 / 29/06/2012		
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 din imobil proprietatea Cabinet Medical Individual Dr. Marian Carmen	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
22558 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. Declaraţie autentificată sub nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Bujureanu-Cărpuşor Andreea-Luminiţa;		
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) şi înscrisă prin încheierea nr. 27219/24.11.2011	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
5096 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de Notar Public TĂNASE LUMINIŢA;		
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	A1
	1) **MUNICIPIUL ROMAN**	
180 / 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 LEI- ce se va achita până la data de 01.03.2019, asupra cotei de 588/1000 din imobil, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA**	

Neutilizabil în circuitul civil

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman
Telefon/fax : 0233.743555

2/15493

DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222/ 1 /8

Denumire imobil : Teren şi construcţie
(Cabinet tratamente şi sală aşteptare– Etaj-I)

Adresa imobil

Piaţa Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Judeţul NEAMŢ

Proprietar :

Municipiul Roman

Noiembrie 2005

EXECUTANT,
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 241

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , etaj I şi are o suprafaţă construită de 27.96 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 59-46-45 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 45-27, 61-30 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 27-28, 60-61 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 28-60, 8-59 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă de teren de 9.32 mp CPI pe tronsonul D+P+1, teren şi construcţie ce urmează a fi înstrăinat în cote egale Dr. Pisică Florian şi Dr. Barcă Violeta (actuali concesionari).

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al clădirii la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+1) care este de 27,96 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= **9,32** mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

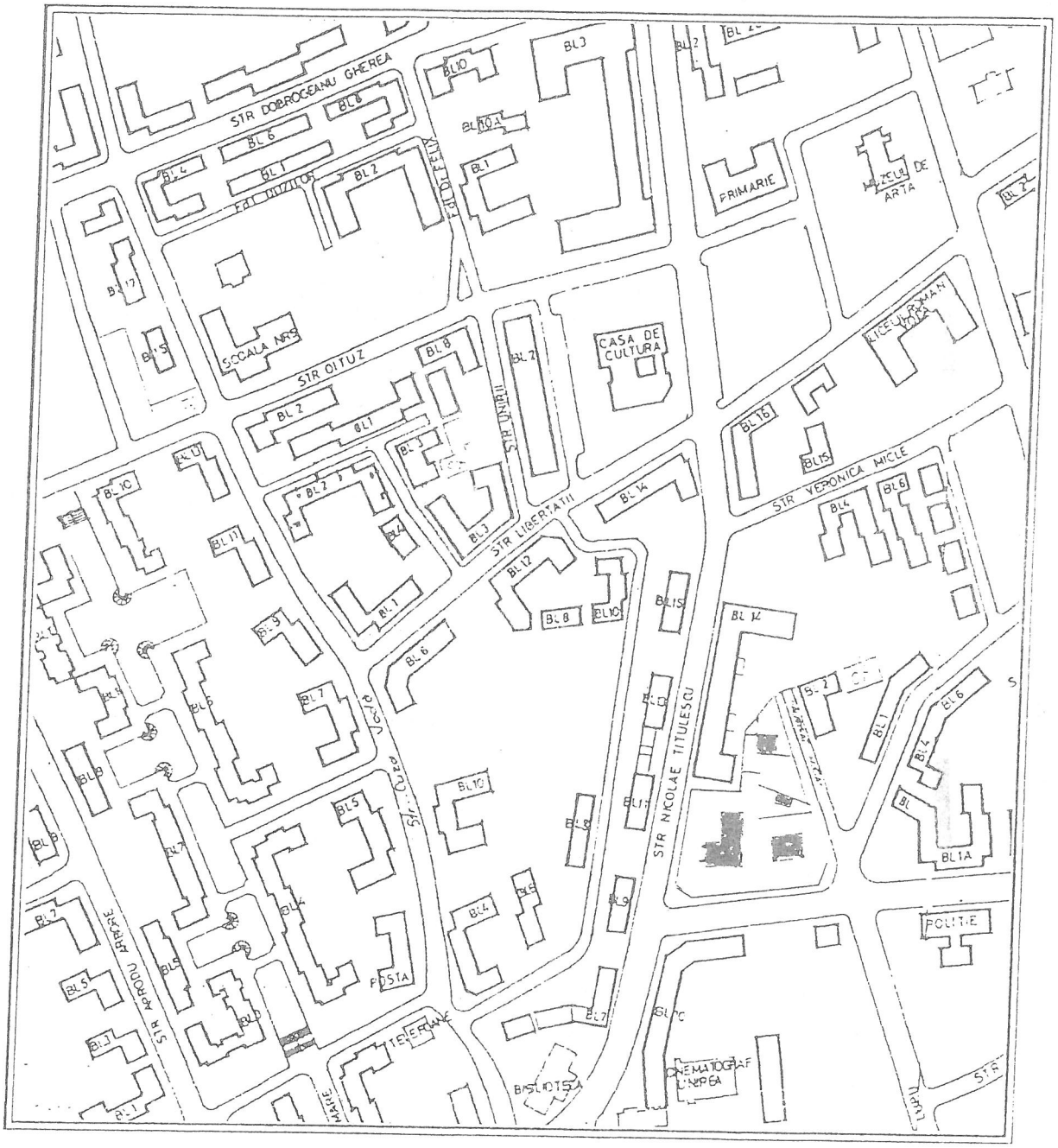
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

INTRAVILAN ROMAN

1 / 5000

L – 35 – 42 – B – b – 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



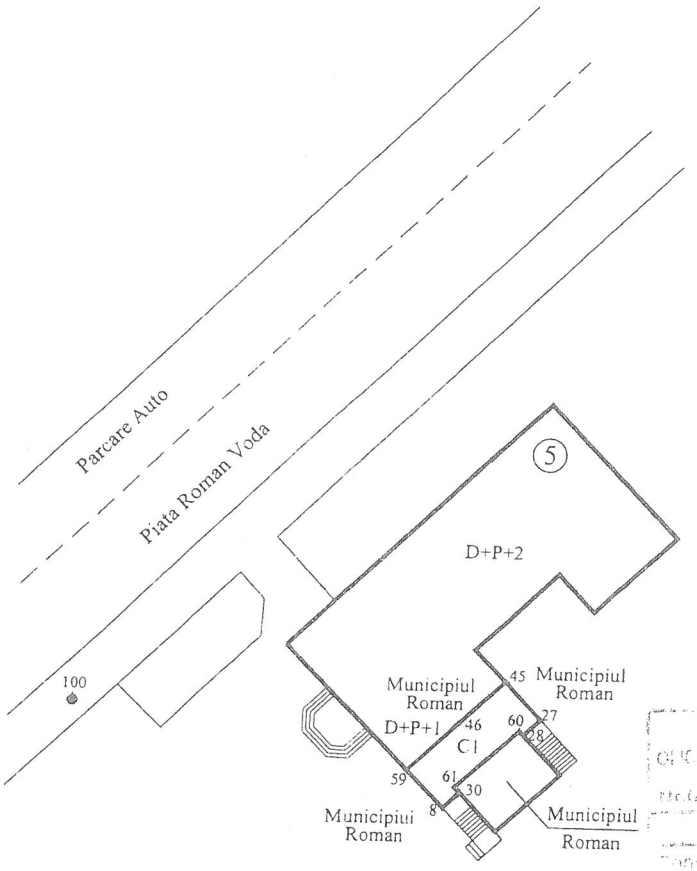
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 3272/1/8

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



DISTANTELE 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

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

Noiembrie 2005

FIŞA CORPULUI DE PROPRIETATE

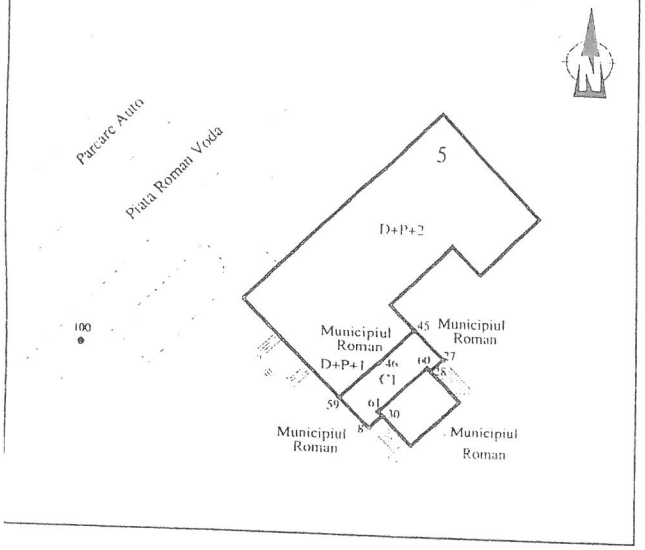
Din Municipiul Roman , Piaţa Roman Vodă , nr. 5, etaj I, judeţul Neamţ

JUDEŢUL	- NEAMŢ
TERITORIUL ADMINISTRATIV	- ROMAN
Cod SIRUTA	- 120860
Cod intravilan	- 2

Secţiune plan / nomenclatură	- L-35-42-B-b-III-IV
Număr sector cadastral	-
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil	- 3272 / 1 / 18
Număr Carte Funciară	-

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	-	-	CPI = 9,32 / 304
Total			9,32			

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 fundaţie din beton şi structură de rezistenţă din grinzi beton compus din sală aşteptare şi 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 şi 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
1	**Municipiul Roman**	Piaţa 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	-	* / *	- / -	Diferenţa de 423,68 mp teren se regăseşte în alte documentaţii cadastrale

Intocmit : **S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie2005

Verificat :

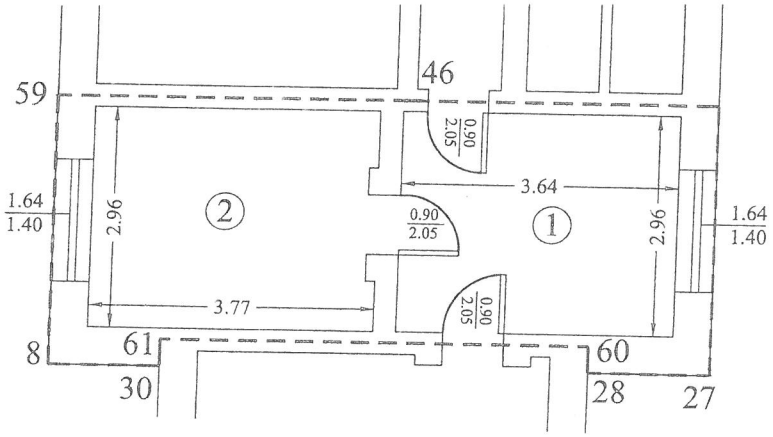
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr. 2/15493 / 1 NOV. 2005

RELEVEU SALĂ AŞTEPTARE şi SALĂ TRATAMENTE (Etaj I)

Municipiul ROMAN
SCARA 1 : 100

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm. : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresa imobilului :
Piaţa Roman Vodă, nr. 5, Roman

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
ADRESA :
Piaţa Roman Vodă, nr. 1
Municipiul : **Roman**
Judeţul : **Neamţ**



RECAPITULAŢIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (m.p.)
1	Sală aşteptare	10,77
2	Cabinet Tratamente	10,96
TOTAL		**21,73**

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ = 27,96 mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT :
S.C. Topo Invest S.R.L.

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman
Strada Libertăţii, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman
Telefon/fax : 0233.743555

DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222 / 1 / 1

Denumire imobil : Teren şi construcţie
(Cabinet Medical – Etaj-I)

Adresa imobil

Piaţa Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Judeţul NEAMŢ

Proprietar :

Municipiul Roman

Noiembrie 2005

EXECUTANT.
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa 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 Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , etaj I şi are o suprafaţă construită de 17.67 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 33-49 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 49-50 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 50-36 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 36-33 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă totală de teren de **4.42** mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren şi construcţie ce urmează a fi înstrăinat Dr. Barcă Violeta (concesionar)

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al clădirii la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+2) care este de 17.67 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= **4.42** mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

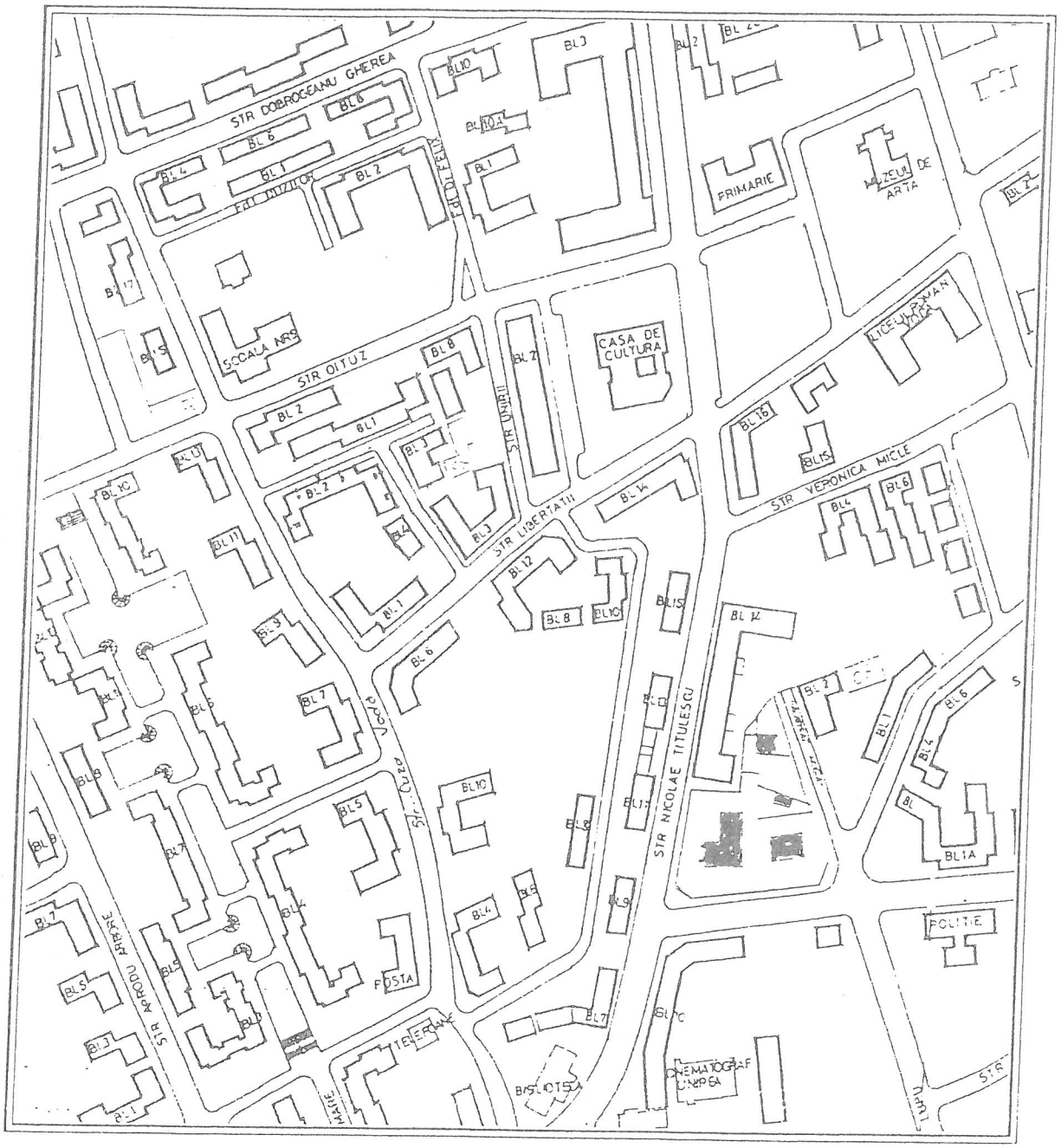
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

INTRAVILAN ROMAN

1 / 5000

L – 35 – 42 – B – b – 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



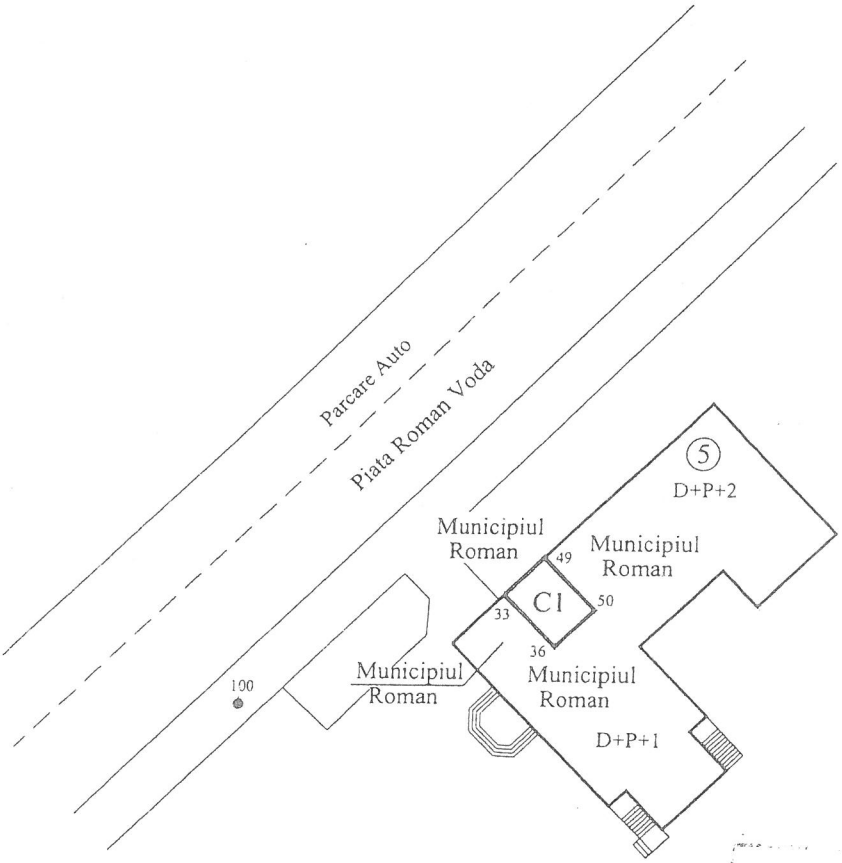
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 3222 / 1 / 1

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.înreg. 21548 16 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT

DISTANTELE 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

SA CORPULUI DE PROPRIE ATE

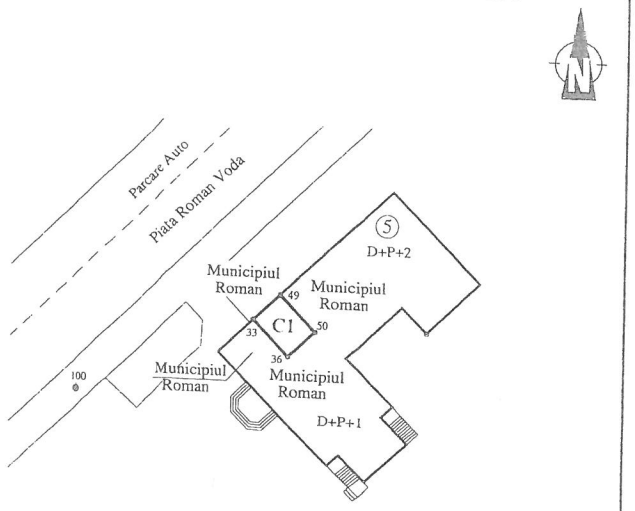
Din Municipiul Roman , Piaţa Roman Vodă , nr. 5, etaj I, judeţul Neamţ

JUDEŢUL - NEAMŢ
TERITORIUL ADMINISTRATIV - ROMAN
Cod SIRUTA - 120860
Cod intravilan - 2

Secţiune plan / nomenclatură - L-35-42-B-b-III-IV
Număr sector cadastral -
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil - 9772/1/1/1
Număr Carte Funciară -

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.	4.42	-	-	CPI = 4.42 / 304
Total			**4.42**			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	
C1	**Cabinet medical** construit din cărămidă, pe fundaţie din beton şi structură de rezistenţă 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 SIRUES	Tip act de Proprietate număr şi 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
1	**Municipiul Roman**	Piaţa Roman Vodă, nr. 1, Municipul 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	-	* / *	- / -	Diferenţa de 428.58 mp teren se regăseşte în alte documentaţii cadastrale

Intocmit : **S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie2005

Verificat :

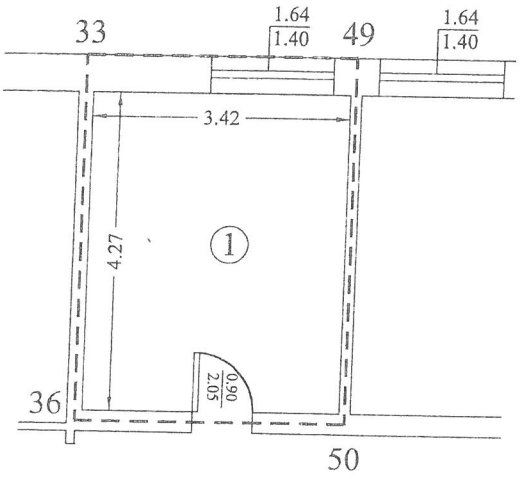
O.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA NEAMT
Nr. intrare 21154/8 data 10 NOV. 2005
VERIFICAT SI RECEPTIONAT

RELEVEU CABINET MEDICAL (Etaj I)

Municipiul ROMAN
SCARA 1 : 100

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm. : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresa imobilului :
Piaţa Roman Vodă, nr. 5, Roman

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
ADRESA :
Piaţa Roman Vodă, nr. 1
Municipiul : **Roman**
Judeţul : **Neamţ**



OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr. 21154/38 din 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT

RECAPITULAŢIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (m.p.)
1	Cabinet medical	14.60
TOTAL		**14.60**

SUPRAFAŢA 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

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMAN
Intrare nr. 415483
Ieşire
Ziua 07 Luna 11 Anul 2005

DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222 / 0 / 2

Denumire imobil : Teren şi construcţie
(Scări acces - parter)

Adresa imobil

Piaţa Roman Vodă , nr. 5 , parter

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Judeţul NEAMŢ

Proprietar :

Municipiul Roman

Noiembrie 2005

EXECUTANT :
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 229

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 şi are o suprafaţă construită de 23,50 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 16-33 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 33-35 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 35-34 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 34-36 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind Municipiul Roman, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă totală de teren de **5,88** mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren şi construcţie ce urmează a fi înstrăinat în cote egale următorilor: Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisică Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ştefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia şi Dr. Anghel Gabriela.

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al dispensarului la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+2) care este de 23,50 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= **5,88** mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT

S.C. TOPO INVEST S.R.L.

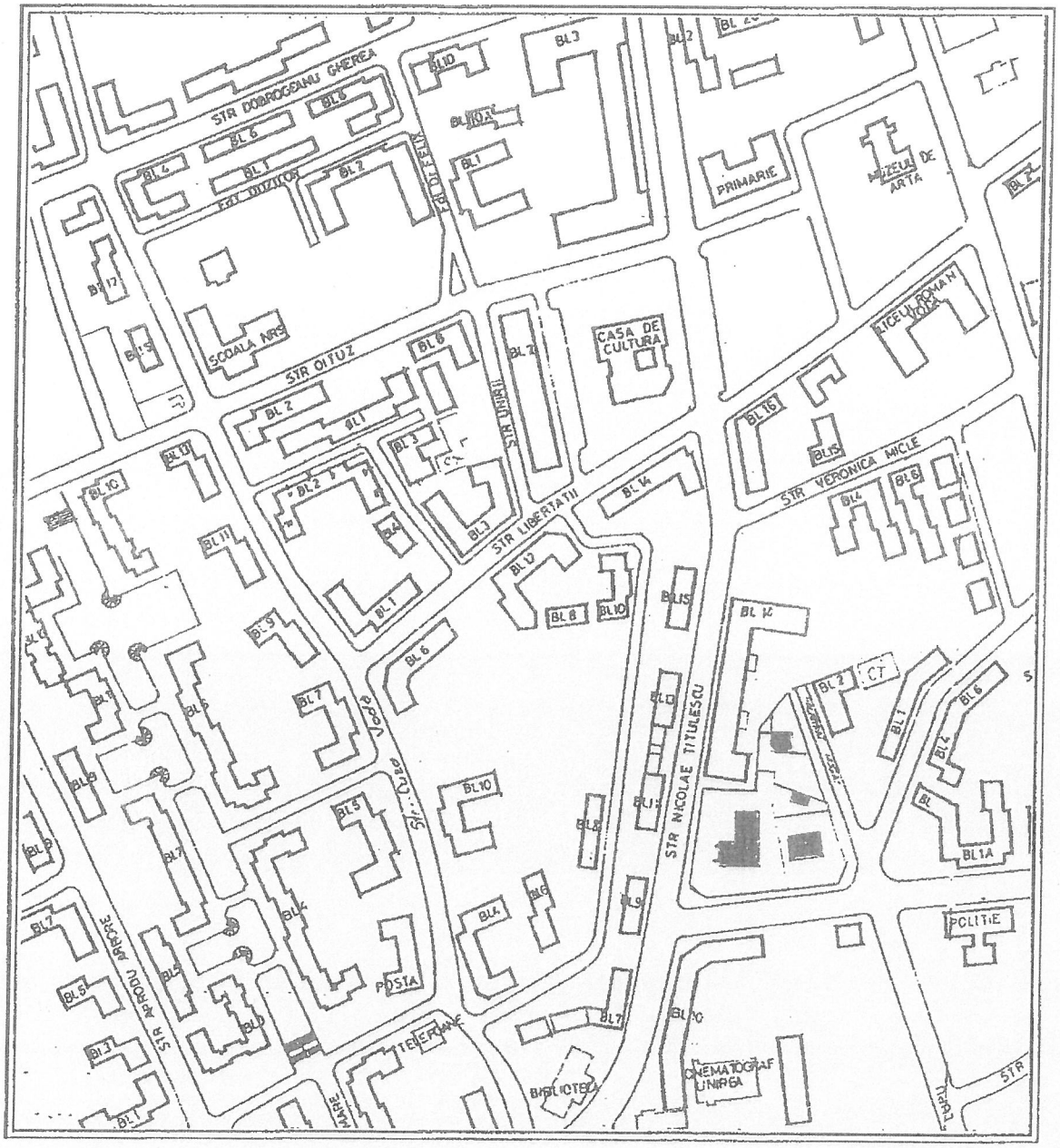
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

INTRAVILAN ROMAN

1 / 5000

L – 35 – 42 – B – b – 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -

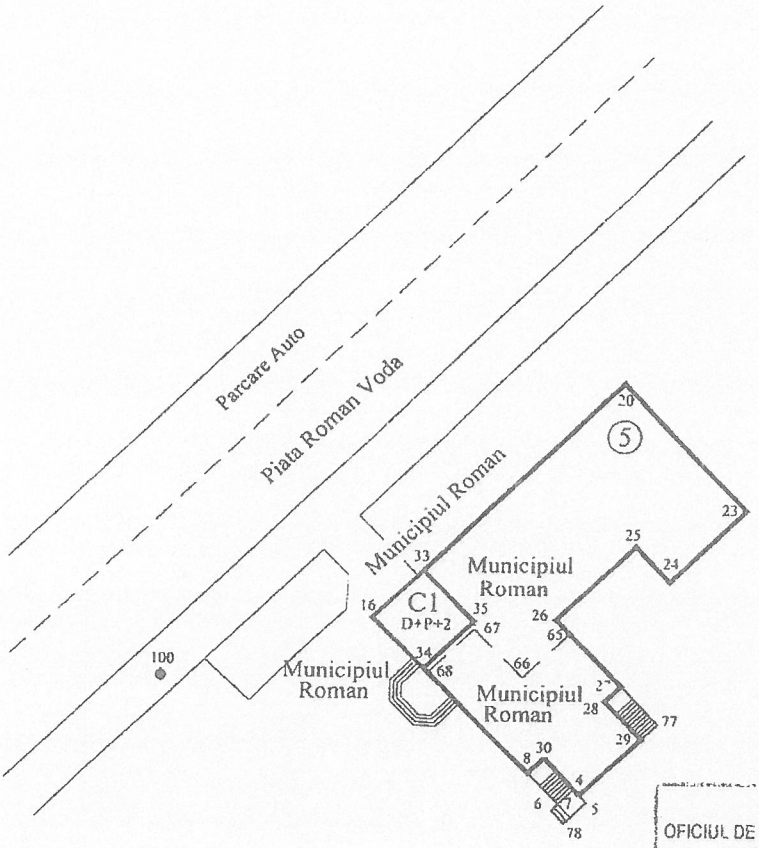


PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN
SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 3222/0/2

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.înreg. 21513 data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Consilier ing. Ştefan C. Zaharia

DISTANTELE 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

CORPUL DE PROPRIE...

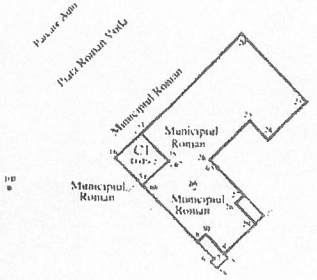
Din Municipiul Roman , Piaţa Roman Vodă , nr. 5, judeţul Neamţ

JUDEŢUL	- NEAMŢ
TERITORIUL ADMINISTRATIV	- ROMAN
Cod SIRUTA	- 120860
Cod intravilan	- 2

Secţiune plan / nomenclatură	- L-35-42-B-b-III-IV
Număr sector cadastral	-
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil	- 32221 0 /2
Număr Carte Funciară	-

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	-	-	CPI = 5,88 mp
Total			**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 fundaţie din beton şi structură de rezistenţă 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 şi 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
1	**Municipiul Roman**	Piaţa Roman Vodă, nr. 1, Municipul 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.	1	433	-	* / *	- / -	Diferenţa de 427.12 mp teren se regăseşte în alte documentaţii cadastrale

Intocmit : **S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie2005

Verificat :

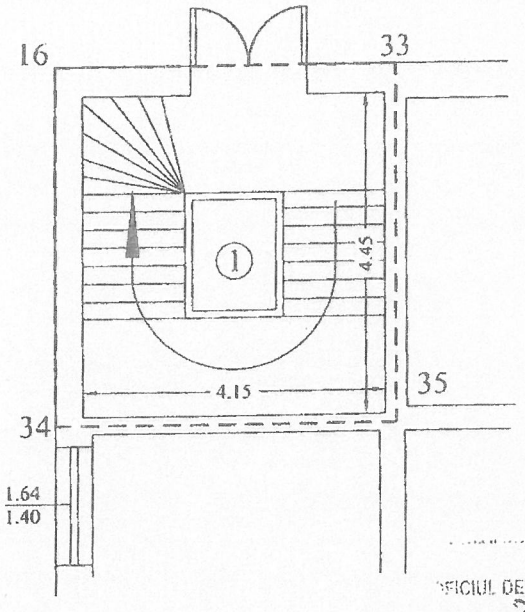
A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.înreg. 21683 Data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Consilier ing. Stelian C. Zahariuc

RELEVEU SCĂRI ACCES (PARTER)

Municipiul ROMAN
SCARA 1 : 100

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm. : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresa imobilului :
Piaţa Roman Vodă, nr. 5, Roman

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
ADRESA :
Piaţa Roman Vodă, nr. 1
Municipiul : **Roman**
Judeţul : **Neamţ**



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr. înreg. 21585 data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT

RECAPITULAŢIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (m.p.)
1	SCĂRI ACCES	18,47
TOTAL		**18,47**

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ = 23,50 mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT :
S.C. Topo Invest S.R.L.

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman
Strada Libertăţii, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman
Telefon/fax : 0233.743555

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Intrare nr. 4/15477
Ieşire
Ziua 07 Luna 11 Anul 2005

DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222/1/11

Denumire imobil : Teren şi construcţie
(Holuri şi grupuri sociale – Etaj-I)

Adresa imobil

Piaţa Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Judeţul NEAMŢ

Proprietar :

Municipiul Roman

Noiembrie 2005

EXECUTANT.
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 239

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , etaj I şi are o suprafaţă construită de 70,27 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	70,27	D+P+2 şi 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 34-35, 36-37, 38-39-40, 41-42 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 42-43-44, 26-45, 40-41 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 44-25-26, 45-46, 47-48 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 46-47, 48-34, 37-38 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă totală de teren de 18,82 mp din care 13,81 mp CPI pe tronsonul D+P+2 şi 5,01 mp pe tronsonul D+P+1, teren şi construcţie 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 Ştefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia şi Dr. Anghel Gabriela (actuali concesionari)

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al dispensarului la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+2) care este de 55,25 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= 13,81 mp şi pe tronsonul (D+P+1) care este de 15,02 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= 5,01 mp rezultând o suprafaţă totală de teren 18,82 mp. CPI

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 83 Clasa II SC TOPO INVEST SRL
ONCGC

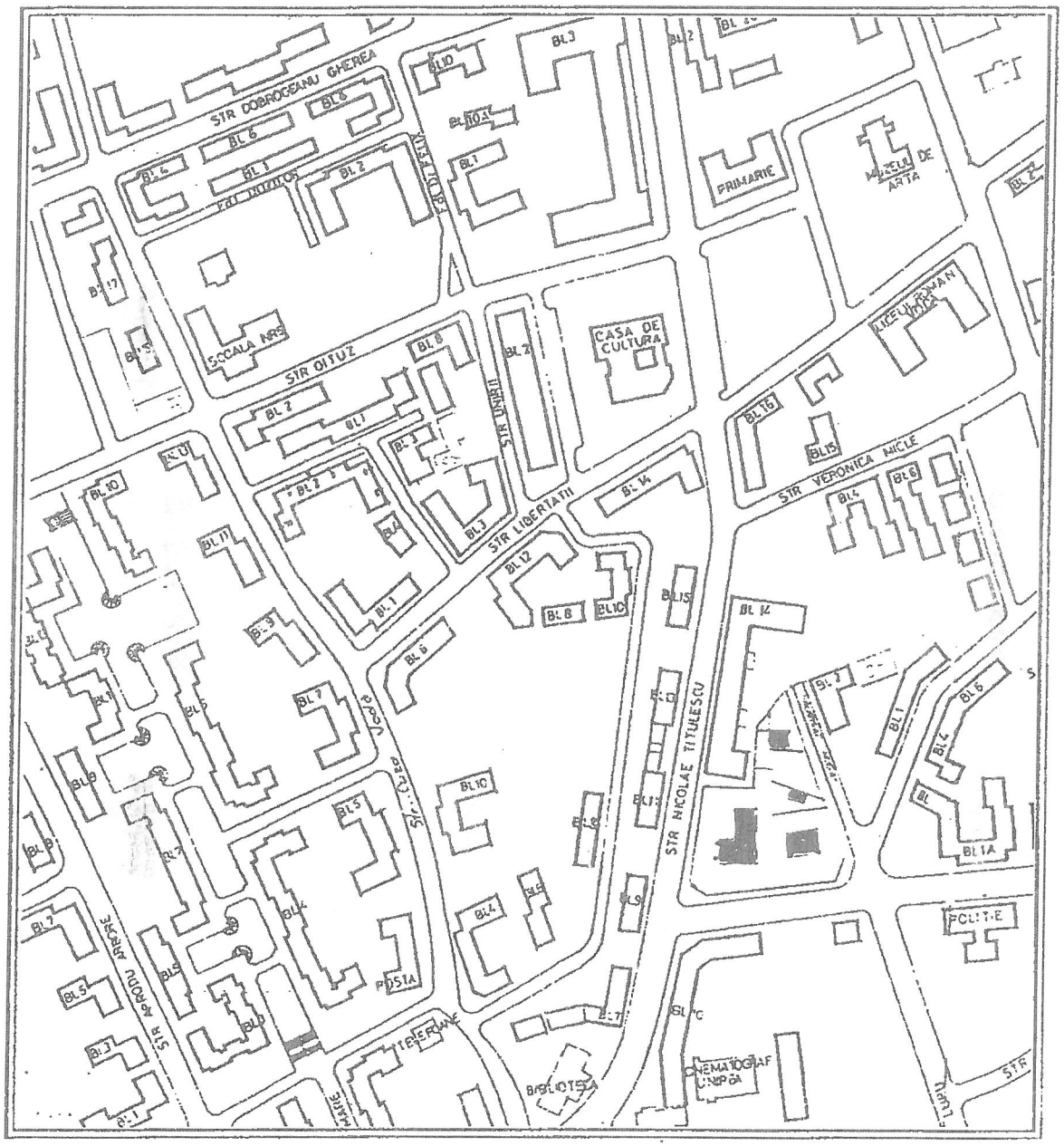
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

INTRAVILAN ROMAN

1 : 5000

L – 35 – 42 – B – b – 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



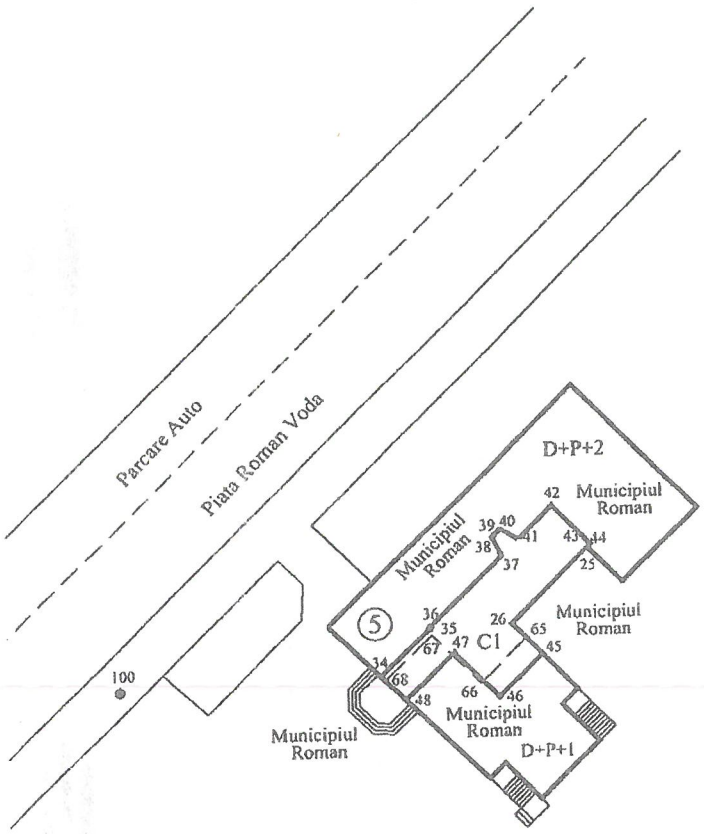
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 3222/1/1/1

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr. înreg. 21153/37 data 10 NOV. 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT

DISTANTELE 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.

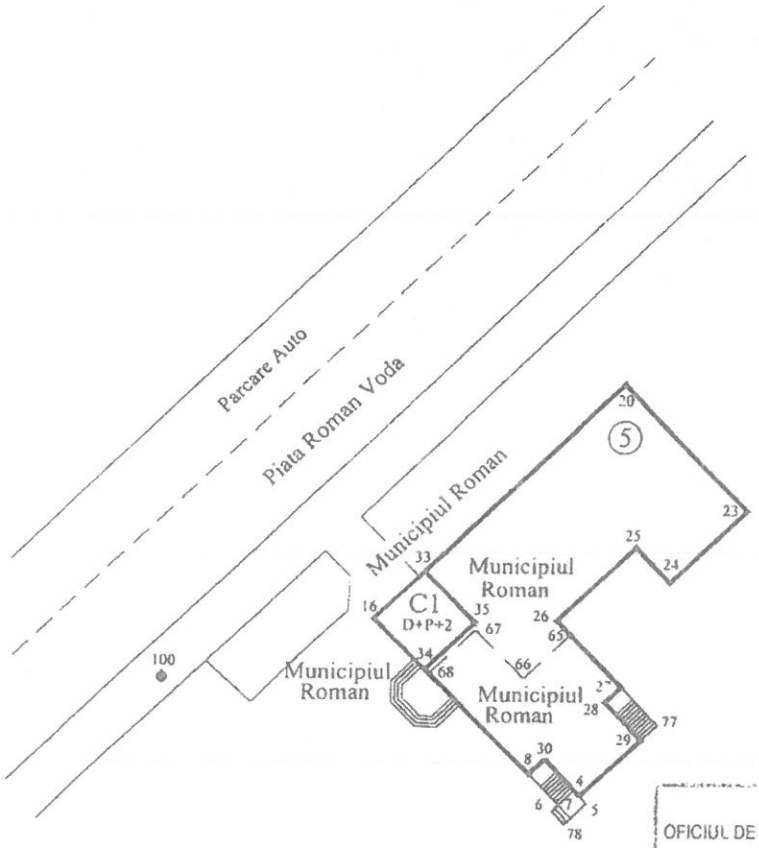
Noiembrie 2005

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN
SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 3522/0/2

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.înreg. 21543 data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Consilier ing. Stelian C. Zaharia

DISTANTELE 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...

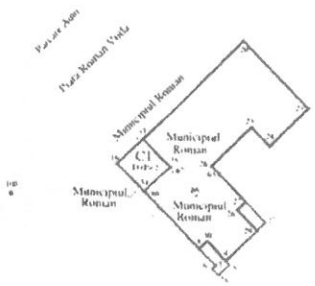
Din Municipiul Roman , Piaţa Roman Vodă , nr. 5, judeţul Neamţ

JUDEŢUL	- NEAMŢ
TERITORIUL ADMINISTRATIV	- ROMAN
Cod SIRUTA	- 120860
Cod intravilan	- 2

Secţiune plan / nomenclatură	- L-35-42-B-b-III-IV
Număr sector cadastral	-
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil	- 32221 0 /2
Număr Carte Funciară	-

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	-	-	CPI = 5,88
Total			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 fundaţie din beton şi structură de rezistenţă 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 şi 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
1	**Municipiul Roman**	Piaţa Roman Vodă, nr. 1, Municipul 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.	1	433	-	* / *	- / -	Diferenţa de 427.12 mp teren se regăseşte în alte documentaţii cadastrale

Intocmit : **S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie2005

Verificat :

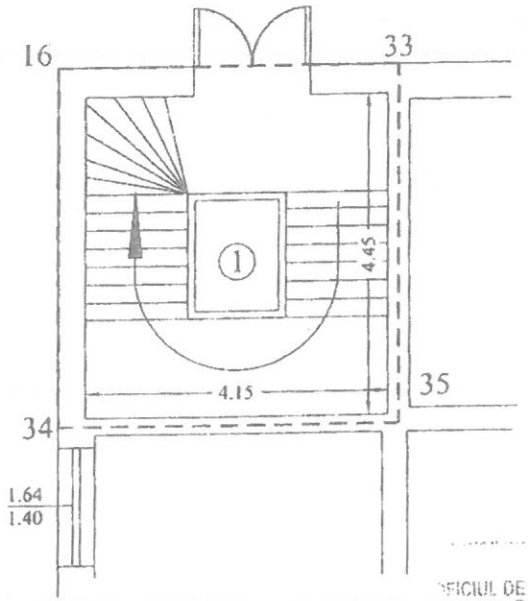
A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.înreg. 21648 data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Consilier ing. Silviu C. Ionescu

RELEVEU SCĂRI ACCES (PARTER)

Municipiul ROMAN
SCARA 1 : 100

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm. : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresa imobilului :
Piaţa Roman Vodă, nr. 5, Roman

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
ADRESA :
Piaţa Roman Vodă, nr. 1
Municipiul : **Roman**
Judeţul : **Neamţ**



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr. intrare 21583 data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT

RECAPITULAŢIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (m.p.)
1	SCĂRI ACCES	18,47
TOTAL		**18,47**

SUPRAFAŢA 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 ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Intrare nr. 4/15477
Iesire
Ziua 07 Luna 11 Anul 2005

DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222/1/11

Denumire imobil : Teren şi construcţie
(Holuri şi grupuri sociale – Etaj-I)

Adresa imobil

Piaţa Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Judeţul NEAMŢ

Proprietar :

Municipiul Roman

Noiembrie 2005

EXECUTANT:
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 239

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , etaj I şi are o suprafaţă construită de 70,27 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa ocupată la sol (mp)	NR. ETAJE	NR. CAMERE
1	CSAN	70,27	D+P+2 şi 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 34-35, 36-37, 38-39-40, 41-42 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 42-43-44, 26-45, 40-41 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 44-25-26, 45-46, 47-48 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 46-47, 48-34, 37-38 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă totală de teren de 18,82 mp din care 13,81 mp CPI pe tronsonul D+P+2 şi 5,01 mp pe tronsonul D+P+1, teren şi construcţie 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 Ştefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia şi Dr. Anghel Gabriela (actuali concesionari)

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al dispensarului la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+2) care este de 55,25 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= 13,81 mp şi pe tronsonul (D+P+1) care este de 15,02 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= 5,01 mp rezultând o suprafaţă totală de teren 18,82 mp. CPI

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI INTERNELOR – CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 83 Clasa II SC TOPO INVEST SRL – ONCGC

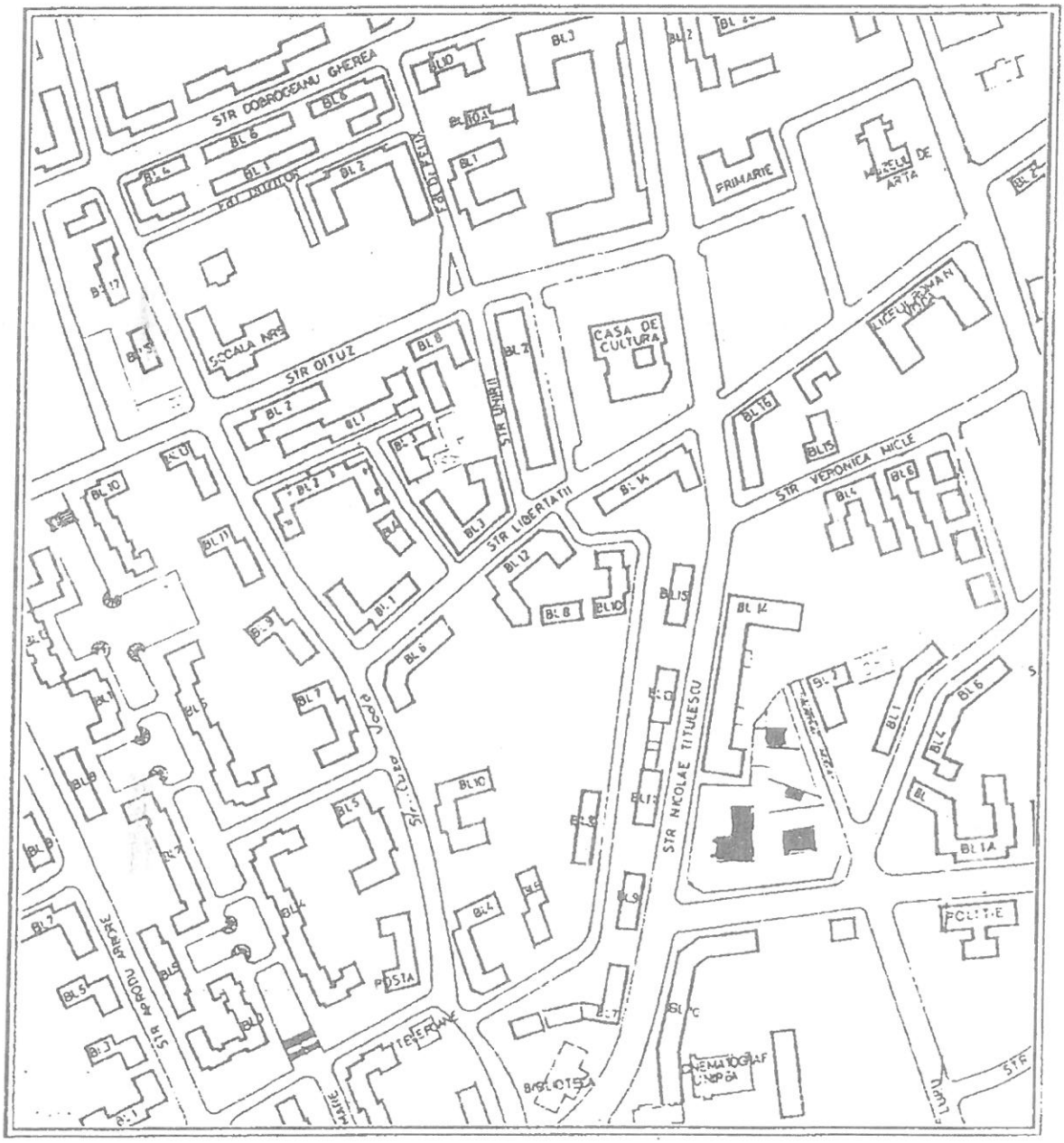
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

INTRAVILAN ROMAN

1 : 5000

L – 35 – 42 – B – b – 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



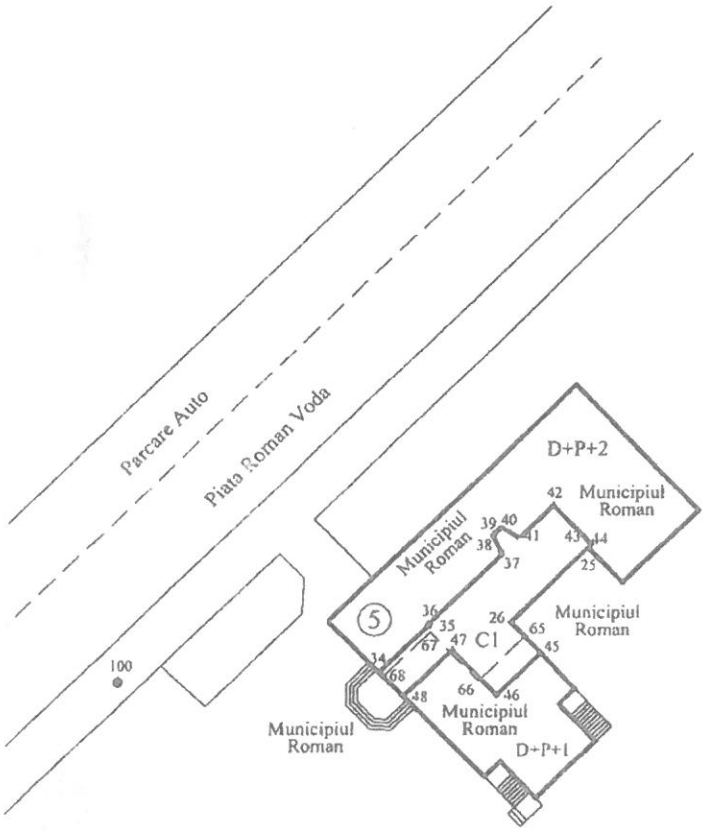
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 3222 / 1 /01

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Înregistrat cu nr. 21597 data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT

DISTANTELE 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 PROPRIET...

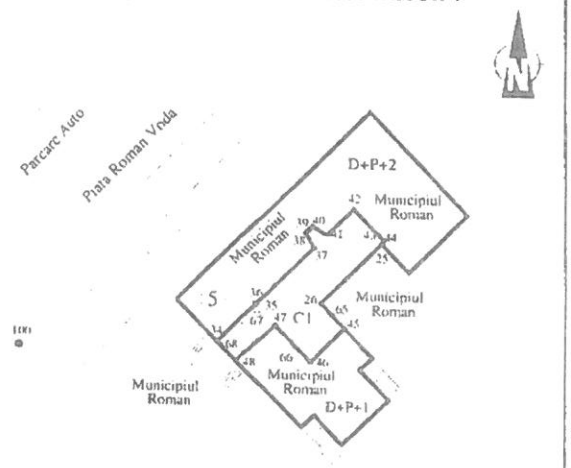
Din Municipiul Roman , Piaţa Roman Vodă , nr. 5, etaj I, judeţul Neamţ

JUDEŢUL - NEAMŢ
TERITORIUL ADMINISTRATIV - ROMAN
Cod SIRUTA - 120860
Cod intravilan - 2

Secţiune plan / nomenclatură - L-35-42-B-b-III-IV
Număr sector cadastral -
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil - 5222 / 1 / 11
Număr Carte Funciară -

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.	18,82	-	-	CPI = 18,82 / ...
Total			**18,82**			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
C1	**Hol şi utilităţi,** construcţie din cărămidă, pe fundaţie din beton şi structură de rezistenţă din grinzi beton compus din 3 holuri şi 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 şi 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
1	**Municipiul Roman**	Piaţa Roman Vodă, nr. 1, Municipul 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	-	* / *	- / -	Diferenţa de 414,18 mp teren se regăseşte în alte documentaţii cadastrale

Intocmit : **S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie2005

Verificat :

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.Inreg. 21847 Data 10 NOV 2005
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
...ef Ing. Stefan D. Zaharia

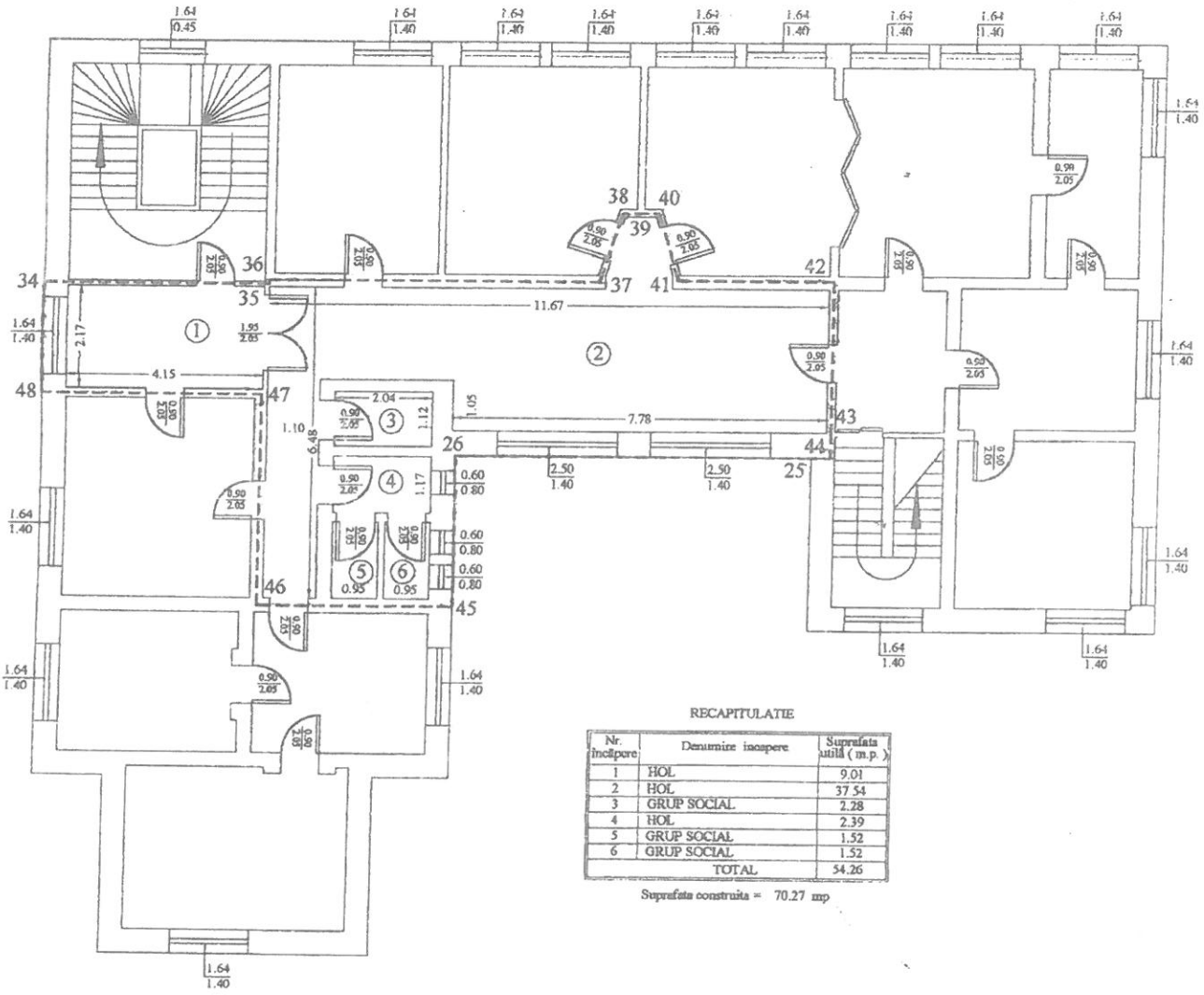
RELEVEU HOL si UTILITATI (ETAJ I)

MUNICIPIUL ROMAN

SCARA 1 : 100

Judetul **NEAMT**
Teritoriul adm. **ROMAN**
Cod SIRUTA 120860
Adresa imobilului
Piata Roman Voda, nr. 5, etaj-I

Numele si prenumele proprietarilor
Municipiul Roman
Cu sediul in
Municipiul Roman, Piata Roman Voda, nr. 1
Judetul Neamt



RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	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. Topo Invest S.R.L.

Noiembrie 2005

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA NEAMT
Nr.Inreg. 2188 data 10. NOV. 2005
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Consilier ing. Stefan C. Zaharia

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman
Strada Libertăţii, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman
Telefon/fax : 0233.743555

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMAN
Intrare nr. 4/13489
Ieşire
Ziua 07 Luna 11 Anul 2005

DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222 / 1 / 12

Denumire imobil : Teren şi construcţie
(Scări acces interioare– Etaj-I)

Adresa imobil

Piaţa Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Judeţul NEAMŢ

Proprietar :

Municipiul Roman

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 237

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , etaj I şi are o suprafaţă construită de 11,31 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 25-44, 43-58 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 58-57 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 57-24 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 24-25, 44-43 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă totală de teren de **2,83** mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren şi construcţie ce urmează a fi înstrăinat Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisică Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ştefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia şi Dr. Anghel Gabriela (actuali concesionari)

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al clădirii la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+2) care este de 11,31mp, rezultând o suprafaţă de CPI= **2,83** mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

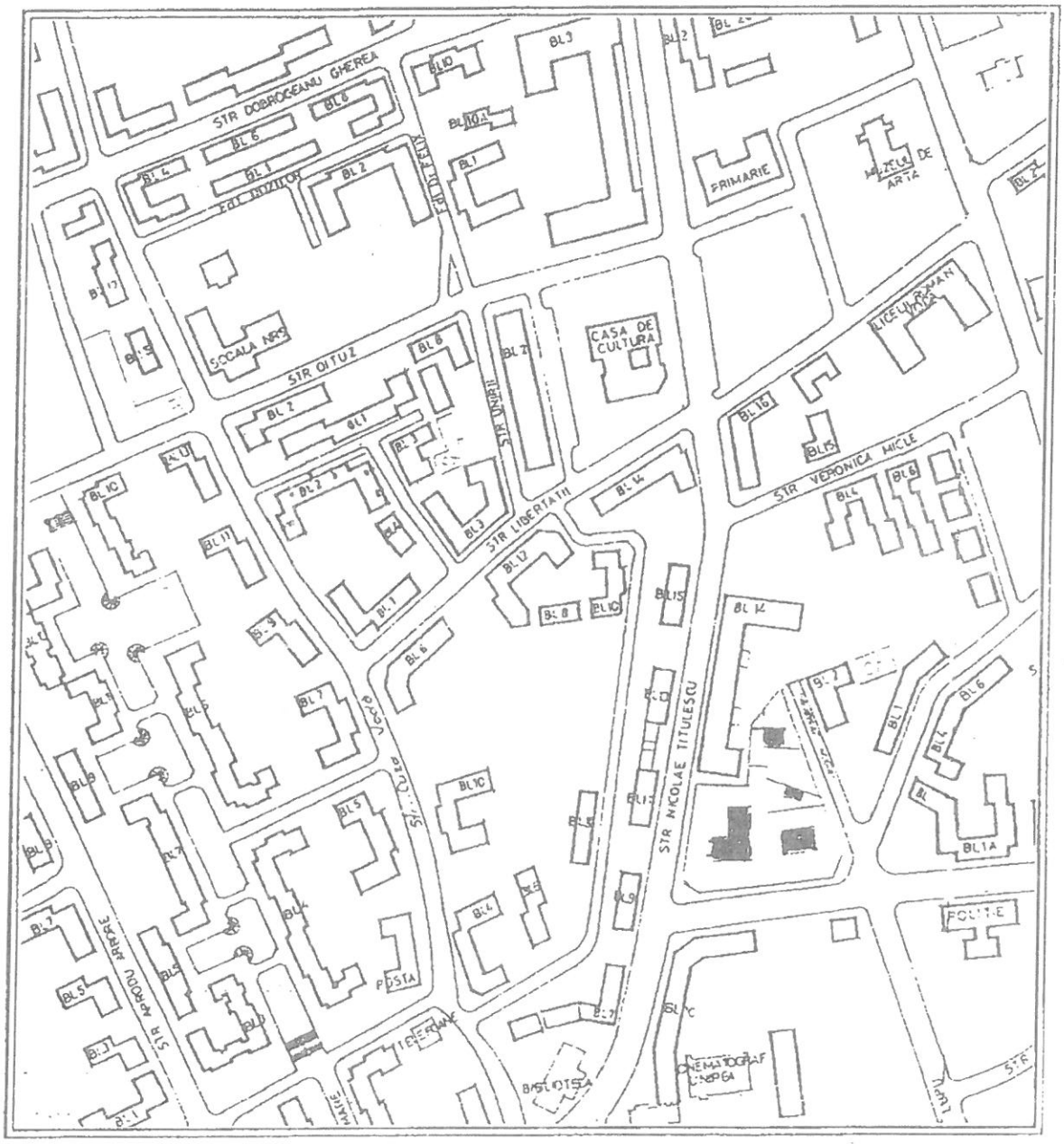
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

INTRAVILAN ROMAN

1 / 5000

L – 35 – 42 – B – b – 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -

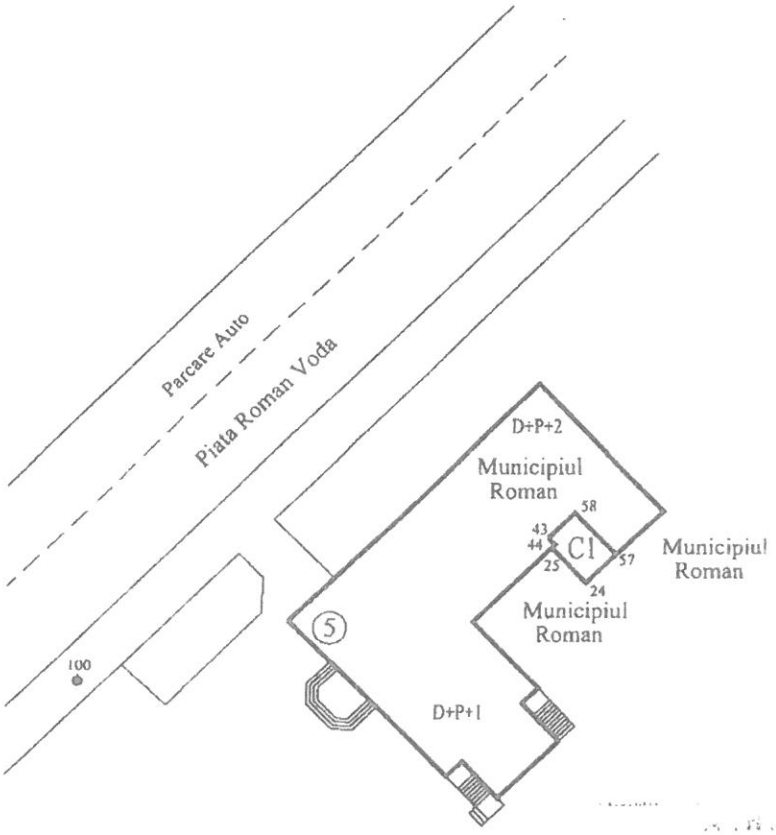


PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN
SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 3002/1/12

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



O.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Înscrierea nr. 21587 data 10. NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Inspector ing. Ştefan C. Zahatia

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Clasa N
SC TOPO INVEST SRL
OCGC

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

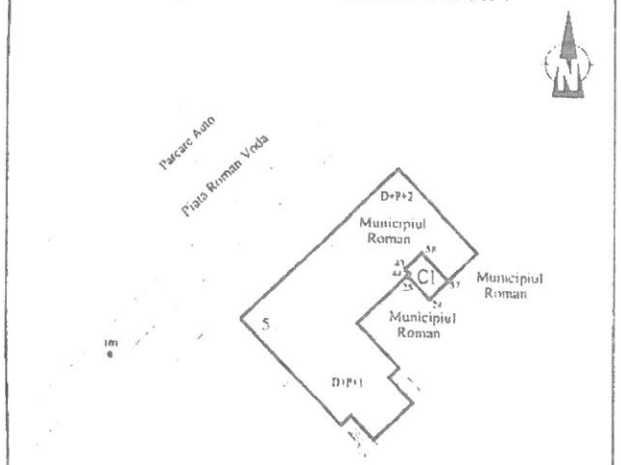
Din Municipiul Roman , Piaţa Roman Vodă , nr. 5, etaj I, judeţul Neamţ

JUDEŢUL - NEAMŢ
TERITORIUL ADMINISTRATIV - ROMAN
Cod SIRUTA - 120860
Cod intravilan - 2

Secţiune plan / nomenclatură - L-35-42-B-b-III-IV
Număr sector cadastral -
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil - 3272 / 1 / 1 / 12
Număr Carte Funciară -

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.	2,83	-	-	CPI = 2,83 / 3
Total			2,83			

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 (interioare),** construcţie din cărămidă, pe fundaţie din beton şi structură de rezistenţă din grinzi beton.	11,31	CSAN	*S.U. conform releveului 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 şi 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
1	**Municipiul Roman**	Piaţa Roman Vodă, nr. 1, Municipul 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	-	* / *	- / -	Diferenţa de 430,17 mp teren se regăseşte în alte documentaţii cadastrale

Intocmit : **S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie2005

Verificat :

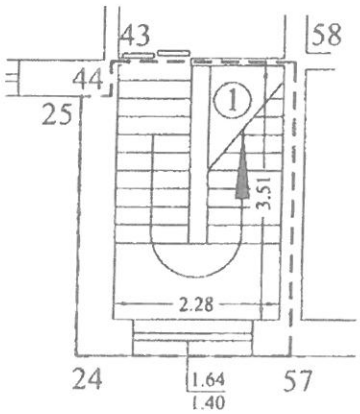
A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.înreg. 21549 data 10 NOV. 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Consilier ing. Ştefan C. Zaharia

RELEVEU SCĂRI ACCES (Etaj I)

Municipiul ROMAN
SCARA 1 : 100

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm. : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresa imobilului :
Piaţa Roman Vodă, nr. 5, Roman

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
ADRESA :
Piaţa Roman Vodă, nr. 1
Municipiul : **Roman**
Judeţul : **Neamţ**



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMT
Nr. 21543/29 10. NOV. 2005
VERIFICAT SI RECEPTIONAT

RECAPITULAŢIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (m.p.)
1	Scări acces	8,00
TOTAL		**8,00**

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ = 11,31 mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT :
S.C. Topo Invest S.R.L.

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman
Strada Libertăţii, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman
Telefon/fax : 0233.743555

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARA ROMAN
Intrare nr. 4/13484
Iesire
Ziua 07 Luna 11 Anul 2005

DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222 / 1 /13

Denumire imobil : Teren şi construcţie
(Scări acces – etaj - I)

Adresa imobil

Piaţa Roman Vodă , nr. 5 , etaj I

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Judeţul NEAMŢ

Proprietar :

Municipiul Roman

Noiembrie 2005

EXECUTANT:
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj I, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 230

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 etaj I, şi are o suprafaţă construită de 23,50 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 16-33 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 33-35 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 35-34 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 34-36 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind Municipiul Roman, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă totală de teren de **5,88** mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren şi construcţie ce urmează a fi înstrăinat în cote egale următorilor: Dr. Ghercă Marioara, Dr. Pisică Florian, Dr. Barcă Violeta, Dr. Alexandru Antoneta, Dr. Ilie Patricia, Dr. Bondoc Ştefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia şi Dr. Anghel Gabriela.

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al clădirii la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+2) care este de 23,50 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= **5,88** mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

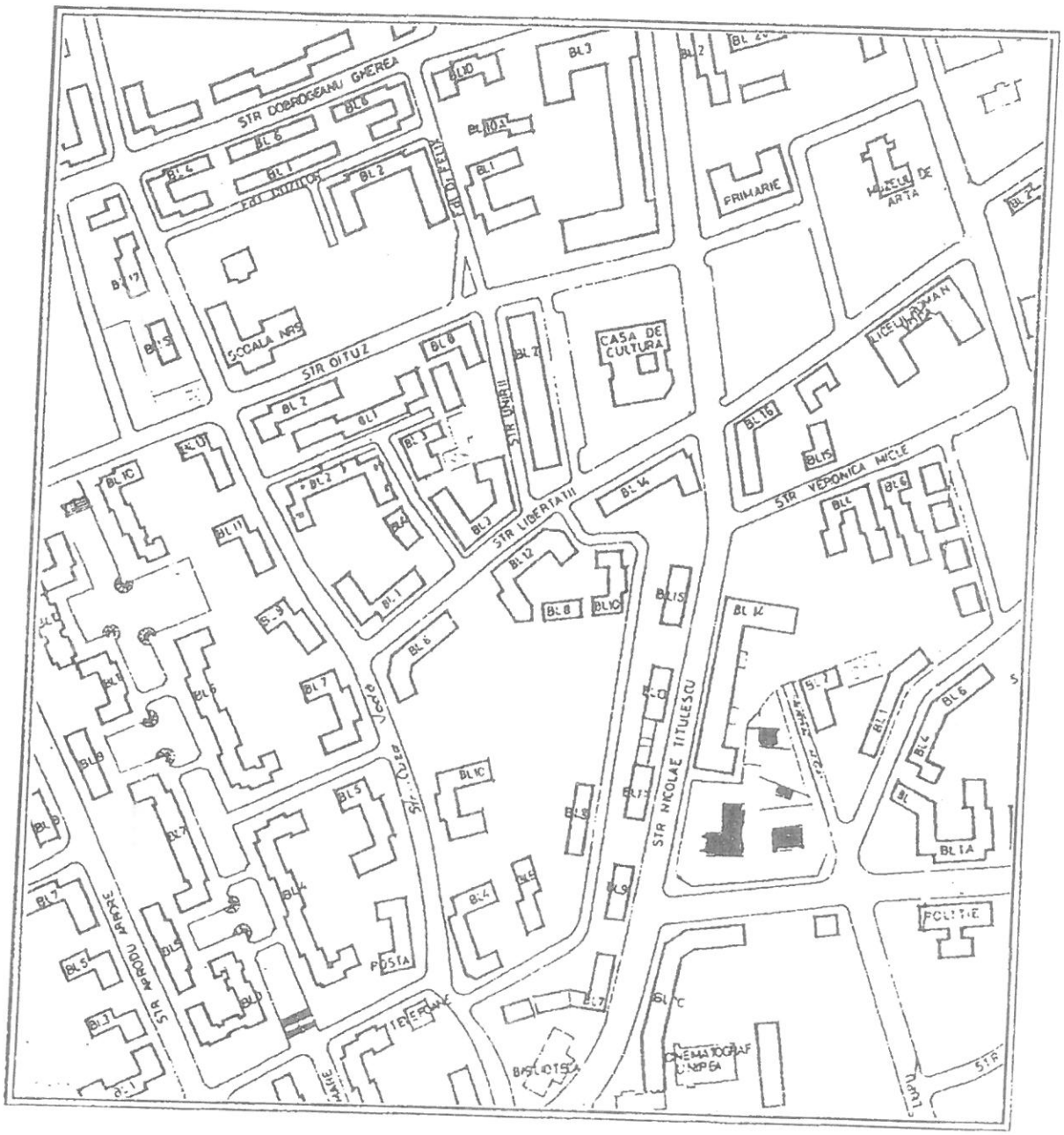
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

INTRAVILAN ROMAN

1 / 5000

L – 35 – 42 – B – b – 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



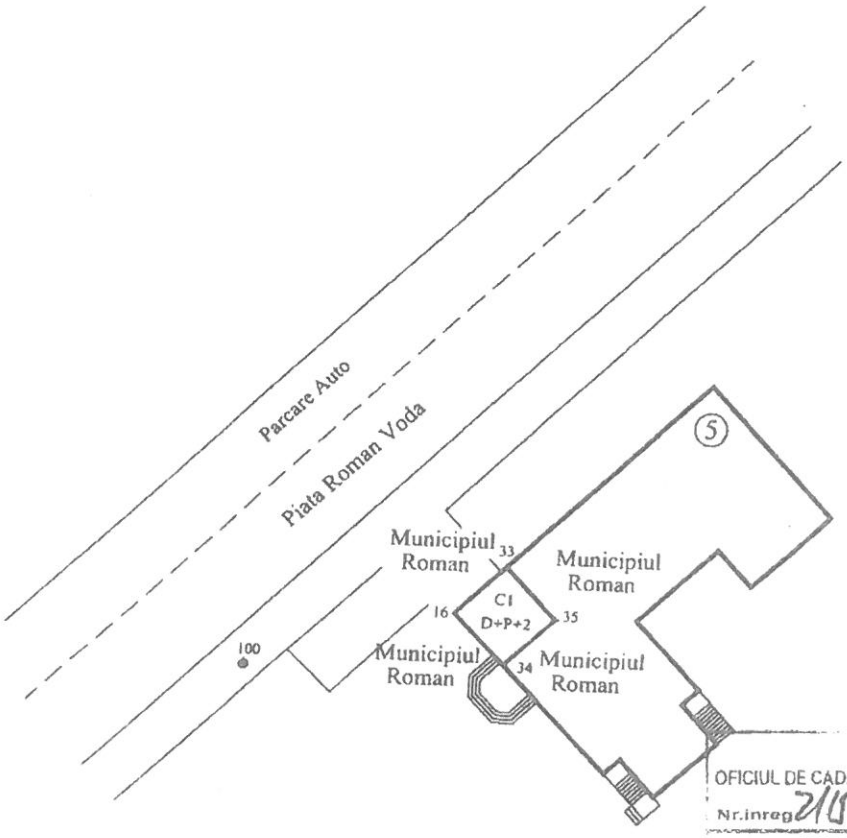
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, etaj I, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 3522/1/13

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.înreg 21548 data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Consilier jur. Ştefan C. Zahariia

DISTANTELE 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

A CORPULUI DE PROPRIE [illegible]E

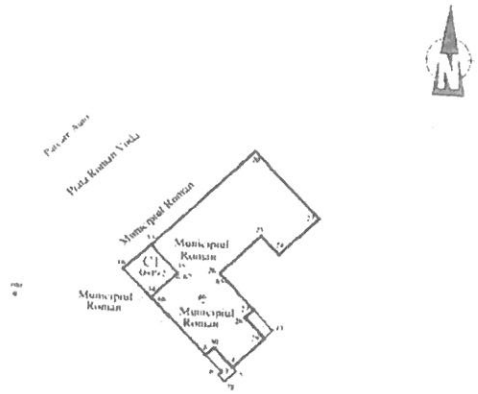
Din Municipiul Roman , Piaţa Roman Vodă , nr. 5, judeţul Neamţ

JUDEŢUL - NEAMŢ
TERITORIUL ADMINISTRATIV - ROMAN
Cod SIRUTA - 120860
Cod intravilan - 2

Secţiune plan / nomenclatură - L-35-42-B-b-III-IV
Număr sector cadastral -
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil - 8202 / 1 / 13
Număr Carte Funciară -

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	-	-	CPI = 5,88 / 304
Total			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 fundaţie din beton şi structură de rezistenţă 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 şi data înregistrării	Cod Grupă propr	Suprafata din act (ha sau mp)		Mod de detinere teren / constr.		Mentiuni
						Teren	Constr.	Exci	Indiviz	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	**Municipiul Roman**	Piaţa Roman Vodă, nr. 1, Municipul 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	-	* / *	- / -	Diferenţa de 427.12 mp teren se regăseşte în alte documentaţii cadastrale

Intocmit : **S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie2005

Verificat :

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAM
Nr.inreg. 21548 data 10. NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT

S.C. TOPO INVEST S.R.L. Roman
Strada Libertății, bl.6, ap. 40, parter, Municipiul Roman
Telefon/fax : 0233.743555

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Intrare nr. 13486
Ieşire
Ziua 07 Luna 11 Anul 2005

DOCUMENTATIE CADASTRALĂ

privind amplasarea si delimitarea bunului imobil

Număr cadastral provizoriu : 3222 / 2 / 4

Denumire imobil : Teren şi construcţie
(Hol, scări acces şi grupuri sociale – Etaj-II)

Adresa imobil

Piaţa Roman Vodă , nr. 5 ; etaj II

Municipiul ROMAN

Terit. Adm. ROMAN

Judeţul NEAMŢ

Proprietar :

Municipiul Roman

Noiembrie 2005

EXECUTANT.
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj II, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 243

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , etaj II şi are o suprafaţă construită de 101.66 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj II, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 16-33, 32-66, 63-64-56, construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 33-32, 62-63, 56-57 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 57-24, 25-26, 65-66, 67-68 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 24-25, 66-67, 68-16 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă totală de teren de 24.42 mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren şi construcţie 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 Ştefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia şi Dr. Anghel Gabriela. (actuali concesionari)

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al dispensarului la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+2) care este de 101.66 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= **25.42** mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE – DE AUTORIZARE Seria B Nr. 83 Clasa II SC TOPO INVEST SRL – ONCGC

MEMORIU TEHNIC

1. DENUMIREA LUCRARII :

Plan de amplasament şi delimitarea bunului imobil situat în Municipiul Roman, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj II, înregistrată în registrul de evidenta propriu la nr. 243

2. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Municipiul Roman

Cu sediul în Municipiul Roman Piaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5 , etaj II şi are o suprafaţă construită de 101.66 mp

NR. CRT.	DESTINAŢIE	Suprafaţa 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, Piaţa Roman Vodă, nr. 5, etaj II, şi are următorii vecini :

N – pe limita dintre punctele 16-33, 32-66, 63-64-56, construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

E – pe limita dintre punctele 33-32, 62-63, 56-57 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

S – pe limita dintre punctele 57-24, 25-26, 65-66, 67-68 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

V – pe limita dintre punctele 24-25, 66-67, 68-16 construcţie, vecin – **Municipiul Roman**

7. SITUAŢIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ÎN CARTEA FUNCIARĂ VECHE :

Bunul imobil nu este înscris în Cartea Funciară, beneficiarul fiind *Municipiul Roman*, proprietar a terenului şi construcţiei, 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 documentaţie a rezultat o suprafaţă totală de teren de 24.42 mp CPI pe tronsonul D+P+2 teren şi construcţie 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 Ştefania Mihaela, Dr. Pavel Valeria, Dr. Marian Carmen, Dr. Parasachivescu Cristian, Dr. Sorlescu Natalia, Dr. Aramă Elena, Dr. Bora Iulia şi Dr. Anghel Gabriela. (actuali concesionari)

8. OPERAŢIUNI TOPO – CADASTRALE EFECTUATE :

Pentru ridicare topografică a bunului imobil s-a efectuat o drumuire în vânt şi s-a plecat de pe punctul 449 cu viză pe punctul 448 (buloane metal Geosit SA) şi 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 staţia totală Nikon DTM 530.

Pentru calculul terenului aferent s-a împărţit numărul de nivele al dispensarului la suprafaţa construită pe tronsonul (D+P+2) care este de 101.66 mp, rezultând o suprafaţă de CPI= **25.42** mp

Noiembrie 2005

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE – CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 83 Clasa II SC TOPO INVEST SRL – ONCGC

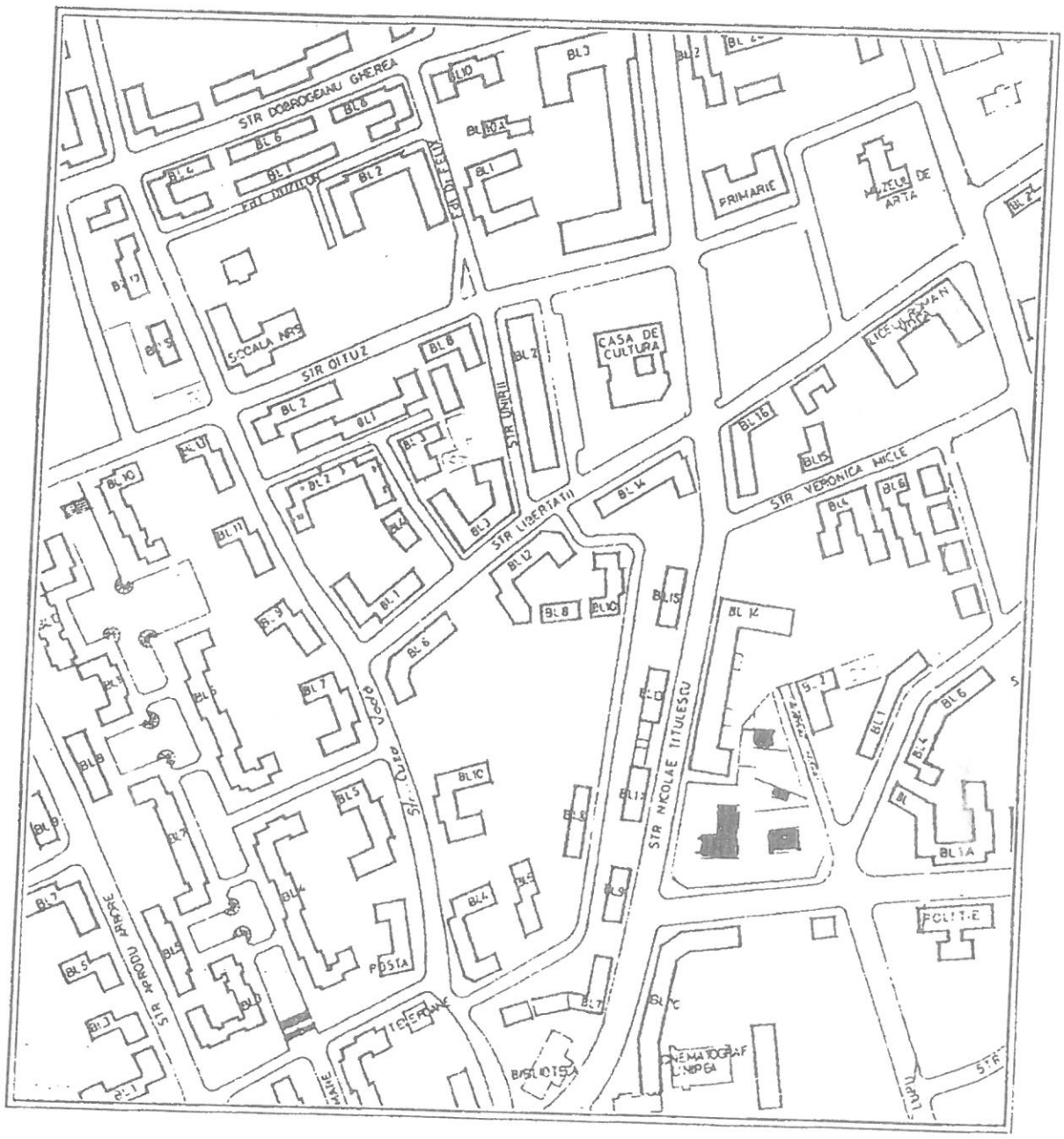
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA

INTRAVILAN ROMAN

1 : 5000

L – 35 – 42 – B – b – 3 - IV

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU -



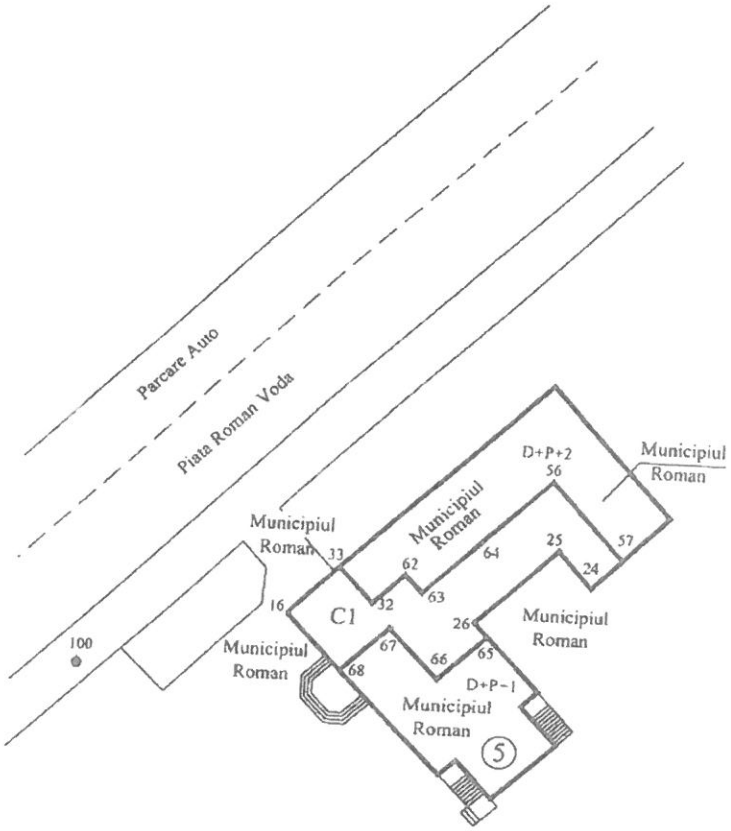
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ROMAN

SCARA 1:500

Judeţul : **NEAMŢ**
Teritoriul adm : **ROMAN**
Cod SIRUTA : **120860**
Adresă imobil
Piata Roman Vodă, nr. 5, etaj II, Roman
Nr.cadastral al bunului imobil : 4727/2/4

Numele şi prenumele proprietarului
Municipiul Roman
Cu sediul în
Piaţa Roman Vodă , nr. 1
Municipiul **ROMAN**
Judeţul **Neamţ**



DISTANTELE 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

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr. 21548 Data 10 NOV 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Ing. Ştefan C. Zaharia

EXECUTANT
S.C. TOPO INVEST S.R.L.

Noiembrie 2005

F SA CORPULUI DE PROPRIE E

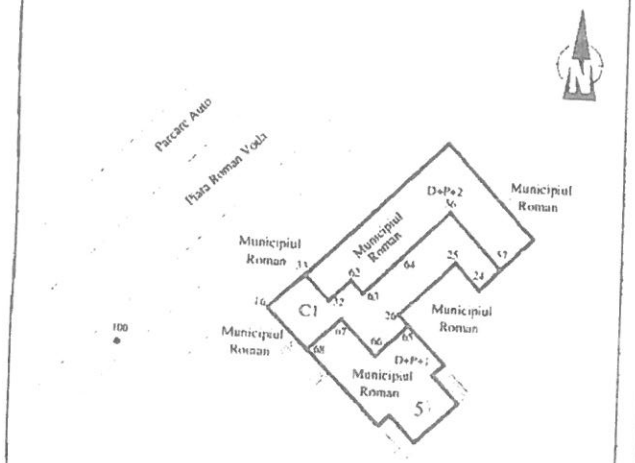
Din Municipiul Roman , Piaţa Roman Vodă , nr. 5, etaj II, judeţul Neamţ

JUDEŢUL - NEAMŢ
TERITORIUL ADMINISTRATIV - ROMAN
Cod SIRUTA - 120860
Cod intravilan - 2

Secţiune plan / nomenclatură - L-35-42-B-b-III-IV
Număr sector cadastral -
NR.cadastral Provizoriu al bunului imobil - 3222/2 19
Număr Carte Funciară -

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.	25.42	-	-	CPI = 25.42 /
Total			**25.42**			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
C1	**Hol şi utilităţi**, construcţie din cărămidă, pe fundaţie din beton şi structură de rezistenţă din grinzi beton compus din 2 holuri 2 grupuri sociale şi 2 scări acces	101,66	CSAN	*S.U. conform releveului 77,33 mp
Total		**101,66**		**77,33**

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume – denumire proprietar	Domiciliu – - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip act de Proprietate număr şi 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
1	**Municipiul Roman**	Piaţa Roman Vodă, nr. 1, Municipul 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	-	* / *	- / -	Diferenţa de 407,58 mp teren se regăseşte în alte documentaţii cadastrale

Intocmit : **S.C. TOPO INVEST S.R.L.**

Noiembrie2005

Verificat :

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Nr.inreg. 21548/ data 10. NOV. 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Ing. Ştefan D. Zaharia

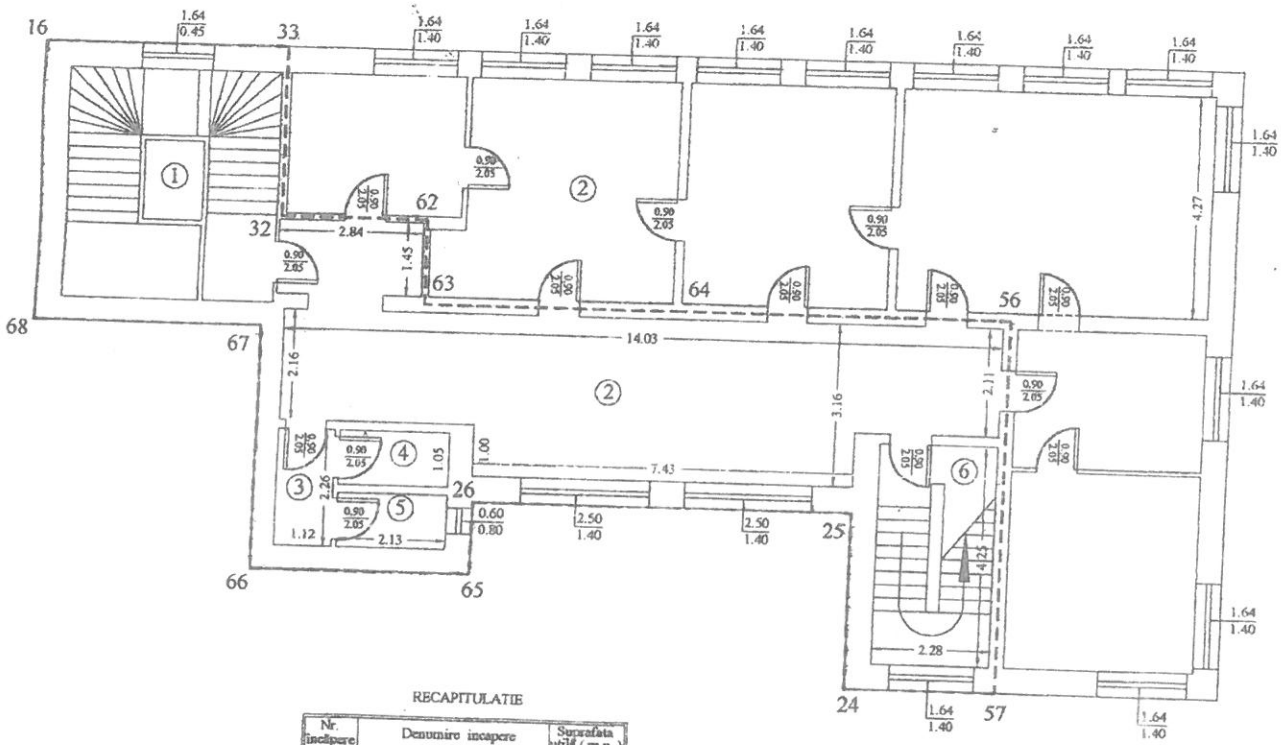
RELEVEU HOL si UTILITATI (ETAJ-II)

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. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (m.p.)
1	SCARI ACCES	18.47
2	HOL	42.15
3	HOL	2.53
4	GRUP SOCIAL	2.24
5	GRUP SOCIAL	2.25
6	SCARI ACCES INTERIOARE	9.69
	TOTAL	77.33

Suprafata construita = 70.27 mp

Executant
S.C. Topo Invest S.R.L.

Noiembrie 2005

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA NEAMT
Nr.inreg. 21548 data 10 NOV 2005
VERIFICAT SI RECEPTIONAT

Unitate individuala 53953-C1-U5

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
NU SUNT		
27196 / 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-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA pentru diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive~~	A1
	~~1) MUNICIPIUL ROMAN~~ ~~*Observatii: Radiata prin cererea nr.22564/01.07.2016, act nr.- Declaraţie autentificată sub Nr.966/30.06.2016*~~	
27199 / 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% din imobil proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ALEXANDRU ANTOANETA MONICA pentru diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN	
16627 / 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, + 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	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN	
22564 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. - Declaraţie autentificată sub Nr.966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buţureanu-Cărpuşor Andreea-Luminiţa;		
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) şi înscrisă prin încheierea nr. 27196 / 24.11.2011	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN	
5095 / 09/02/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de N.P. TĂNASE LUMINIŢA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEI, asupra cotei părţi indivize din imobil proprietatea lui Joimir Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive începând cu luna ianuarie 2018	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN	
183 / 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 cote indivize de 8,57% din imobil, proprietatea numitei MIRON ROXANA-ELENA	A1
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA	

Unitate individuala 53953-C1-U3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
NU SUNT		
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. ARAMĂ ELENA, pentru diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare, succesive.~~ ~~1) MUNICIPIUL ROMAN~~ ~~***Observatii:****Radiata prin cererea nr.22562/01.07.2016, act nr.- Declaraţie autentificată sub Nr. 966/30.06.2016*~~	A1
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 MONICA pentru diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, 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 pentru diferenţa de preţ neachitată în sumă de 11 663 EURO + dobânada anuală de 2% , sumă ce va fi achitată în 96 de rate egale lunare, succesive 1) MUNICIPIUL ROMAN	A1
22562 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. - Declaraţie autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Buţureanu-Cărpuşor Andreea-Luminiţa;		
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) şi 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 cumpărare autentificat sub nr. 184, din 09/02/2018 emis de NOTAR PUBLIC TĂNASE LUMINIŢA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:46710 LEI, pentru diferenţa de preţ 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) MUNICIPIUL ROMAN ***Observatii:****asupra a 10,27% din imobil aparţinând numitei Joimir ANA MARIA*	A1
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:32000 LEI, pentru pretul neachitat in sumă de 32 000 lei , ce se va achita pana la da[illegible]e 1 martie 2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 1/1 1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA IULIA, CIF:30500401	A1

	sarcini	Referinţe
NU SUNT		
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 diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 10396 Euro, fără TVA, ce se va achita în 60 de rate egale lunare succesive	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN	

Unitate individuala 53953-C1-U7

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
NU SUNT		
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 diferenţa de 85% din preţul 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	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583	
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 diferenţa de 85% din preţul 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~~	A1
	~~1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583~~ ~~*Observatii:Radiata prin cererea nr.22557/01.07.2016, act nr. Declarație autentificată sub Nr. 966/30.06.2016*~~	
16623 / 29/06/2012		
Act Notarial nr. 92, din 28/06/2012 emis de N.P. CARPUSOR 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, proprietatea Cabinet Medical Individual Dr. Marian Carmen	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN	
22557 / 01/07/2016		
Act Notarial nr. - Declarație autentificată sub Nr. 966, din 30/06/2016 emis de N.P. Bușureanu-Cărpușor 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. 27187 / 24.11.2011	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583	
5092 / 09/02/2018		
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 LEI, asupra cotei indivize proprietatea lui Joimir Ana-Maria, ce se va achita în 96 rate egale lunare succesive, începând cu luna ianuarie 2018	A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN	
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	A1
	1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA A	

sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 53953-C1-U9

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 53953-C1-U10

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 53953-C1-U6

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
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 8,57% din imobil proprietatea-CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. ARAMĂ ELENA pentru diferenţa de 85% din preţul total al vânzării de 9065 Euro, fără TVA,, dobandit prin Conventie, cota actuala 857/10000, cota initiala 857/10000~~ ~~1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF:2613583~~ ~~*Observatii:Radiata prin cererea nr.22560/01.07.2016, act nr.- Declaraţie autentificată sub Nr. 966/30.06.2016*~~	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 diferenţa de 85% din preţul 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) 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 anuala de 2% ce se va achita în 96 rate egale lunare succesiveasupra 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. Bușureanu-Cărpușor 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. 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 Luminița;		
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 preţul 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) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BORA I[illegible], CIF:20599401	A1