

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**  
**MUNICIPIUL ROMAN**  
**CONSILIUL LOCAL**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**Nr. 23504 din 21.03.2024**

**privind modificarea H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008 - privind aprobarea listei spațiilor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman ce urmează a fi vândute potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale, cu modificările și completările ulterioare**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 23507 din 21.03.2024, înaintat de Primarul Municipiului Roman - Leonard Achiriloaei și raportul de specialitate nr. 23509 din 21.03.2024 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Tehnică și de Investiții;

Văzând avizul pentru legalitate nr. din dat de către Secretarul general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. din al comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, precum și avizul favorabil nr. din al comisiei juridice;

Având în vedere prevederile art. 4 și 5 din O.U.G. nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, Hotărârea Consiliului Local cu nr. 93 din 10.07.2008 - privind aprobarea listei spațiilor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman ce urmează a fi vândute potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale, Hotărârea Consiliului Local cu nr. 43 din 25.02.2021 - privind modificarea H.C.L. nr. 93/10.07.2008, privind aprobarea listei spațiilor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman ce urmează a fi vândute potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale.

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c”, alin. 6, lit. „b”, ale art. 108, alin. 1, lit. „e”, ale art. 363-364, ale art. 139, alin. 2, ale art. 140, alin. 1, precum și cele ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă Rapoartele de evaluare nr. 19/1/19.10.2023, 19/2/19.10.2023 și 19/3/19.10.2023 întocmite de evaluator ANEVAR ing. Stejar Romică, elaborate pentru spațiile medicale, conform tabel:

Nr. crt.	Imobil	Adresa	Suprafața utilă totală (mp)	Valoare estimată din raport evaluare		Valoare de inventar
				euro	lei	lei
1	Cabinet nr. 33, etaj I	Str. Tineretului, nr. 28	32,06	15.389	76.513	35.714
2	Cabinet nr. 64, etaj II	Str. Tineretului, nr. 28	34,12	16.370	81.429	38.007
3	Spațiu medical radiologie - Parter	Str. Tineretului, nr. 28	169,16	81.202	403.734	206.126

La această valoare se vor adăuga cheltuielile suplimentare ce derivă din procesul de vânzare (întocmire raport de evaluare, cheltuieli de autentificare, carte funciară, etc).

**Art. 2.** De la data prezentei hotărâri, imobilele enumerate la art. 1 se trec din proprietate publică în proprietatea privată a municipiului Roman, în vederea vânzării acestora.

**Art. 3.** (1) Se aprobă vânzarea prin negociere directă concesionarului spațiului medical, de la poziția 12 de la punctul I. AMBULATORIU DE SPECIALITATE - str. Tineretului, nr. 28 din Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008 privind aprobarea listei spațiilor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman ce urmează a fi vândute potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale,

(2) Se introduc pozițiile 16 și 17, la punctul I. AMBULATORIU DE SPECIALITATE - str. Tineretului, nr.28 în Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008 și se aprobă vânzarea prin negociere directă concesionarilor spațiilor medicale de la punctele 16 și 17, după cum urmează:

Nr. poz. din Anexa 1 la H.C.L. nr. 93/2008	Numele și prenumele/denumire titular cabinet	Suprafața totală concesionată cabinet inclusiv suprafața comună aferentă în cota parte indiviză	Nr. contract concesiune
Poz. 12, pct, I	dr. Deriș Ioana	Cabinet nr. 64, S total=34,12 mp	contract de concesiune nr. 4883/11.03.2019.

Poz. 16, pct, I	SC DENT1X SRL	Cabinet nr. 33, S total=32,06 mp	Contract de concesiune nr. 15684/12.08.2020
Poz. 17, pct, I	SC SCAN EXPERT	Spațiu medical Parter S total=169,17 mp	contract de concesiune nr. 11777 din 14.07.2009

**Art. 4.** Primarul Municipiului Roman prin Direcția Economică și Direcția Tehnică, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se va comunica, prin grija Secretarului general al municipiului Roman, instituțiilor și persoanelor interesate.

**Inițiator**  
**Primarul Municipiului Roman**  
**Leonard Achiriloaei**



## RAPORT DE EVALUARE

Nr.19/1-19.10.2023

### PROPRIETATE IMOBILIARA

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

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

**Beneficiar -SC DENTIX SRL -**

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

**Destinatar- Municipiul Roman**

**EVALUATOR**

**ing. STEJAR ROMICA**

**Octombrie 2023**



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

999

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

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

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

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

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



<p>9.</p>	<p><b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</b></p>	<p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii – spatiu rezidential)</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala – sediu- spatii servicii</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – comerciala-industriala .</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) permisa legal</li> <li>2) posibila fizic</li> <li>3) fezabila financiar</li> <li>4) maximum productiva</li> </ol> <p>Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial ,industrial(depozit)</p> <p style="padding-left: 40px;">Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4</p> <p style="padding-left: 40px;">Rezidential – 1 da ;2- da ;3- nu ;4</p> <p style="padding-left: 40px;">Industrial - 1 -nu ;2- nu; 3- nu ;4</p> <p>Concluzia : teren CC -de tip comercial- rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com</p>
<p>Lp0 10.</p>	<p><b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b></p> <p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul</p> <p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p><b>Asezare geografică</b></p> <p>Municipiul Roman este situat la marginea Podişului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varşovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.</p> <p>Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.</p> <p>Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p><b>Suprafață</b></p>



	<p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b>Populație</b></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><b>Principala bogăție</b></p> <p>Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajiști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.</p> <p><b>2.4. Informatii despre zona</b></p> <p>Zona in care se afla terenul - zona centrala</p> <p>Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p>Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A</p> <p>- cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti</p>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala –comerciala in partea centrala
ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea comunală de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea comunală de apă: <i>existenta</i></li> <li>▪ Canalizare orasaneasca: <i>existenta</i></li> <li>▪ Rețea urbana de gaze naturale: <i>existenta</i></li> <li>▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistenta</i></li> <li>▪ Retea de telefonie: <i>existenta</i></li> </ul>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica si de mediu medie- mare</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto in zona: medie- mare</li> <li>▪ Ambient civilizat si linistit.</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	Zona de referinta- central . Zona este rezidentiala

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





	<p>DATE GENERALE</p>	<p>▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – in cadrul policlinicii</p> <p>Constructii- Cabinet medical, nr.33,et.1 AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28,et.1, cabinet 33,,jud. Neamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical- 22,90 mp</li> <li>- Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,16 mp</li> <li>- TOTAL- 32,06 mp</li> </ul> <p><b>Nota:</b> Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.</p> <p>AMPLASATA IN mun. Roman ,jud. Neamt</p>
	<p>DESCRIEREA CONSTRUCTIEI</p>	<p><b>Constructii</b></p> <p><b>Spatiu - cabinet medical + spatii conexe (comune)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Denumire:</u> cabinet medical</li> <li>• <u>Regim de inaltime</u> -P+2</li> <li>• <u>Inaltime nivel:</u> h= cca2,7 m;</li> <li>• <u>PIF -cca 1970, org 1980-90</u></li> <li>• <u>INFRASTRUCTURA:</u></li> <li>• Fundatii continui ,cadre beton</li> <li>• <u>SUPRASTRUCTURA:</u></li> </ul> <p><b>Elementele de rezistenta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structuri de rezistenta: cadre beton</li> <li>• Plansee: beton</li> <li>• Inchideri- zidarie</li> <li>• Acoperis: sarpanta , invelitoare</li> </ul> <p><b>DESCRIERE SPATIU – CABINET MEDICAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Identificare cadastrala:</u>59828-C1-U6</li> <li>• Cabinet medical- 22,90 mp</li> <li>• Suprafata comuna (hol , casa scarii,gr. Sanitar)= 9,16 mp</li> <li>• TOTAL- 32,06 mp</li> <li>• <u>Finisaje:</u></li> <li>• - medii plus</li> <li>• Conform extras CF compartimentarea – cabinet 1+2+ sp. comune</li> </ul> <p><b>Finisajele spatiului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pereti tencuiti . var lavabil , partial placati faianta</li> <li>• Pardoseli:mozaic , placat gresie</li> <li>• Tamplaria exterioara , interioara – lemn foioase , PVC</li> </ul> <p><b>Instalatiile spatiului:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalatii electrice si corpuri de iluminat</li> <li>• Instalatii sanitare – comune</li> <li>• Instalatii de incalzire- CT – comuna</li> <li>• Alte dotari: fara</li> </ul>



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

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

<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>	
	<b>DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii</li> </ul>
	<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona intravilan –com. Rezidentiala</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan – comercial-rezidential</li> <li>▪ Zona este ocupata de spatii comerciale – in vecinatate – blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie, Spital Urgenta</li> </ul>
	<b>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	<p><b>Oferta</b> se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In mun. Roman si com. periferice dupa cum am mai spus sunt necesare multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri</li> <li>- Costurile de constructie au crescut</li> <li>- Spatii comerciale – 300-800 euro/mp</li> <li>- Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna</li> <li>- Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp</li> <li>- Terenuri in zona – 80-200 euro/mp</li> </ul> <p>Oferta exista .</p>
	<b>CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<p><b>Cererea</b> reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .</li> <li>- veniturile populatiei - cele active – au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .</li> <li>- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia</li> <li>- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie - sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .</li> <li>- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)</li> <li>- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.</li> <li>- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)</li> <li>- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti - luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.</li> <li>- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Neamt- exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .</li> <li>- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut</li> <li>- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .</li> <li>- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .</li> <li>- In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz</li> </ul>
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune fara a gresi deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> - instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.</li> </ul>
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate.</li> <li>▪ Terenuri -afereente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp</li> </ul>
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman</li> <li>- 1,5- 20 euro/mp</li> </ul>
<p><b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala.</li> </ul> <p>REZULTATUL CERCETARII:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment</li> <li>- vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .</li> </ul>



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

### 13. EVALUARE

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

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

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.1. Evaluarea in baza abordarii costuri

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda costurilor

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

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.2. Evaluarea in baza abordarii venituri

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



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

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

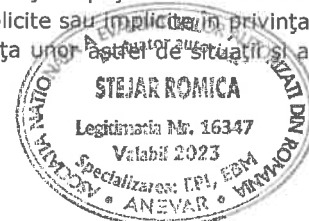
#### 14.1. DEFINIȚII

##### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

#### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a



eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

#### 14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chirilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

#### 16. CERTIFICARE

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

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



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

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

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

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

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

#### 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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

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

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

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

*Abordarea prin costuri*



Mun. Roman , jud. Neamt

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

*Abordarea prin capitalizarea veniturilor*

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

*Abordarea prin comparatia vanzarilor*

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





### 18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:

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

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

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

**DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA**

**Valoarea de piață – recomandată**

**15 389 EURO ; 76 513 RON**

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

**Data evaluării:** 19.10.2023

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

**EVALUATOR**

**Ing. STEJAR ROMICA**



## BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2007, 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
  - Standarde referitoare la active :
    - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
  - Aplicatii ale evaluarii
    - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
  - Ghiduri metodologice de evaluare
    - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
  - Legislatia in vigoare
    - OG 24/2011; Legea 99/2013; Legea 149/2013; legea 221/2103
    - Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
    - Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
    - Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
    - Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
  - Revista de evaluare – IROVAL, 2007
  - Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
  - Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actual

## ANEXE

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



## ANEXA - COSTURI

### Evaluarea constructiei

*Obs*

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

Metoda segregarii :

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



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

**CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL**

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

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. actualizare 2023	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structură-Policlinica</b>							
1	STRPOLIT	32,1	213,7	6.851,2	1,092	1,000	7.483,6
2		0,0	23,3	0,0	1,271	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>7.483,6</b>
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1		32,1	0,0	0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>0,0</b>
<b>Involtori</b>							
1	TERNCICS	32,1	69,9	2.241,0	1,133	1,000	2.538,8
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.538,8</b>
<b>Terasă neacoperită</b>							
1		32,1		0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>0,0</b>
<b>Inchideri perimetrare</b>							
1	INCHIDPOL	32,1	23,3	747,0	1,127	1,000	841,9
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>841,9</b>
<b>Compartimentări -Finisaj interior</b>							
1	CONFIPOL	32,1	193,2	6.194,0	1,077	1,000	6.670,3
2	POLIST10	32,1	128,4	4.116,5	1,077	1,000	4.433,6
3				0,0	0,000	1,000	0,0
4				0,0	0,000	1,000	0,0
5				0,0	0,000	1,000	0,0
6				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>11.103,8</b>
<b>Instalații electrice birouri</b>							
1	ELPOLICILIN	32,1	55,2	1.769,7	1,134	1,000	2.006,1
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.006,1</b>
<b>Instalație sanitar</b>							
1	SAPOLICILIN	32,1	17,1	548,2	1,148	1,000	629,5
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
<b>Total</b>							<b>629,5</b>
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	INPOLICILIN	32,1	53,3	1.708,8	1,322	1,000	2.268,2
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
<b>Total</b>							<b>2.268,2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>26.861,7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>837,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI)</b>							<b>22.572,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>704,1</b>

**Tabel centralizator pentru analiza depreciării 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 rezistență	7.483,6	48%	3.928,9
2	Involtori și terase	2.538,8	10%	2.284,7
3	Inchideri perimetrare	841,9	10%	757,7
4	Finisaj	11.103,8	10%	9.993,4
5	Instalații electrice	2.006,1	10%	1.805,5
6	Instalații sanitare	629,5	10%	566,5
7	Instalații de încălzire	2.268,2	10%	2.032,4
<b>Total cost cu tva (Euro, Lei)</b>		<b>26.861,7</b>		<b>21.369,2</b>
<b>Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)</b>		<b>837,9</b>		<b>666,5</b>
<b>Total cost fără tva (Euro, Lei)</b>		<b>22.572,9</b>		<b>17.233,2</b>
<b>Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)</b>		<b>704,1</b>		<b>537,5</b>

Neadevare funcționala 0%  
 Total depreciere funcționala 0  
 Depreciere externă 3%  
 Total depreciere externă 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

85684 2672,6 4,972 19.10.2023



### Deprecierea externa

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

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



## ANEXA

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

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

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

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

Metoda prin care se realizeaza aceasta este prin:

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

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

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

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

Componentele unei PGA sunt

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

Elementele ,precum fondul de rulment si datoriile , sunt avute in vedere in evaluarea capitalului proprie ai 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 imobilizate in active corporale si necorporale care asigura realizarea cifrei de afaceri previzionate.
- argumentarea metodei adecvate de determinare a valorii terminale

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

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

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

- rata de actualizare

#### **A)**

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

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

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

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

, deci se poate spune ca

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

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

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

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

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitii aceeasi logica :





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

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

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

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

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

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

Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În care:

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

#### **B)**

Rata de actualizare



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

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

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

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

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitiile aceeasi logica :

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

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

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

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

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

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

Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

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



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

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

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

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

În care:

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

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

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

**d.Calcularea CMPC investit**

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

>Factorul de capitalizare FVPA pentru o rată de actualizare a

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

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

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

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

$$Y = 15,45\%$$

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

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



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

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

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

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

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

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

#### DOBÂNZILE BNR

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

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

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

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



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	Roman Musat	Tineretului	matei Millo	Cuza Voda
Suprafata teren in exces	0	0	0	0
Suprafata utila totala (mp)	100	25	35	140
Pret vanzare (EUR)	80.000	15.000	21.000	112.000
Chirie unitara ( EUR / mp Au)	10	6	5	7
Chirie lunara	1.000	150	158	980
Venit brut potential	12.000	1.800	1.890	11.760
Grad de ocupare	83,3%	83%	83%	83%
Venit brut efectiv	10.000	1.500	1.575	9.800
Rate de capitalizare aferenta veniturilor brute efective	12,5%	10,0%	7,5%	8,8% de utilizat
Rata capitalizare minima	7,5%			
Rata capitalizare maxima	12,5%			
Rata de capitalizare mediana	9,4%			
Rata capitalizare selectata	7,5%			

**Evaluarea spatiului comercial subiect**

Suprafata utila considerata	mp	32,06
Chirie medie lunara	EUR/mp/luna	10
<b>Venit brut potential anual (VBP)</b>	<b>EUR</b>	<b>3.847</b>
Grad de ocupare	6 luni pe an	50%
<b>Venit brut potential efectiv (VBE)</b>	<b>EUR</b>	<b>1.924</b>
Rata de capitalizare	%	12,5%
Valoare prin capitalizare	EUR	15.389
Investitii necesare (pentru asigurarea chiriei considerate)	0	0
<b>Valoare finala metoda</b>	<b>EUR</b>	<b>15.389</b>
	<b>RON</b>	<b>76.513</b>

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

daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv

4,972  
480

**COMPARABILA**

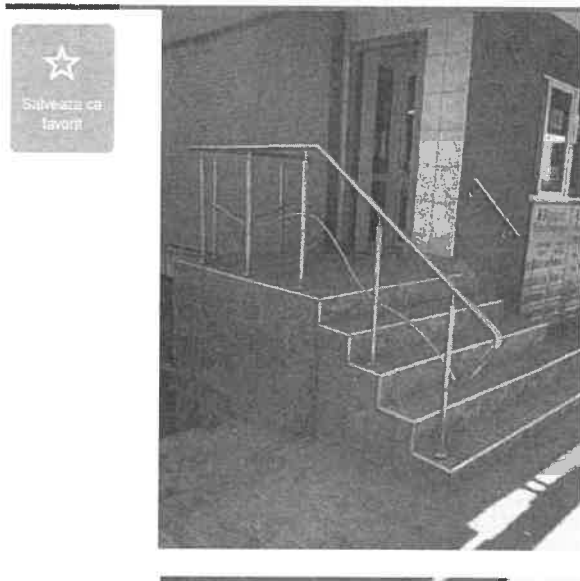
**Cabinet – Roman Musat – Ag. Creanga  
Caabinet - Farmacie – 100 mp , 10 eur/mp**

**Val 90000 mp**

**Comparabila**

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





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

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

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

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

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

Poate fi si de vanzare, la pretul pietii.

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

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

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

#### COMPARABILA

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

950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Ciocan Vasile

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Ciocan Vasile

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului





### Inchiriez spatiu comeral

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

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul



### Inchiriez spatiu comeral

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

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **25 m<sup>2</sup>**

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

700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

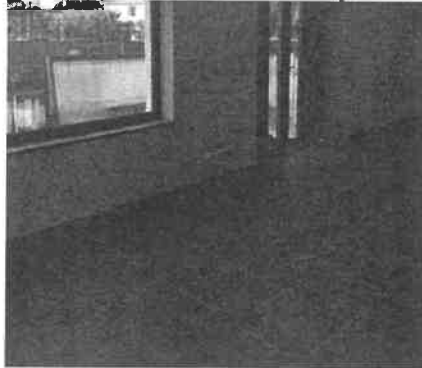
Raporteaza

Tipareste



**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





Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

**1 400 €** Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica Suprafata utila: 100 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

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

ID: 258229926

Vizualizări: 501

[Raportează](#)

### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Pepi

Pe OLX din decembrie 2020

Trimite mesaj

Publicitate



### Obs

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



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

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

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

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



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

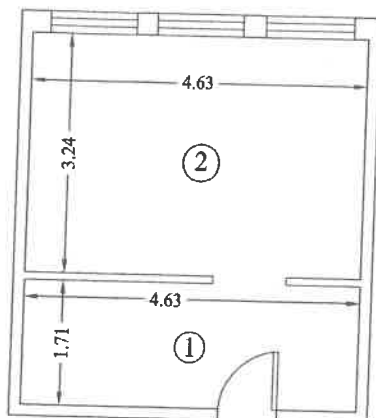


# RELEVEU CABINET MEDICAL

Anexa 1.37

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
59828	1317	Municipiul Roman, Strada 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'		

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59828-C1-U6 Roman

Nr. cerere	<b>26011</b>
Ziua	<b>05</b>
Luna	<b>08</b>
Anul	<b>2020</b>

Cod verificare  
100086996818



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

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

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

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

Părți comune: trotuar, acoperis

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

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

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

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

Data soluționării,

06-08-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Gheorghe Batranu

de Gheorghe- Gabriel Batranu

(parafa și semnătura)

Data: 2020.08.06

10:46:26 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman****Dosarul nr. 26011 / 05-08-2020  
INCHEIERE Nr. 26011****Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** GHEORGHE BATRANU

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

- Act Administrativ nr.Certificat fiscal Nr. 90001/03-08-2020 emis de Primăria Municipiului Roman - D.I.T.L.;
- Act Administrativ nr.Adeverința Nr. 15045/04-08-2020 emis de Primăria Municipiului Roman-Direcția Juridică și Administrație Publică- Birou Evidență Patrimoniu;
- Act Administrativ nr.Protocol de Predare-Preluare12358/21-03-2003 emis de Primăria Municipiului Roman - Spitalul Municipal Roman;

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

pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

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

**Prezenta se va comunica părților:**

GIURGILA GELU

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

Data soluționării,

06-08-2020

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

Asistent Registrator,

GHEORGHE BATRANU

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

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59828 Roman

Nr. cerere	26011
Ziua	05
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare  
100086996818



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:  
Nr. cadastral vechi:3586

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

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

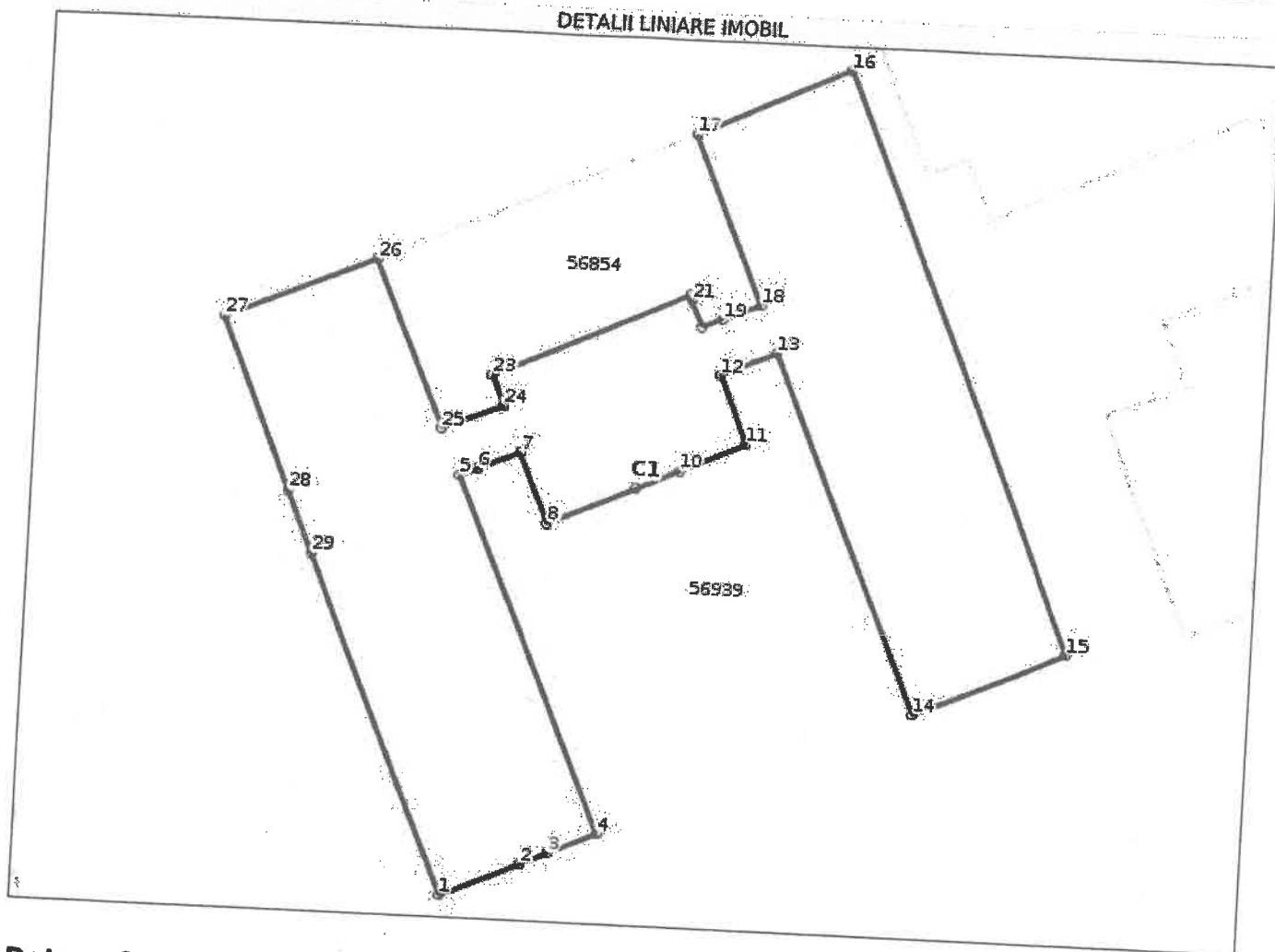
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1) CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR HOTARANU PETRONELA ROXANA, CIF:20392162</b>	
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

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

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



**Date referitoare la teren**

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

**Lungime Segmente**

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

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

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

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

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

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile 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 prezenta succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

06-08-2020

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Gheorghe  
**Gabriel Batranu**

Asistent Registrator,

GHEORGHE B. TRANU

Referent,

Semnat digital de  
 (paraf și semnătură)  
 Gheorghe Gabriel Batranu

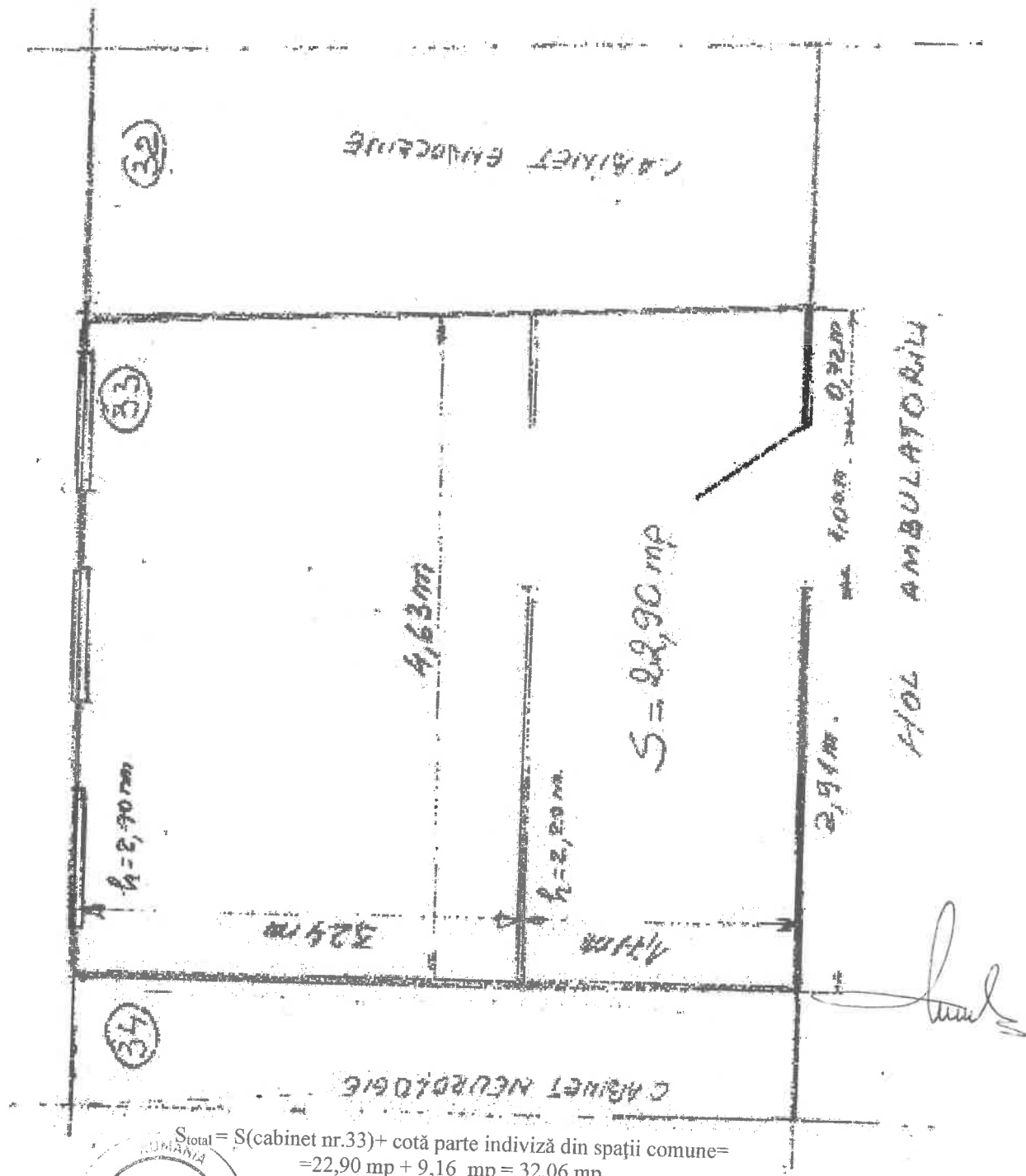
Data: 2020.08.06 10:46:02

+03'00'

\_\_\_\_\_  
 (parafa și semnătura)

# AMBULATORIU DE SPECIALITATE – ETAJ 1

## CABINET 33



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

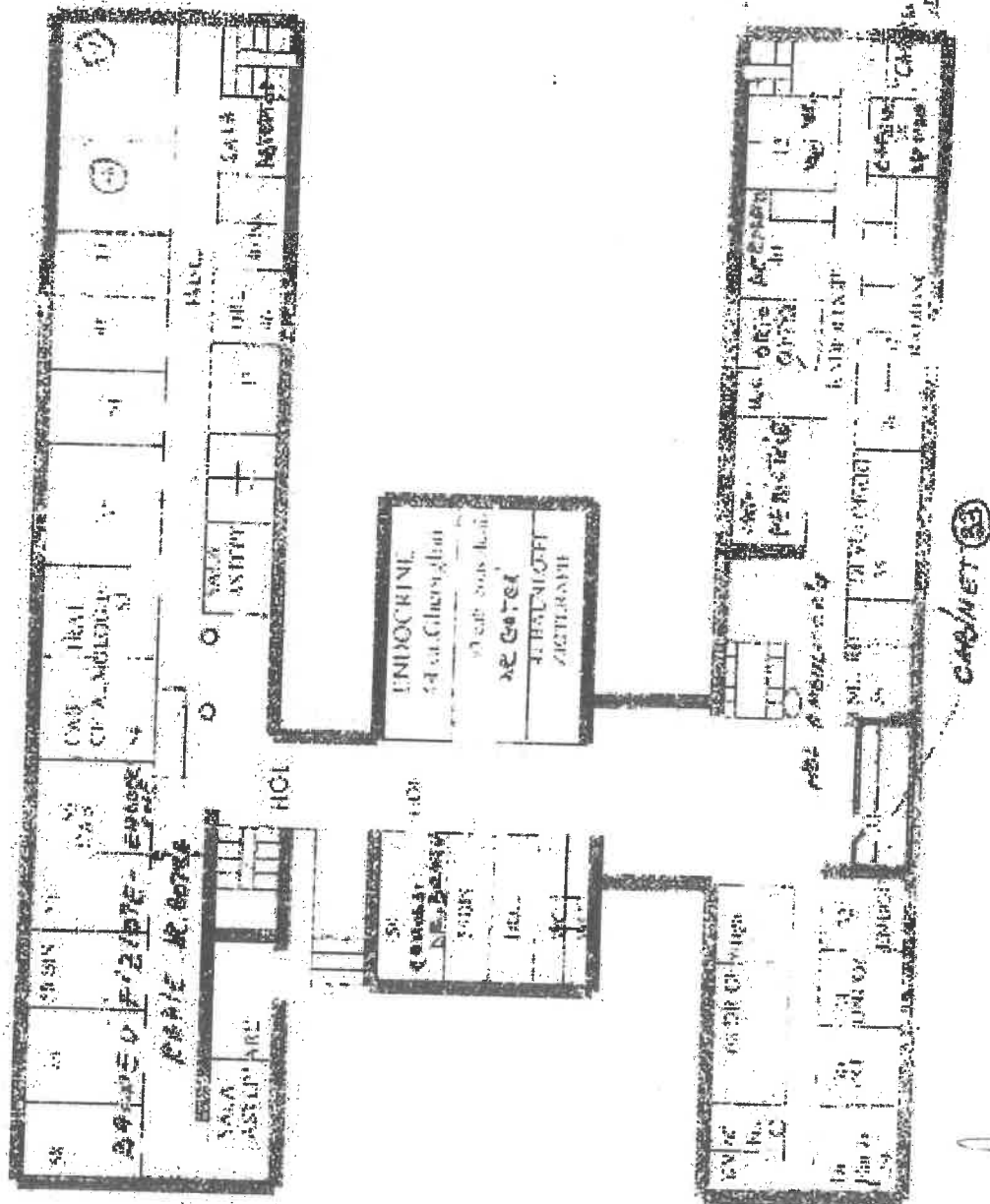
Concedent: **CONSILIUL LOCAL ROMAN**  
VICEPRIMAR cu atribuții de PRIMAR  
Ioana Roxana IORGA

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

*[Handwritten signatures and initials]*

**AMBULATORIU DE SPECIALITATE**

**PLAN - ETAJ 1**



S<sub>total</sub> = S(cabinet nr.33) + cotă parte indiviză din spații comune =  
 = 22,90 mp + 9,16 mp = 32,06 mp

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

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

**PROCES – VERBAL**

Încheiat astăzi: 12.08.2020

**I. PĂRȚI**

Între:

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

și

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

**II. OBIECTUL PROCESULUI – VERBAL**

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

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

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



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



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom center of the page.

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

Încheiat astăzi, 12.08.2020, la sediul Consiliului Local Roman

1. Părțile contractante:

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

și

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

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

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

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

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

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

3. Termenul

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

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

4. Redevența

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

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

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

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

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

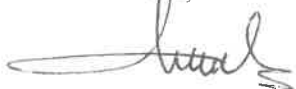
4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

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

CONCEDENT,



CONCESIONAR,



## 5.2.Drepturile concedentului

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

## 6.Obligațiile părților

### 6.1.Obligațiile concesionarului

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

6.1.2.Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2.Obligațiile concedentului

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

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

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

## 7.Modificarea contractului

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

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

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

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

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

## 8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Răspunderea contractuală

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

## 10. Forță majoră

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

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

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

## 11. Notificări

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

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

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

CONCEDENT,



CONCESIONAR,





11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare

12. Litigii

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

13. Clauze finale

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

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

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

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

Ioana Roxana IORGA  
  
MUNICIPIUL ROMAN  
JUDEȚUL NEAMȚ

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,  
Jr. Gheorghe CARNARIU

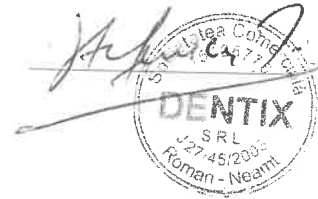
DIRECTOR ECONOMIC,  
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU

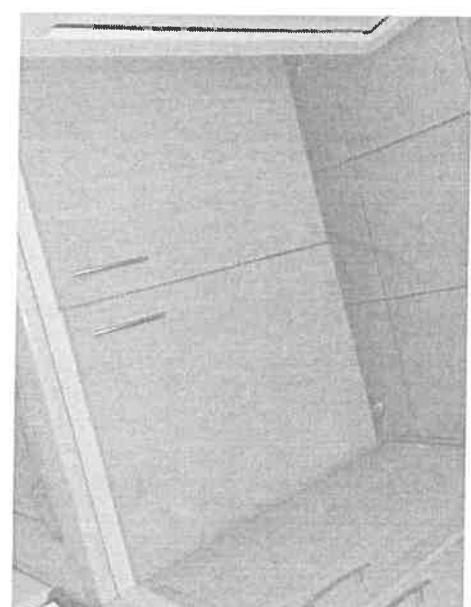
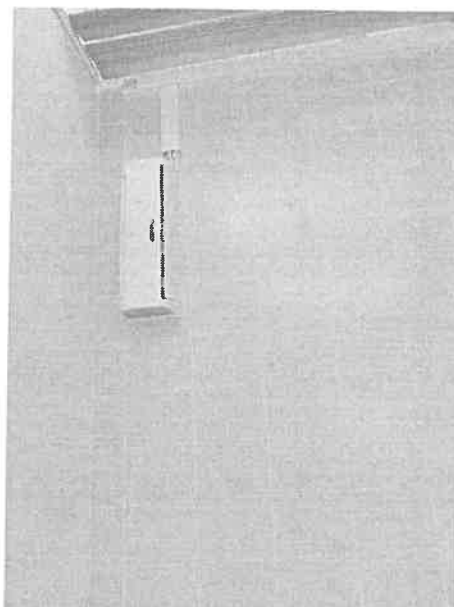
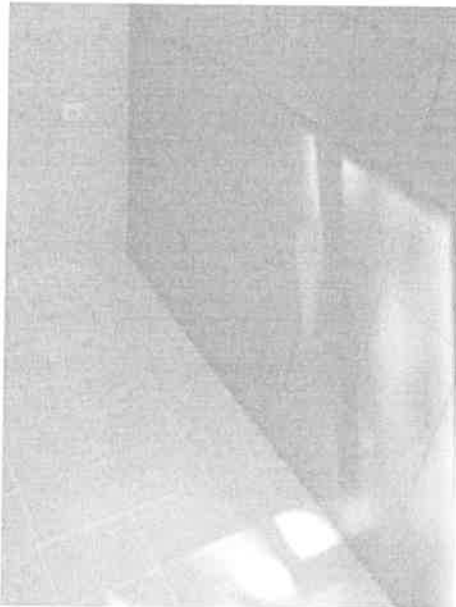
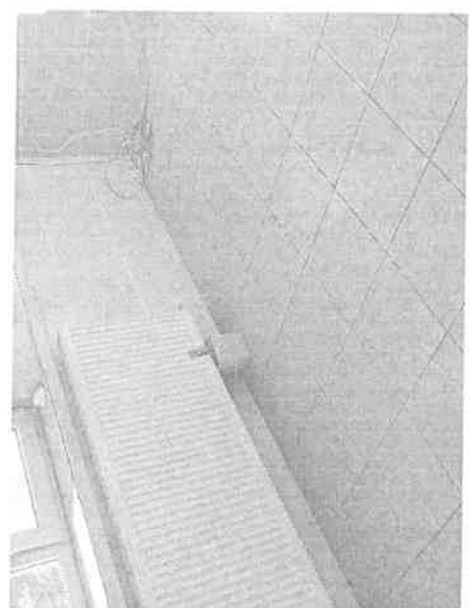
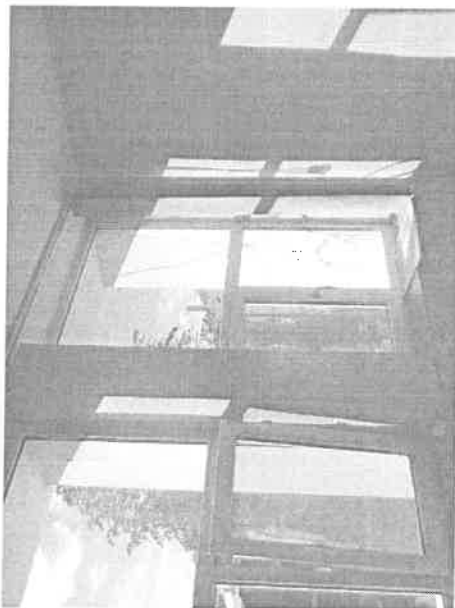
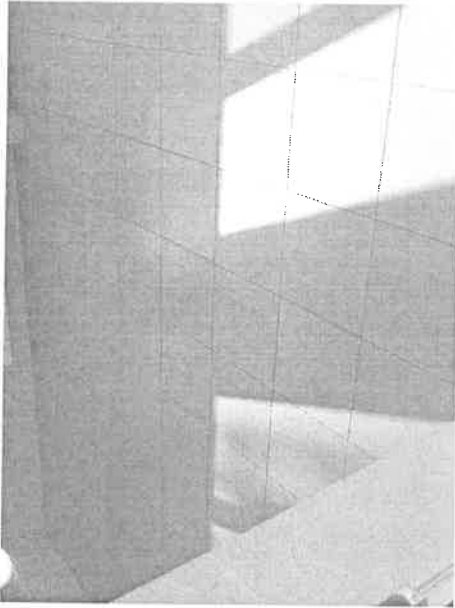
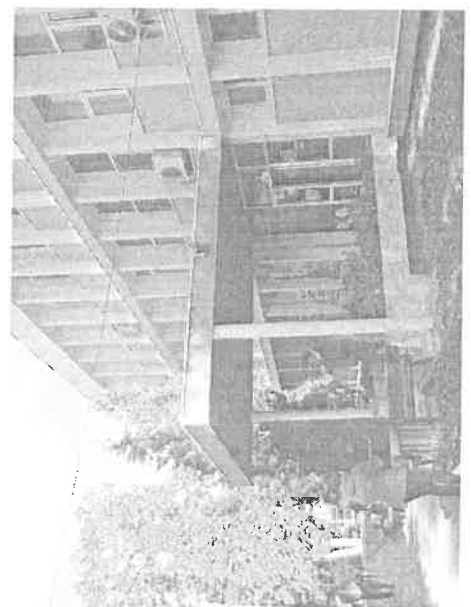
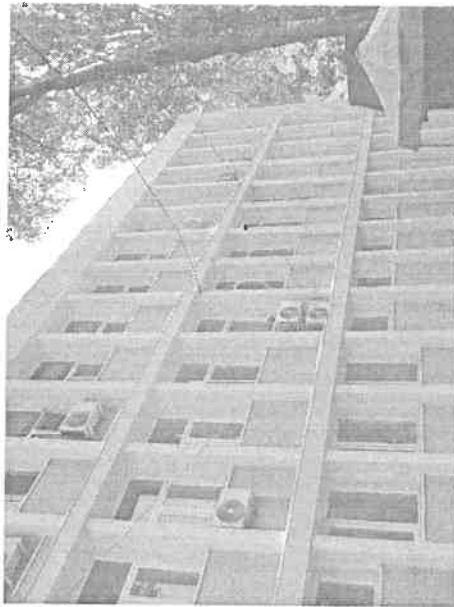
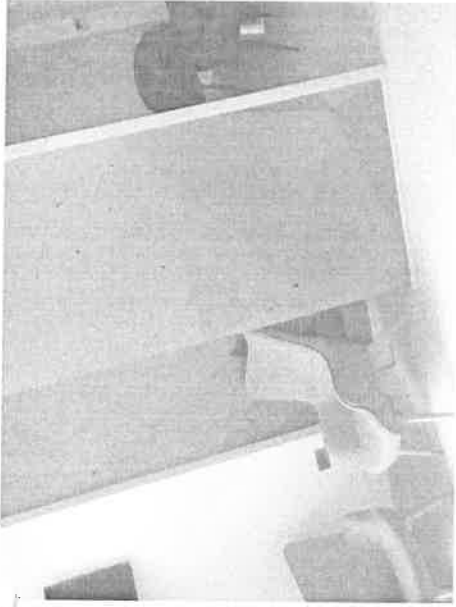
DIRECTOR TEHNIC,  
Ing. Dan-Felician IONIȚĂ

DIRECTOR IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
Ec. Monica Celia TICOVȘCHI

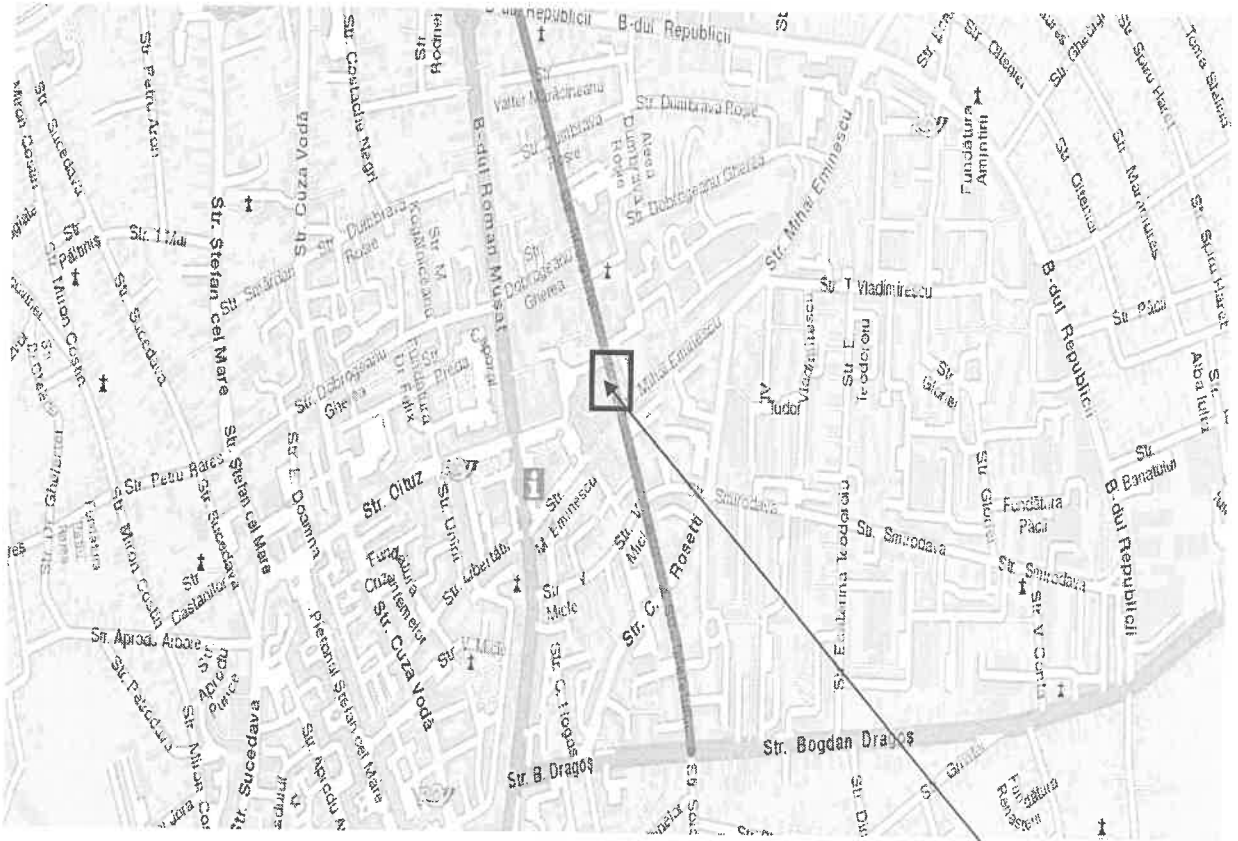
VIZAT JURIDIC,  
Director D.J.A.P.  
Cons. jr. Camelia RUSU

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

  
DENTIX  
SRL  
J27.45/2005  
Roman - Neamt



**ANEXA  
HARTA**



Proprietatea  
evaluata

Mun. Roman , jud. Neamt



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**



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

999

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

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

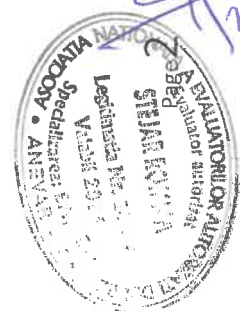
**Valoarea de piata – recomandata**

**16 370 EURO ; 81 429 RON**

**VALOAREA NU CONTINE TVA**

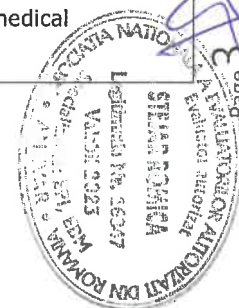
**EVALUATOR**

**ING. STEJAR ROMICA**



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

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



<p>9.</p>	<p><b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE</b></p>	<p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea de- utilizare – spatiu rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va utilizare comerciala- servicii – spatiu rezidential)</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala – sediu- spatii servicii</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala - rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – comerciala-industriala .</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare comerciala-industriala.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) permisa legal</li> <li>2) posibila fizic</li> <li>3) fezabila financiar</li> <li>4) maximum productiva</li> </ol> <p>Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial ,industrial(depozit)</p> <p>Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da ;4</p> <p>Rezidential – 1 da ;2- da ;3- nu ;4</p> <p>Industrial - 1 -nu ;2- nu; 3- nu ;4</p> <p>Concluzia : teren CC –de tip comercial- rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com</p>
<p>Lp0 10.</p>	<p><b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b></p> <p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul</p> <p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p><b>Asezare geografică</b></p> <p>Municipiul Roman este situat la marginea Podișului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.</p> <p>Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.</p> <p>Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p><b>Suprafată</b></p>



	<p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b>Populație</b></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><b>Principala bogăție</b></p> <p>Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.</p> <p><b>2.4. Informatii despre zona</b></p> <p>Zona in care se afla terenul - zona centrala</p> <p>Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p>Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A</p> <p>- cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti</p>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala –comerciala in partea centrala</p>
ZONA SI VECINATATILE	<p>Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.</p>
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea comunala de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea comunala de apă: <i>existenta</i></li> <li>▪ Canalizare orasaneasca: <i>existenta</i></li> <li>▪ Rețea urbana de gaze naturale: <i>existenta</i></li> <li>▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistenta</i></li> <li>▪ Retea de telefonie: <i>existenta</i></li> </ul>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica si de mediu medie- mare</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto in zona: medie- mare</li> <li>▪ Ambient civilizat si linistit.</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	<p>Zona de referinta- central , Zona este rezidentiala</p>

**11. DESCRIEREA IMOBILULUI**





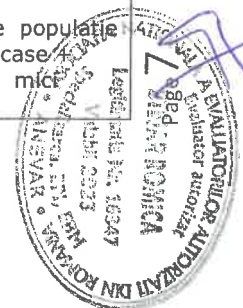
	<p>DATE GENERALE</p>	<p>▪ Proprietatea imobiliara – cabinet medical – in cadrul policlinicii</p> <p>Constructii- Cabinet medical, nr.64,et.2</p> <p>AMPLASATA in mun Roman, str. Tineretului , nr. 28,et.2, cabinet 64,,jud. Neamt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical-24,37 mp</li>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



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

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

<b>12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>		
<b>DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor servicii</li> </ul>	
<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona intravilan –com. Rezidentiala</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan – comercial-rezidential</li> <li>▪ Zona este ocupata de spatii comerciale – in vecinatate – blocuri rezidentiale, Liceu , Primarie, Spital Urgenta</li> </ul>	
<b>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	<p><b>Oferta</b> se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In mun. Roman si com. periferice dupa cum am mai spus sunt necesare multe locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri</li> <li>- Costurile de constructie au crescut</li> <li>- Spatii comerciale – 300-800 euro/mp</li> <li>- Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/luna</li> <li>- Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp</li> <li>- Terenuri in zona – 80-200 euro/mp</li> </ul> <p>Oferta exista .</p>	
<b>CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<p><b>Cererea</b> reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de terenuri curti constructii + constructii- sau in vederea construirii acestora generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in mun Roman si com. limitrofe - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane .</li> <li>- veniturile populatiei - cele active – au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .</li> <li>- o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia</li> <li>- o parte din veniturile obtinute de acest segment de populatie sunt investite indeosebi in proprietati imobiliare - case + teren , apartamente in blocuri de locuinte , cat si in mici afaceri familiale .</li> </ul>	



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- aceste venituri in ultimul an au scazut - avand in vedere starea economica a tarii unde lucreaza acestia ; ca o observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (august- de regula) - perioada in care se observa o crestere a consumului .</li> <li>- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate)</li> <li>- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.</li> <li>- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)</li> <li>- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.</li> <li>- rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Neamt- exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .</li> <li>- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut</li> <li>- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .</li> <li>- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .</li> <li>- In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz</li> </ul>
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune fara a gresi deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> - instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.</li> </ul>
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate.</li> <li>▪ Terenuri -afereente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp</li> </ul>
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman</li> <li>- 1,5- 20 euro/mp</li> </ul>
<p><b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b></p>		<p>REZULTATUL CERCETĂRII:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment</li> <li>- vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .</li> </ul>



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

### 13. EVALUARE

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

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

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.1. Evaluarea in baza abordarii costuri

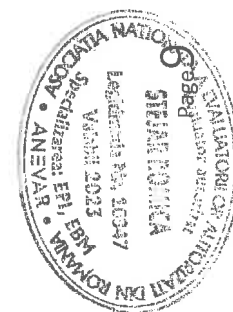
În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda costurilor

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

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.2. Evaluarea in baza abordarii venituri

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



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

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

#### 14.1. DEFINIȚII

##### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

#### 14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și ca



eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

#### 14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

#### 16. CERTIFICARE

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

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



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

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

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

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

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

#### 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

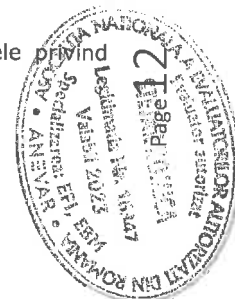
În urma aplicării abordărilor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, au fost obținute următoarele valori:

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

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

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

***Abordarea prin costuri***



### 18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:

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

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

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

#### DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA

**Valoarea de piață – recomandată**

**16 370 EURO ; 81 429 RON**

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

**Data evaluării:** 19.10.2023

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

**EVALUATOR**

**Ing. STEJAR ROMICA**





## BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2007, 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
  - Standarde referitoare la active :
    - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
  - Aplicatii ale evaluarii
    - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
  - Ghiduri metodologice de evaluare
    - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
  - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013; Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actual

## ANEXE

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



## ANEXA - COSTURI

### Evaluarea constructiei

*Obs*

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

Metoda segregarii :

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



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

**CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL**

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

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. actualizare 2023	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structură-Policlinica</b>							
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
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1		34,1	0,0	0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
<b>Investiții</b>							
1	TERNCICS	34,1	69,9	2.385,0	1,133	1,000	2.701,7
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							2.701,7
<b>Terasă necirculabilă</b>							
1		34,1		0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
<b>Inchideri perimetrale</b>							
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
<b>Compartimentari -Finisaj interior</b>							
1	CONFIPOL	34,1	193,2	6.592,0	1,077	1,000	7.099,9
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
<b>Instalații electrice birouri</b>							
1	ELPOLICILIN	34,1	55,2	1.853,4	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
<b>Instalație sanitar</b>							
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
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	INPOLICILIN	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
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>28.587,7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>837,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							<b>24.023,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>704,1</b>

**Tablei centralizator pentru analiza depreciării 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 rezistență	7.964,4	48%	4.161,3	Durata de viața structura	80	Ultima refacere structura	1955
2	Investiții și terase	2.701,7	10%	2.431,5	Durata de viața investiții	30	Ultima refacere finisaje	2020
3	Inchideri perimetrale	896,0	10%	806,4	Durata de viața inchideri	30	Ultima refacere instalații	2020
4	Finisaj	11.817,3	10%	10.635,5	Durata de viața finisaje	30	Ultima refacere instalații	2020
5	Instalații electrice	2.135,0	10%	1.921,5	Durata de viața instalații	30	Ultima refacere instalații	2020
6	Instalații sanitare	669,9	10%	602,9	Durata de viața instalații	30	Ultima refacere terasă	2020
7	Instalații de încălzire	2.403,3	10%	2.162,9	Durata de viața instalații	30	Ultima refacere fatada	2020
<b>Total cost cu TVA (Euro, Lei)</b>		<b>28.587,7</b>		<b>22.742,3</b>				
<b>Total cost cu TVA (Euro/mp, Lei/mp)</b>		<b>837,9</b>		<b>666,5</b>				
<b>Total cost fără TVA (Euro, Lei)</b>		<b>24.023,3</b>		<b>18.340,5</b>				
<b>Total cost fără TVA (Euro/mp, Lei/mp)</b>		<b>704,1</b>		<b>537,5</b>				

Needevaro 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

91189 2872,6 4,972 19.10.2023



### Deprecierea externa

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

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



## ANEXA

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

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

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

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

Metoda prin care se realizeaza aceasta este prin:

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

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

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

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

Componentele unei PGA sunt

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

Elementele ,precum fondul de rulment si datoriile , sunt avute in vedere in evaluarea 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.**

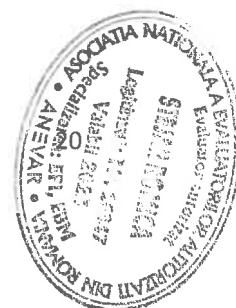
**a) metoda fluxului - DCF**

- 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 net disponibil pentru actionari- CFNA
- Cash-flow 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 construcției în trepte**.

Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

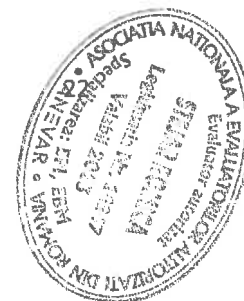
Deci,  $Cctl = dx(1-s)$

În care:

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

#### **B)**

Rata de actualizare





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

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

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

$R_f$  - *rata nominala de baza fara risc*

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

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

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

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

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

Bancile comerciale au in cazul creditorilor pentru investitii aceeasi logica :

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

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

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

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

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

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

Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

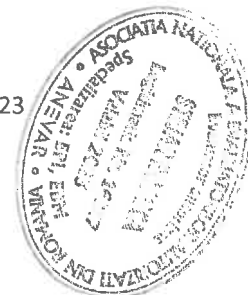
Rata (de bază) fără risc ( $R_f$ ) .....

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

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

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

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



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

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

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

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

În care:

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

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

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

**d.Calcularea CMPC investit**

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

>Factorul de capitalizare FVPA pentru o rată de actualizare a

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

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

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

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

$$Y = 15,45\%$$

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

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



Proprietate imobiliara

Mun. Roman; jud. Neamt

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

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

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

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

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

**DOBÂNZILE BNR**

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

Rata dobanzii de politica monetara: **4,50%**

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

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



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

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

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

**Evaluarea spatiului comercial subiect**

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

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

0 daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv

4,972  
480

**COMPARABILA**

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

**Val 90000 mp**

**Comparabila**

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





### Inchiriez spatiu comeral

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

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul



### Inchiriez spatiu comeral

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

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

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

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

700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

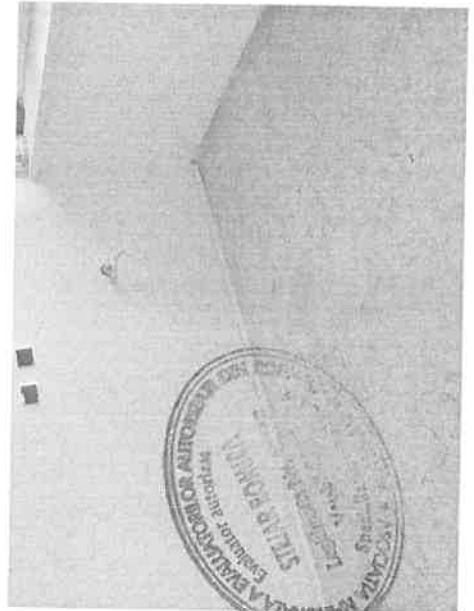
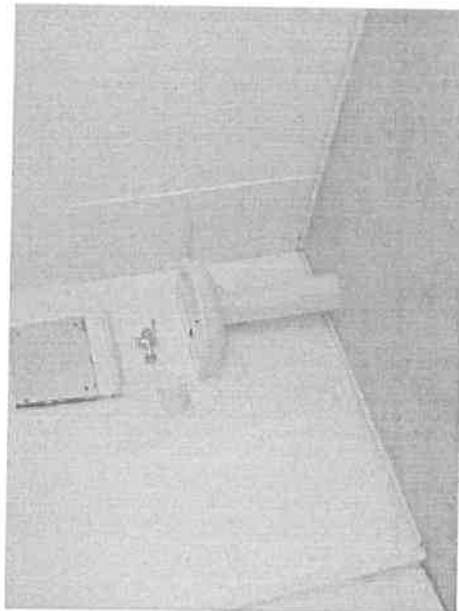
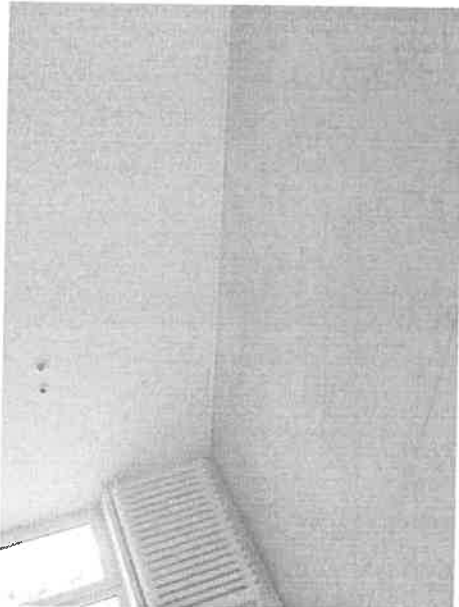
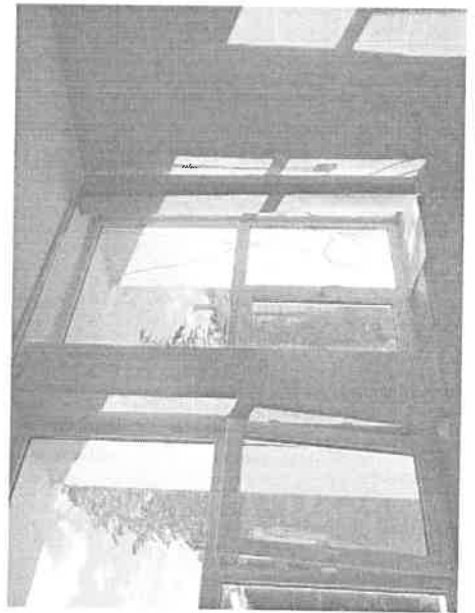
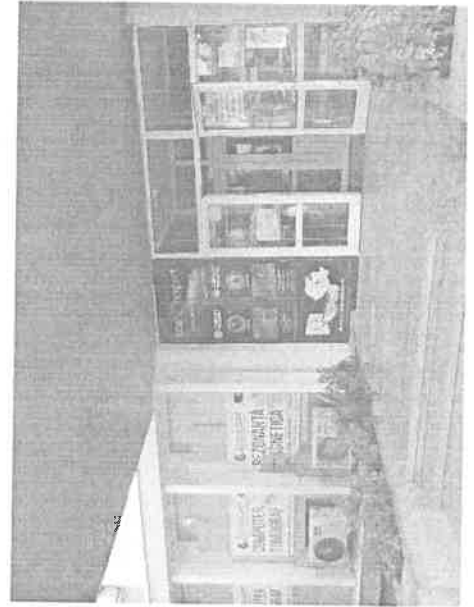
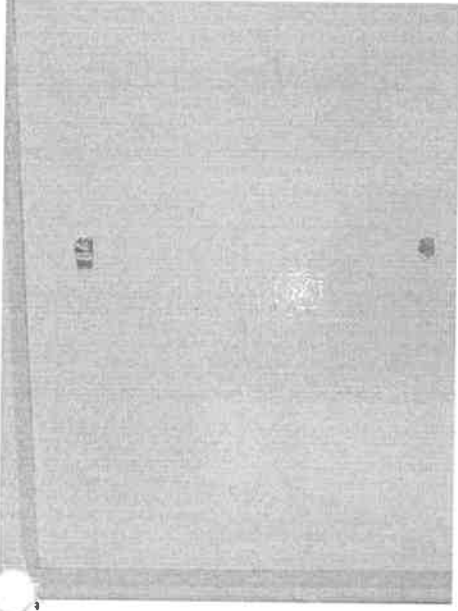
Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

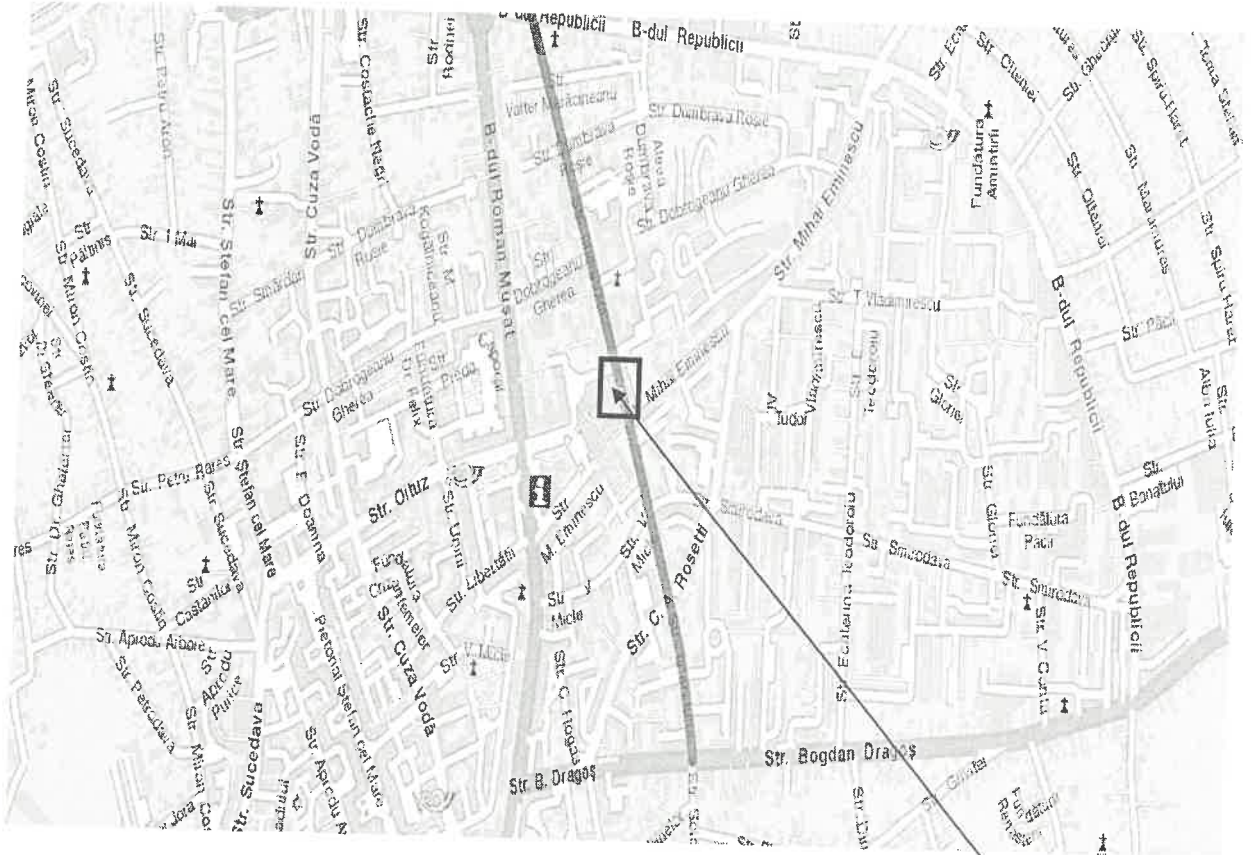
Raporteaza

Tipareste






**ANEXA**  
**HARTA**



**Proprietatea**  
**evaluata**



Au fost în ex.  


## CONTRACT DE CONCESIUNE Nr. 4883 din 11.03.2019

Încheiat astăzi, 11.03.2019, la sediul Consiliului Local Roman

1. Părțile contractante:

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

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

2. Obiectul contractului de concesiune

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

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

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

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

3. Termenul

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

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

4. Redevența

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

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

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

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

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

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

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

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

5.2. Drepturile concedentului

CONCEDENT,  


CONCESIONAR,  




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

## 6. Obligațiile părților

### 6.1. Obligațiile concesionarului

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

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Obligațiile concedentului

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

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

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

## 7. Modificarea contractului

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

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

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

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

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

## 8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

## 9. Răspunderea contractuală

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

## 10. Forță majoră

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

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

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

## 11. Notificări

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

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

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

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare

## 12. Litigii

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

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

13. Clauze finale

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

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

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

**CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL ROMAN**

**PRIMAR,**  
Lucian Ovidiu MICU



Jr. Gheorghe CARNARIU

**DIRECTOR ECONOMIC,**  
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU

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

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

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

**CONCESIONAR,**

d-na dr. Deris Ioana

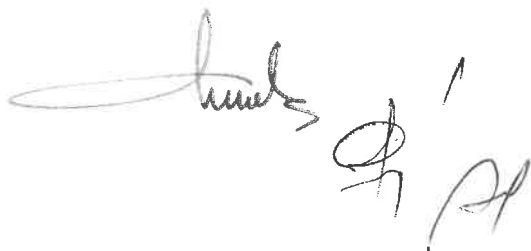
Anexa nr.1  
la contract de concesiune nr. 4883 din 11.03.2019

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

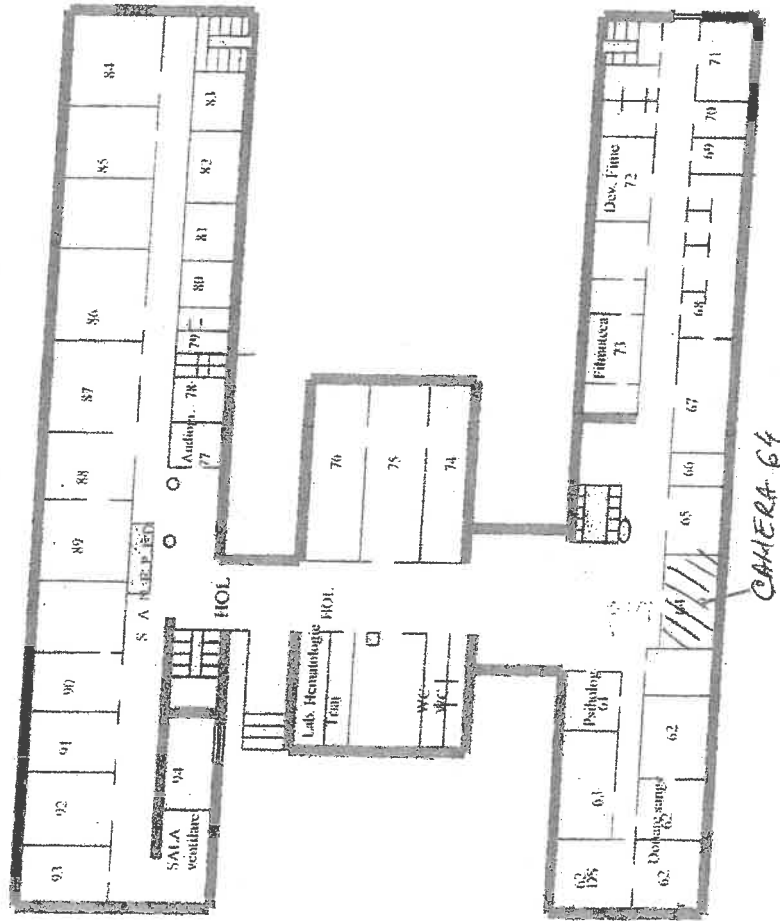
Nr. Crt.	DENUMIREA SUPRAFETEI	SUPRAFATA (MP)	Redevență 13,80 euro/mp/an, în primii 5 ani (începând cu 11.03.2019)
1.	CABINET MEDICAL (nr. 64 - etaj II)	24,37 mp	
2.	Suprafața Comună în cota-parte indiviza (holuri, casa scării, grup sanitar, etc)	9,75 mp	
	TOTAL	34,12 mp	34,12 mp x x 13,80 euro/mp/an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

Concedent:  
CONSILIUL LOCAL ROMAN

Concesionar:  
DR. DERIS IOANA



SPITALUL MUNICIPAL ROMAN  
AMBULATORIUL DE SPECIALITATE - PLAN ETAJ II



Legenda:  
Camera 64-Etaj II; S=24,37 mp



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

CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL ROMAN

CONCESIONAR,  
dr. DERIS IOANA



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59828-C1-U2 Roman

Nr. cerere	7887
Ziua	19
Luna	02
Anul	2020



Cod verificare  
100079351492

### Unitate individuală

### A. Partea I. Descrierea imobilului

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

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

### B. Partea II. Proprietari și acte

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

### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

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

Părți comune: trotuar, acoperiș

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

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

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

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

Data soluționării,

24-02-2020

Data eliberării,

24 FEB 2020

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

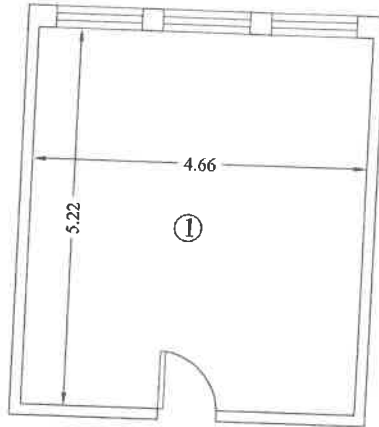
# RELEVEU CABINET MEDICAL

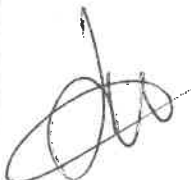
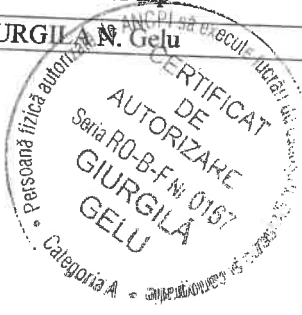

Scara 1:100

Anexa 1.37

*april*  
*cat*  
*100 E-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: GIURGIL A. N. GELU		Data
 		Februarie 2020
Receptionat		Data
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamt Nume și prenume ASIEI SHEORGHE Funcția <u>CONSILIER</u> 		20 FEB. 2020



**PROCES – VERBAL**

Încheiat astăzi: 11.03.2019

**I.PĂRȚI**

Între:

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

și

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

**II. OBIECTUL PROCESULUI – VERBAL**

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

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

Predător,  
PRIMAR,  
Lucian Ovidiu MICU

Primitor,  
d-na dr. Ioana DERIS



Mun. Roman , jud. Neamt



ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

## RAPORT DE EVALUARE

Nr.19/3-19.10.2023

### PROPRIETATE IMOBILIARA

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

- Cabinet medical radiologie- 132,17 mp
- Suprafata comuna (hol, casa 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. <b>EVALUATOR</b>	Ing. STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	Ing. STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR. 16347
Reprezentant	Ing STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	valabila 31.12.2023
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Roman</li> <li>▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17</li> <li>▪ Telefon: 0745-318219</li> <li>▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com</li> </ul>

999

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

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

**Valoarea de piata – recomandata**

**81 202 EURO ; 403 734 RON**

**VALOAREA NU CONTINE TVA**

**EVALUATOR**

**ING. STEJAR ROMICA**



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

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



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

		critierii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala – servicii-com
<b>Lp0 10.</b>	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
ZONA DE AMPLASARE	<p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul orasului Roman; jud.Neamt</p> <p><b>Așezare geografică</b></p> <p>Municipiul Roman este situat la marginea Podișului Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.</p> <p>Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.</p> <p>Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p><b>Suprafață</b></p> <p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><b>Populație</b></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><b>Principala boqătie</b></p> <p>Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajiști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.</p> <p><b>2.4. Informatii despre zona</b></p> <p>Zona in care se afla terenul - zona centrala</p> <p>Arhitectura - constructii rezidentiale- Liceu , Primarie</p>	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	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	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala –comerciala in partea centrala	
ZONA SI VECINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare comerciala- prestari servicii.	
UTILITĂȚI EDILITARE ALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea comunală de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea comunală de apă: <i>existenta</i></li> </ul>	



ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Canalizare orasaneasca: <i>existenta</i></li> <li>▪ Rețea urbana de gaze naturale: <i>existenta</i></li> <li>▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistenta</i></li> <li>▪ Retea de telefonie: <i>existenta</i></li> </ul>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica si de mediu medie- mare</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto in zona: medie- mare</li> <li>▪ Ambient civilizat si linistit.</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	Zona de referinta- central . Zona este rezidentiala

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



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

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





<b>12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața analizată o constituie , segmentul de piață al proprietăților servicii</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona intravilan –com. Rezidențială</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona intravilan – comercial-rezidențial</li> <li>▪ Zona este ocupată de spații comerciale – în vecinătate – blocuri rezidențiale, Liceu , Primărie, Spital Urgentă</li> </ul>
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<p><b>Oferta</b> se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- În mun. Roman și com. periferice după cum am mai spus sunt necesare multe locuințe , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spații comerciale , spații - recreere, birouri</li> <li>- Costurile de construcție au crescut</li> <li>- Spații comerciale – 300-800 euro/mp</li> <li>- Chirii Roman-7-10-25 euro/mp/lună</li> <li>- Taxe - concesiune - 0,1-0,5 euro/mp</li> <li>- Terenuri în zonă – 80-200 euro/mp</li> </ul> <p>Oferta există .</p>
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p><b>Cererea</b> reflectă necesitățile , dorințele materiale , puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de terenuri curți construcții + construcții - sau în vederea construirii acestora generată de potențialii clienți în aria pieții:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- în mun. Roman și com. limitrofe - nu se poate vorbi de îmbătrânirea populației , familiile sunt formate de regulă de 3-4 persoane .</li> <li>- veniturile populației - cele active – au scăzut în această perioadă de criză , prin reducerea salariului personalului ce lucrează în cadrul instituțiilor bugetare , iar cele ce lucrează în cadrul societăților cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .</li> <li>- o parte din populația municipiului și din împrejurimi - lucrează în UE- Spania , Italia</li> <li>- o parte din veniturile obținute de acest segment de populație - sunt investite îndeosebi în proprietăți imobiliare - case + teren , apartamente în blocuri de locuințe , cât și în mici afaceri familiale .</li> <li>- aceste venituri în ultimul an au scăzut - având în vedere starea economică a țării unde lucrează aceștia ; ca o observație : nu se observă o întoarcere la locurile de bastină a acestora - decât pentru concediul anual (august- de regulă) - perioada în care se observă o creștere a consumului .</li> <li>- veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii în marea majoritate , provin din fostele societăți de stat (acum privatizate sau desființate)</li> <li>- ca o observație generală - veniturile populației se ridică la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cât și din venituri extrasalariale - prestări servicii , cât și o finanțare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecați la muncă în străinătate) ; dar există și o parte de populație cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societăți comerciale viabile.</li> <li>- în urma politicii de creditare a băncilor în anii anteriori - gradul de împrumut a populației este mai mare - în sectorul bugetar (învățământ , armată , poliție , sanitar)</li> <li>- condițiile de împrumut actuale ale băncilor comerciale sunt foarte drastice ; împrumuturi bancare primind o mică parte din solicitanți - luând în calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cât și valoarea garanțiilor bancare</li> <li>- rata somajului în acest moment este la nivel național și nu a</li> </ul>



	<p>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 .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut</li> <li>- Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .</li> <li>- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .</li> <li>- In com. exista linii de transport in comun- Roman , Piatra Neamt - microbuz</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune fara a gresi deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca <b>piata este</b> - instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere.</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ s-au identificat proprietati asemanatoare in imediata vecinatate.</li> <li>▪ Terenuri -afereente acestor sp. Com.- 80-200 euro/mp</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S-au identificat (extrapolare)- chirii Roman</li> <li>- 1,5- 20 euro/mp</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala.</li> </ul> <p>REZULTATUL CERCETARII:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piata acestor tipuri de proprietate - este in echilibru - instabila in acest moment</li> <li>- vandabilitatea - curenta este medie- mica - avand in vedere cele spuse mai sus .</li> <li>- vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate - factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare - este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu .</li> <li>- vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influentata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor - de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.</li> </ul>

**13. EVALUARE**

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



EVALUARE – EDIȚIA A XIV-A, 2023	<p>Internaționale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzator -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR.</p> <p><i>Standarde referitoare la active :</i></p> <p><i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</i></p> <p><i>Aplicatii ale evaluarii</i></p> <p><i>SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)</i></p> <p><i>Ghiduri metodologice de evaluare</i></p> <p><i>GEV520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor</i></p>
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

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

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.1. Evaluarea in baza abordarii costuri

În ANEXE este prezentată estimarea valorii de piata prin metoda costurilor

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

- **Abordarea prin costuri ;**

#### 13.2. Evaluarea in baza abordarii venituri

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

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

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

#### 14.1. DEFINIȚII

- **VALOAREA DE PIAȚĂ**

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



#### **14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE**

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



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

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

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

#### 14.3. ALTE PRECIZĂRI

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

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Nivelul chiriilor luat în considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

#### 16. CERTIFICARE

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

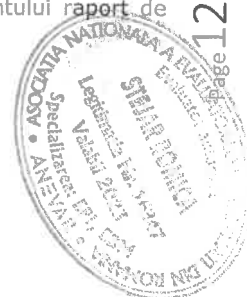
În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

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

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

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

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



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

## 17. RECONCILIAREA VALORILOR

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

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

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

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

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

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

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

### *Abordarea prin costuri*

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

### *Abordarea prin capitalizarea veniturilor*

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

### *Abordarea prin comparația vânzărilor*

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



- **18. OPINIA EVALUATORULUI**

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 19.10.2023

Sinteza rezultatelor:

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

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

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

**DECLARAREA VALORII DE PIATA RECOMANDATA**

**Valoarea de piață – recomandată**

**81 202 EURO ; 403 734 RON**

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

**Data evaluării:** 19.10.2023

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

**EVALUATOR**

**Ing. STEJAR ROMICA**

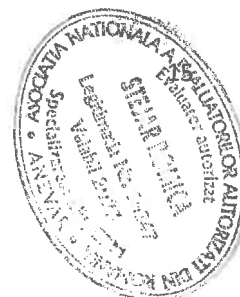


## BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2018, 2017 ,2016, 2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
  - Standarde referitoare la active :
    - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
  - Aplicatii ale evaluarii
    - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
  - Ghiduri metodologice de evaluare
    - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actual

## ANEXE

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





Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

---

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



**ANEXA - COSTURI**

**Evaluarea constructiei**

*Obs*

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

- Pentru calculul deprecierilor :

Metoda segregarii :

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



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

**CLĂDIRI SERVICII - DISPENSAR MEDICAL**

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

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. actualizare 2023	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structură-Policlinica</b>							
1	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
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1		169,2	0,0	0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
<b>Învelitori</b>							
1	TERNCICS	169,2	69,9	11.825,0	1,133	1,000	13.395,3
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							13.395,3
<b>Terasă necirculabilă</b>							
1		169,2		0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
<b>Închideri perimetrale</b>							
1	INCHIDPOL	169,2	23,3	3.941,7	1,127	1,000	4.442,6
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							4.442,6
<b>Compartimentari -Finisaj interior</b>							
1	CONFIPOL	169,2	193,2	32.683,6	1,077	1,000	35.197,0
2	POLIST10	169,2	128,4	21.721,4	1,077	1,000	23.384,0
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							58.581,0
<b>Instalații electrice birouri</b>							
1	ELPOLICLIN	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
<b>Instalație sanitar</b>							
1	SAPOLICLIN	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
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	INPOLICLIN	169,2	53,3	9.016,6	1,322	1,000	11.916,6
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							11.916,6
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>141.740,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>837,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI)</b>							<b>119.109,5</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>704,1</b>

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

Sdc (mp) = 169,2

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	39.488,4	48%	20.731,4
2	Învelitori și 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	Instalații electrice	10.585,8	10%	9.527,2
6	Instalații sanitare	3.321,5	10%	2.989,4
7	Instalații de încălzire	11.916,6	10%	10.724,1
Total cost cu TVA (Euro, Lei)		<b>141.740,3</b>		<b>112.758,1</b>
Total cost cu TVA (Euro/MP, Lei/MP)		<b>837,9</b>		<b>668,5</b>
Total cost fără TVA (Euro, Lei)		<b>119.109,5</b>		<b>90.934,0</b>
Total cost fără TVA (Euro/MP, Lei/MP)		<b>704,1</b>		<b>537,5</b>

Durata de viața structură	80	Ultima refacere structură	1985
Durata de viața învelitori	30	Ultima refacere finisaje	2020
Durata de viața închideri	30	Ultima refacere instalații	2020
Durata de viața finisaje	30	Ultima refacere instalații	2020
Durata de viața instalații	30	Ultima refacere instalații	2020
Durata de viața instalații	30	Ultima refacere terasă	2020
Durata de viața instalații	30	Ultima refacere fatadă	2020

Neadeverire funcțională 0%  
Total depreciere funcțională 0  
Depreciere externă 3%  
Total depreciere externă 2728,0

COST DE ÎNLOCUIRE NET 88.200 EURO fara TVA  
Euro/MP 521,4 EURO fara TVA  
COST DE ÎNLOCUIRE NET 438500 RON fara TVA

452124 2672,6 4,972 19.10.2023



**Deprecierea externa**

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

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



## ANEXA

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

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

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

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

Metoda prin care se realizeaza aceasta este prin:

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

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

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

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

Componentele unei PGA sunt

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

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

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



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

Asa ca :

**Abordarea prin capitalizarea venitului**

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

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

**a) metoda fluxului – DCF**

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

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

- Metoda cash-flow net actualizat
- Cash-flow net disponibil pentru actionari- CFNA
- Cash-flow 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 construcției în trepte**.

Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

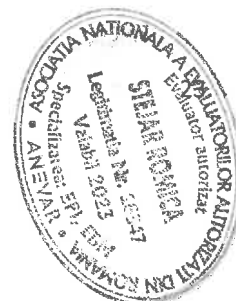
Deci,  $Cctl = dx(1-s)$

În care:

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

**B)**

Rata de actualizare





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

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

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

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

Bancile comerciale au in cazul creditelor pentru investitii aceeasi logica :

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

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

Pentru calcularea costului mediu ponderat al capitalului:

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

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

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

Această metodă presupune următoarele etape:

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

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

Date de intrare:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

În care:

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

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

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

**d.Calcularea CMPC investit**

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

>Factorul de capitalizare FVPA pentru o rată de actualizare a

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

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

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

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

$$Y = 15,45\%$$

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

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



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

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

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

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

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

Prima de risc de piata este de 5% - prima de risc adecvata mediului investitional curent din tarile dezvoltate (Indrumar pentru evaluare 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%**



Proprietate imobiliara  
Mun. Roman; jud. Neamt

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

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

**Evaluarea spatiului comercial subiect**

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

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

0 daca avem un spatiu nefinisat sau care necesita inv

4,972  
480

**COMPARABILA**

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

**Val 90000 mp**

**Comparabila**

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





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

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

Imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

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

Spatiul are toate utilitatile (apa, gaz, 380 V), a fost modernizat, intrarea fiind renovata in iulie 2017. Are acces la strada principala, Bulevardul Roman-Musat.  
Poate fi si de vanzare, la pretul pietii.  
Poate fi inchiriat integral sau partial, putand fi cu usurinta compartimentat.  
Acces la 2 coloane de canalizare. Racordat individual la apa.  
Suprafata construita este de 150 mp, suprafata utila este de 120 mp.

#### COMPARABILA

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

950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Ciocan Vasile

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

950 €

Trimite mesaj

0723 136 315

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Ciocan Vasile

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului





Salveaza ca favorit

### Inchiriez spatiu comeral

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

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul



### Inchiriez spatiu comeral

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

imi place 0 Distribuie

Actualizeaza anuntul

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

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

700 lei

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0729 820 498

Roman, judet Neamt  
Vezi pe harta



Gigi

Pe site din nov 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste



**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 Aduugat 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-cabine-IDhtwoO.html>



PRIVAT



Pepl

Pe OLX din decembrie 2020  
Activ pe 16 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 fizică

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

### DESCRIERE

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

ID: 258229926

Vizualizări: 501

 Raportează

### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Pepi

Pe OLX din decembrie 2020

Trimite mesaj

Publicitate

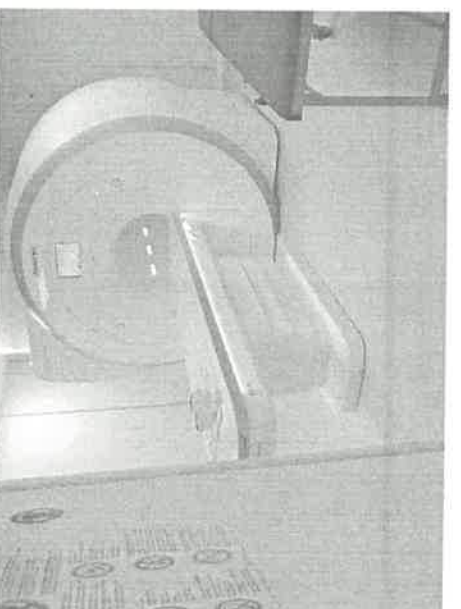
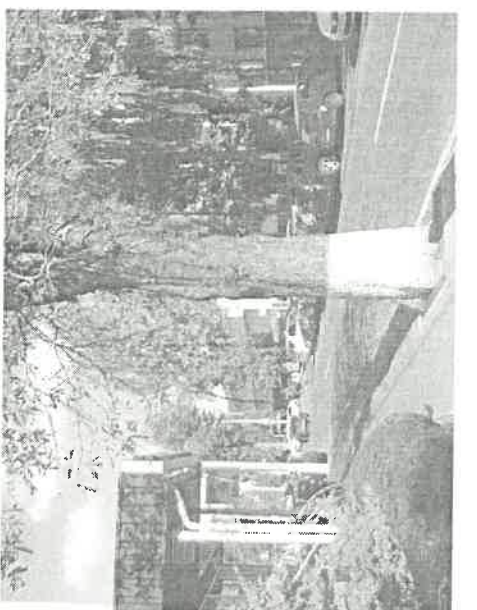
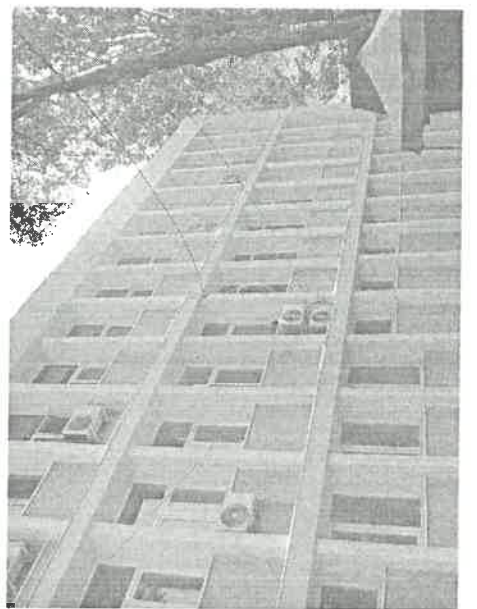
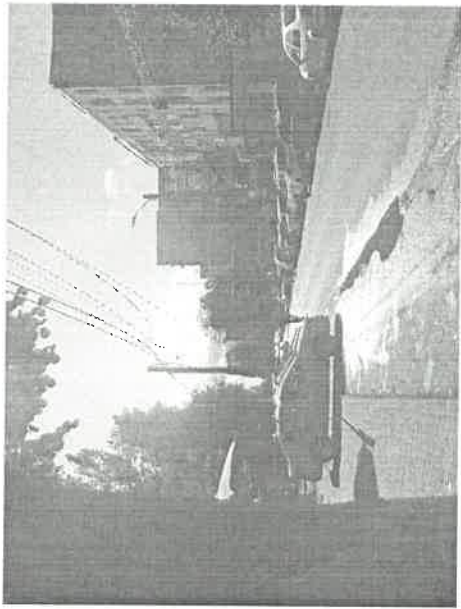


### Obs

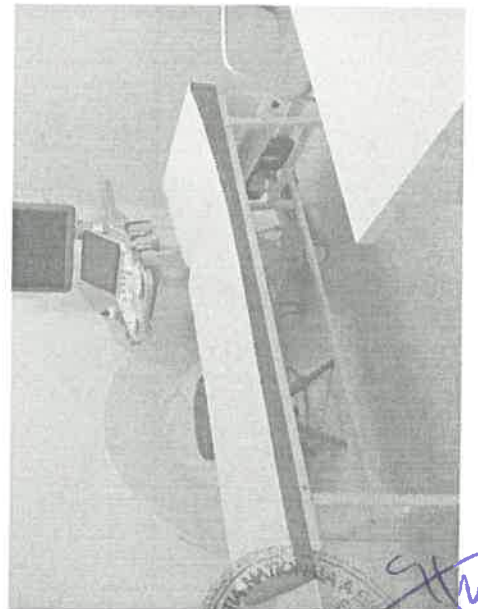
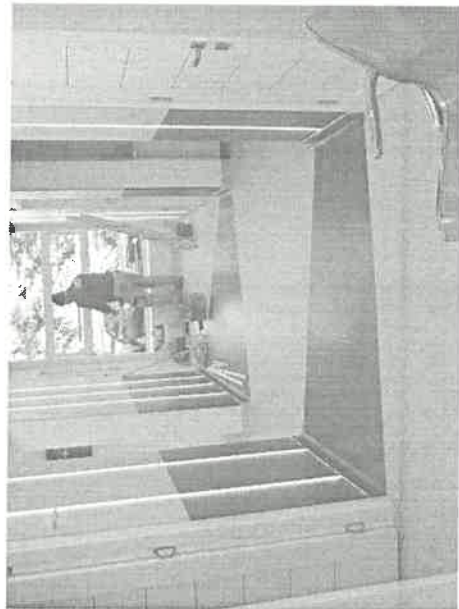
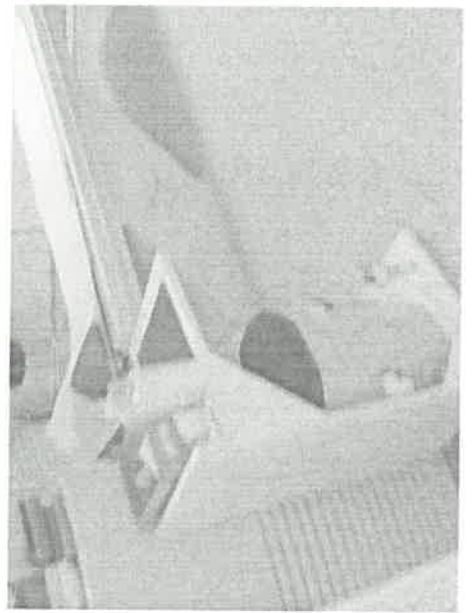
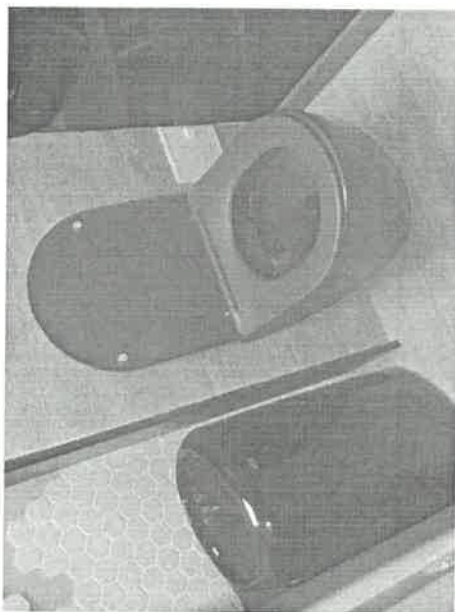
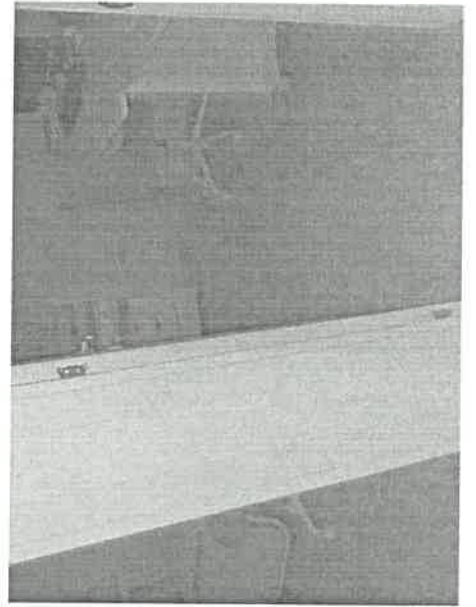
- *evaluatorul a luat in considerare*
  - *Ordonanta de urgenta nr.68-28.05.2008*
  - *Legea nr.192/2011- art 7*
- Privind vanzarea cabinetelor medicale*







ANEXA 1  
ANEXA 2  
ANEXA 3  
ANEXA 4  
ANEXA 5  
ANEXA 6  
ANEXA 7  
ANEXA 8  
ANEXA 9  
ANEXA 10  
ANEXA 11  
ANEXA 12  
ANEXA 13  
ANEXA 14  
ANEXA 15  
ANEXA 16  
ANEXA 17  
ANEXA 18  
ANEXA 19  
ANEXA 20  
ANEXA 21  
ANEXA 22  
ANEXA 23  
ANEXA 24  
ANEXA 25  
ANEXA 26  
ANEXA 27  
ANEXA 28  
ANEXA 29  
ANEXA 30  
ANEXA 31  
ANEXA 32  
ANEXA 33  
ANEXA 34  
ANEXA 35  
ANEXA 36  
ANEXA 37  
ANEXA 38  
ANEXA 39  
ANEXA 40  
ANEXA 41  
ANEXA 42  
ANEXA 43  
ANEXA 44  
ANEXA 45  
ANEXA 46  
ANEXA 47  
ANEXA 48  
ANEXA 49  
ANEXA 50  
ANEXA 51  
ANEXA 52  
ANEXA 53  
ANEXA 54  
ANEXA 55  
ANEXA 56  
ANEXA 57  
ANEXA 58  
ANEXA 59  
ANEXA 60  
ANEXA 61  
ANEXA 62  
ANEXA 63  
ANEXA 64  
ANEXA 65  
ANEXA 66  
ANEXA 67  
ANEXA 68  
ANEXA 69  
ANEXA 70  
ANEXA 71  
ANEXA 72  
ANEXA 73  
ANEXA 74  
ANEXA 75  
ANEXA 76  
ANEXA 77  
ANEXA 78  
ANEXA 79  
ANEXA 80  
ANEXA 81  
ANEXA 82  
ANEXA 83  
ANEXA 84  
ANEXA 85  
ANEXA 86  
ANEXA 87  
ANEXA 88  
ANEXA 89  
ANEXA 90  
ANEXA 91  
ANEXA 92  
ANEXA 93  
ANEXA 94  
ANEXA 95  
ANEXA 96  
ANEXA 97  
ANEXA 98  
ANEXA 99  
ANEXA 100



Handwritten signature and a circular stamp with text: "ASOCIATION... Les... 2014... ANEVA".

**ANEXA  
HARTA**



Proprietatea  
evaluata





scanexpert

CENTRU DE IMAGISTICĂ MEDICALĂ

Iasi, Str. Sf.Sava, Nr.18

Punct de lucru: Str. Tineretului, Nr.28

Email: scan.roman@yahoo.com

Telefon:0743.410.483/0333.110.668

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

S. ACHIZITII



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

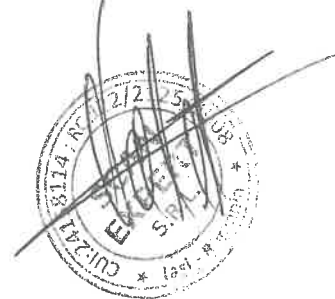
Domnule Primar,

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 LANGĂ TRIBUNALUL IAȘI

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

**Ritmă-SCAN-EXPERT SRL**  
Sediu social: Municipiul Iași, Strada Sf. Sava Nr. 18, parter, Ap. 107, Județ Iași

**Activitatea principală: 8622 - Activități de asistență medicală specializată**

**Cod Unic de înregistrare: 24158144** din data de: **08.07.2008**

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC-J22/2125/2008  
Nr. de ordine în registrul comerțului: J22/2125/08.07.2008  
Data eliberării: 04.11.2019

Seria B Nr. 3957965



# CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 11777 din 14.07.2009

Încheiat astăzi, 14.07.2009, la sediul Consiliului Local Roman

## 1. Părțile contractante:

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

și

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

## 2. Obiectul contractului de concesiune

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

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

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

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

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

## 3. Termenul

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

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

## 4. Redevența

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

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

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

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

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

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

## 5. Drepturile părților

### 5.1. Drepturile concesionarului

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

Concedent,

1



## 5.2.Drepturile concedentului

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

## 6.Obligațiile părților

### 6.1.Obligațiile concesionarului

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

6.1.2.Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2.Obligațiile concedentului

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

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

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

## 7.Modificarea contractului

Concedent,



2



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

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

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

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

## 8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Răspunderea contractuală

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

## 10. Forță majoră

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

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

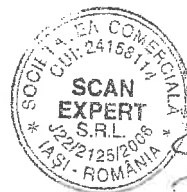
10.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## 11. Notificări

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

Concedent,

3



Concesionar,



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

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

11.4.Notificările verbale nu se iau în considerare

## 12.Litigii

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

## 13.Clauze finale

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

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

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

### CONCEDENT,

PRIMAR,  
Prof. Laurențiu Dan Leoreanu

SECRETAR,  
Jr. Gheorghe Carnariu

ADMINISTRATOR PUBLIC,  
Ing. Ovidiu Bojescu

DIRECTOR ECONOMIC,  
Ec. Mihai Plaii

DIRECTOR IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
Ec. Gabriela Rîșică

SEF SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
Jr. Camelia Rusu

### CONCESIONAR,

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

Concedent,

4



Concesionar,

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

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

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

Concedent:

Concesionar:

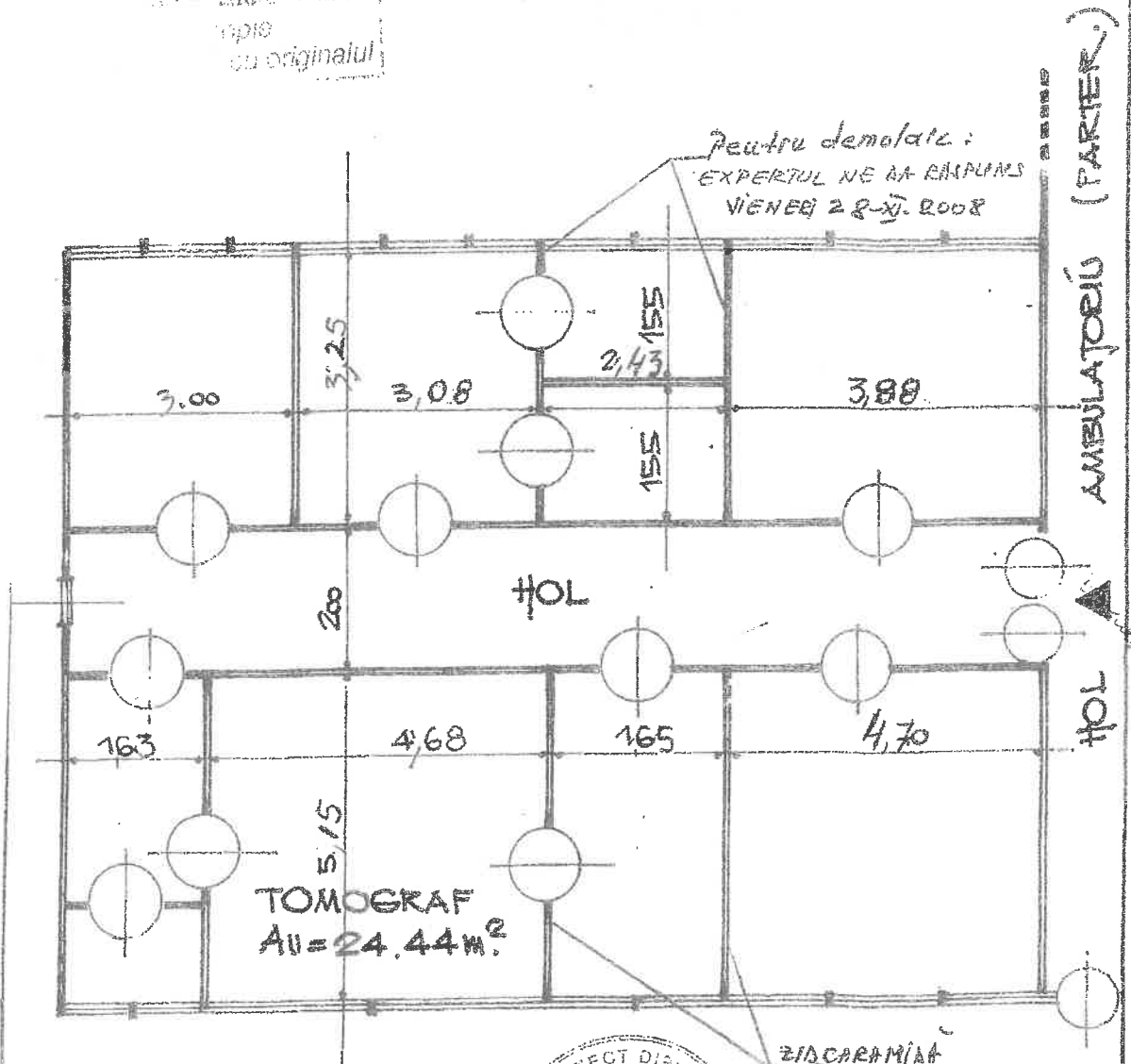
  






Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 94 din 30.04.2009

Local Roman  
Copia  
cu originalul



Pentru demolatiz :  
EXPERTUL NE A RAMPUNS  
VIENERI 22-XI. 2008

ZIDCARAMIA  
SE POATE DEMOLA

1 ACCES  
DIN EXTERIOR




CONCEDENT  
 CONCESSIONAR  
 [Signatures]

ANEXA NR. 2  
 la contractul de  
 CONCESIUNE  
 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<sub>totală</sub> = 169,17 mp, din cadrul Ambulatoriului de Specialitate din Roman, str. Tineretului, nr.28, Parter, Roman, Neamț.

Predător,

Primitor,

PRIMAR,  
Prof. Laurențiu Dan Leoreanu

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



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

Registrator : RAIKERT AGNES IULIANA

Asistent - registrator : Batranu Gheorghe Gabriel

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

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

**DISPUNE:**

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

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

Prezenta se va comunica :

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

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

Registrator,  
RAIKERT AGNES IULIANA

Asistent Registrator,  
Gheorghe BATRANU

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

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

Pagina 1 din 1

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE**

Nr.	46447
Ziua	26
Luna	11
Anul	2019

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

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

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

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

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

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

Data soluționării,  
 28/11/2019

**Asistent-registrator**  
 Gheorghe Batranu

**Referent,**

Data eliberării,  
 / /

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

3. DEC. 2019

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE**

Nr.	46447
Ziua	26
Luna	11
Anul	2019

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

**A. Partea I-a**

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

**B. Partea a II-a**

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

**C. Partea a III- a**

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

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

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

Data soluționării,  
28/11/2019

Asistent-registrator  
Gheorghe Batranu

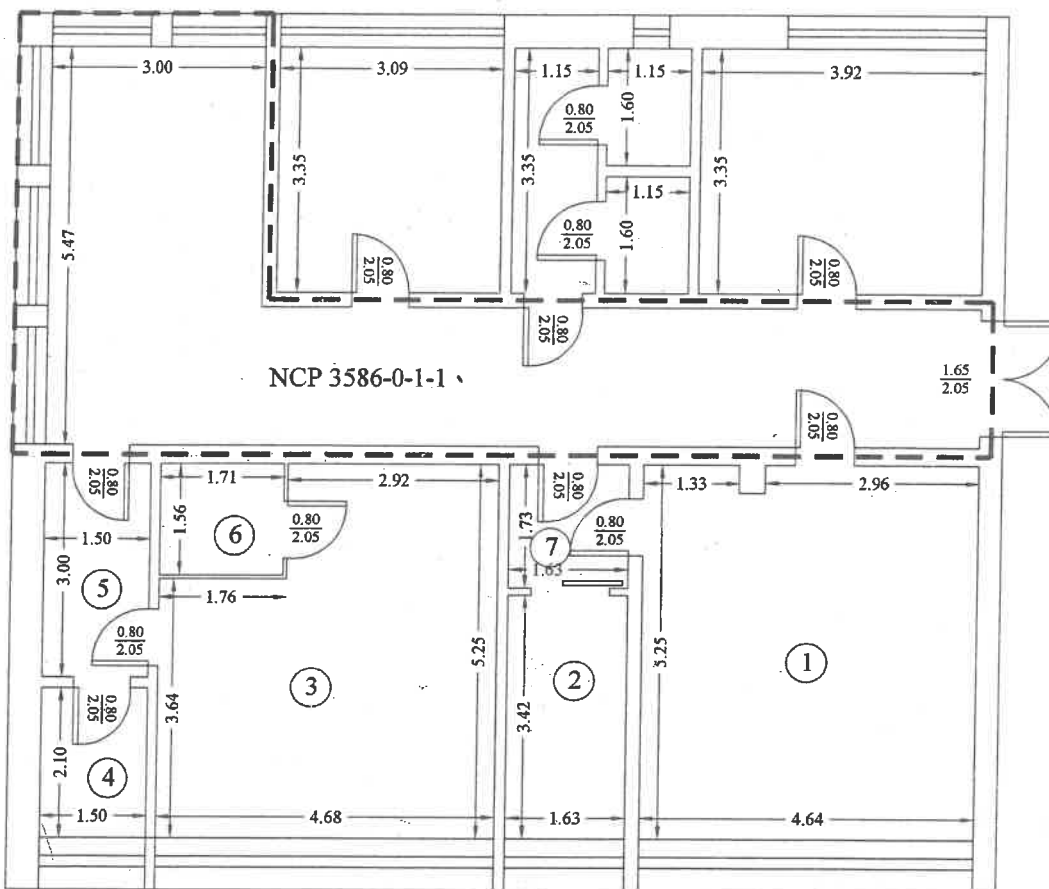
Referent,

Data eliberării,  
/ /

### RELEVEU CABINETE MEDICALE

Scara 1:100

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



Măsoaraș 26.02.2015  
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,  
 eliberată la data de 23.05.2015  
 Tariful de chitanță PRIMĂRII ROMÂN  
 Referent: Ștefan Ispita  
 L.S. Ștefan Ispita

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

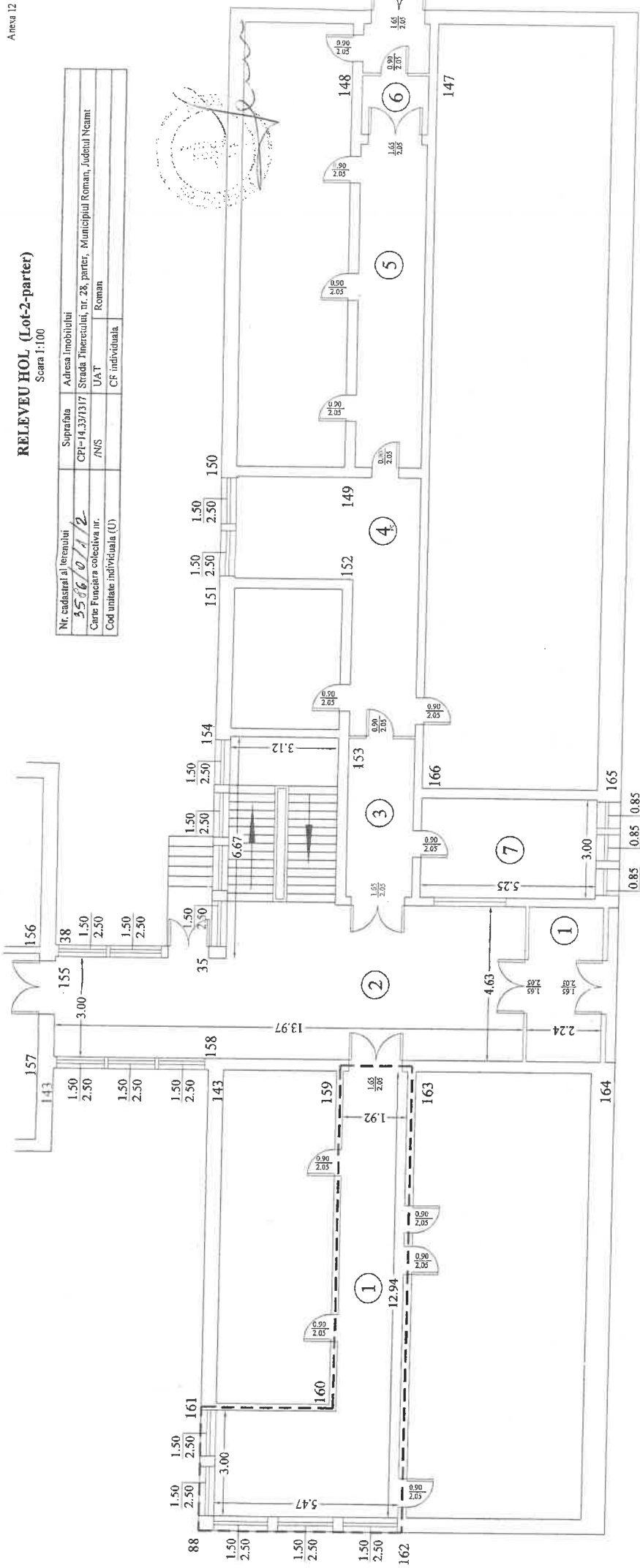
Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Tomograf	24.36
2	Camera Comanda CT	5.57
3	Sala Fitness	21.73
4	Camera Comanda Rx	3.15
5	Pregatire Pacient Rx	4.50
6	Camera electrice	2.66
7	Pregatire Pacient CT	2.81
Suprafata Utila = 64.78 mp		
Suprafata Totala = 64.78 mp		
Nota CPT = 24.03 mp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



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

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
3586/011/2	CP=14.3371317	Strada Tineretului, nr. 28, parter, Municipiul Roman, Judetul Neamt
Canta Funciara colectiva nr.	/NS/	UAT
Cod unitate individuala (U)		Roman
		CF individuala.



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

Executant	Drinbuc CONSULTING	Data	August 2009
Receptionat		Data	

Certificat de autorizare  
 Seria B Nr.2306  
 Cal. A  
 DRIMBUC CONSULTING  
 CONSTANTA  
 O.M.C.C.

Oficiul de Cadastre si Publicitate Imobiliară Neamt  
 Nume si prenume ASIEI GHEORGHE DE CADASTRU si PUBLICITATE IMOBILIARA  
 Functia CONSULIER  
 01.10.2009  
 DE CADASTRU si PUBLICITATE IMOBILIARA  
 ROMANIA  
 Neamt

SCAN EXPERT  
 CONCESIUNE : NR. CAASTRAL 3586/011/2  
 IN CLADIRE  
 POLICLINICAI  
 NR. CAASTRAL 3586-C1-U2



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

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

Către,

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

REGISTRATOR,

ASISTENT REGISTRATOR,



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

**Dosar nr.14155/26.10.2009**

**ÎNCHEIERE Nr.14155/2009**

**Registrator RAIKERT AGNES IULIANA**

**Asistent - registrator BĂTRĂNU GHEORGHE-GABRIEL**

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

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

**DISPUNE:**

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

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

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

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

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

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

Data la data de 02.11.2009

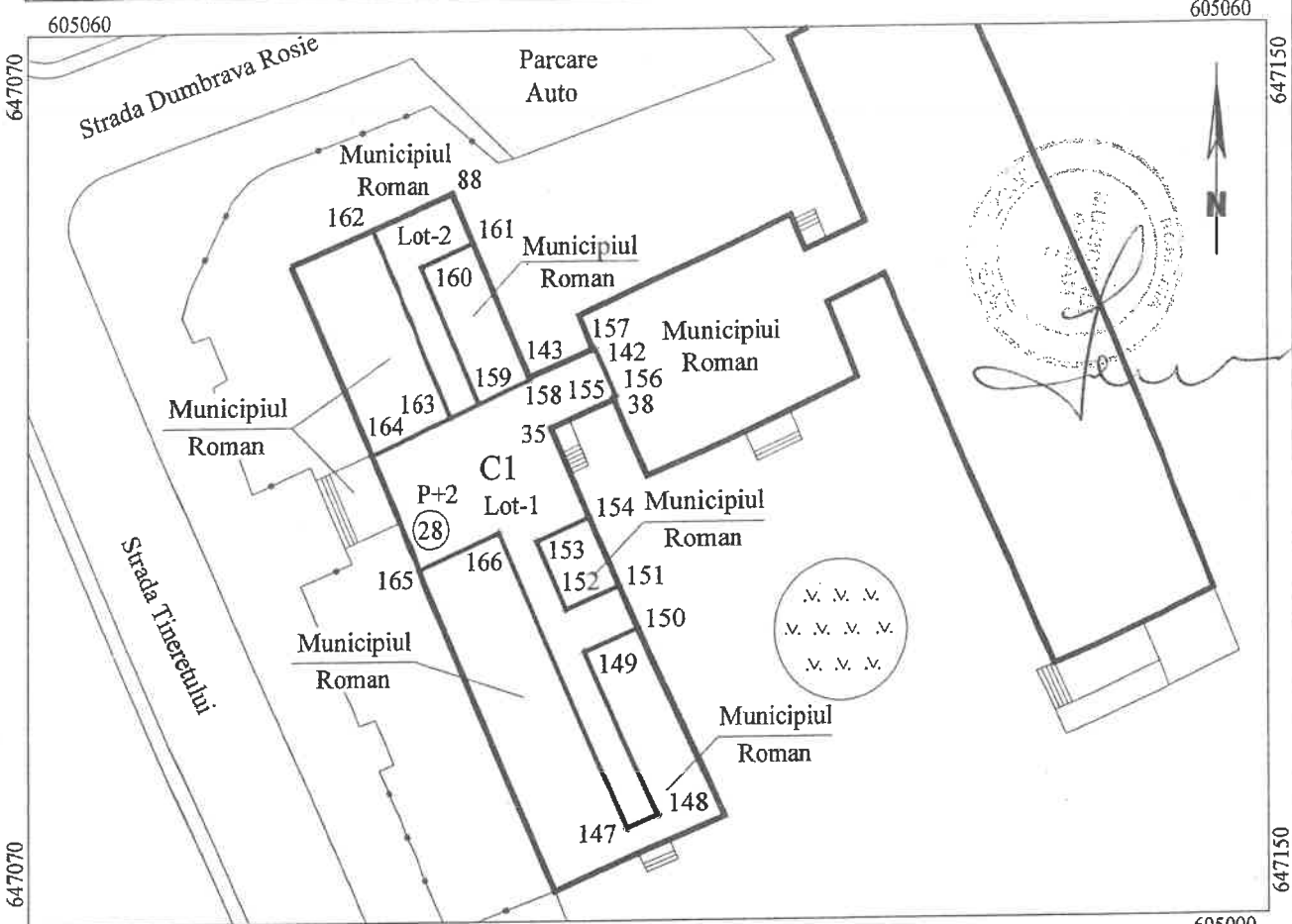
**Registrator,**

**Asistent - registrator,**

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

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

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



605000 A. Date referitoare la teren 605000

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

B. Date referitoare la constructii

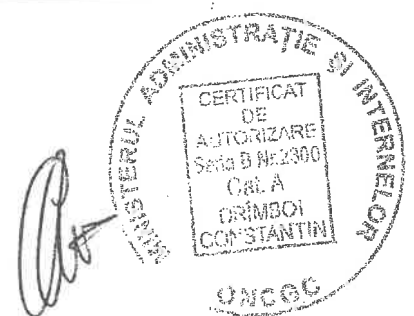
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	43.00	-	Hol - cu suprafata construita desfasurata=43.00 mp
Total		43.00	

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970 Executant

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

Suprafata = 43.00 mp din care  
14.33 mp CPI / 1317

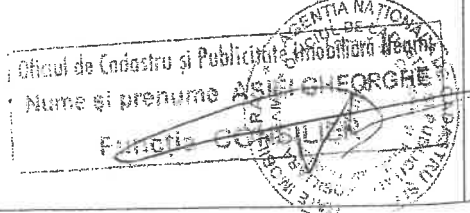
Suprafata totala masurata = 14.33 mp  
Suprafata din act = 75.37 mp  
Diferenta de teren se regaseste in Lot-2



August 2009

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

06.06.2009



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
 pentru  
**INFORMARE**

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

**A. Partea I-a**

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

**B. Partea a II-a**

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

**C. Partea a III- a**

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

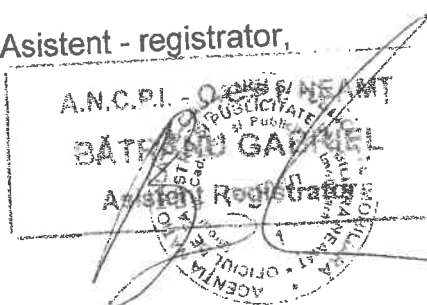
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prețuia eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

și NU

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

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

Asistent - registrator,



## ACT DE DEZMEMBRARE

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

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

Tehnoredactat la Biroul Notarului Public din Roman -**TUDOR SORIN** azi data autentificării, 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

Județul NEAMT  
Operator de date cu caracter personal nr. 1728

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3321

Anul 2009, luna octombrie ziua 23

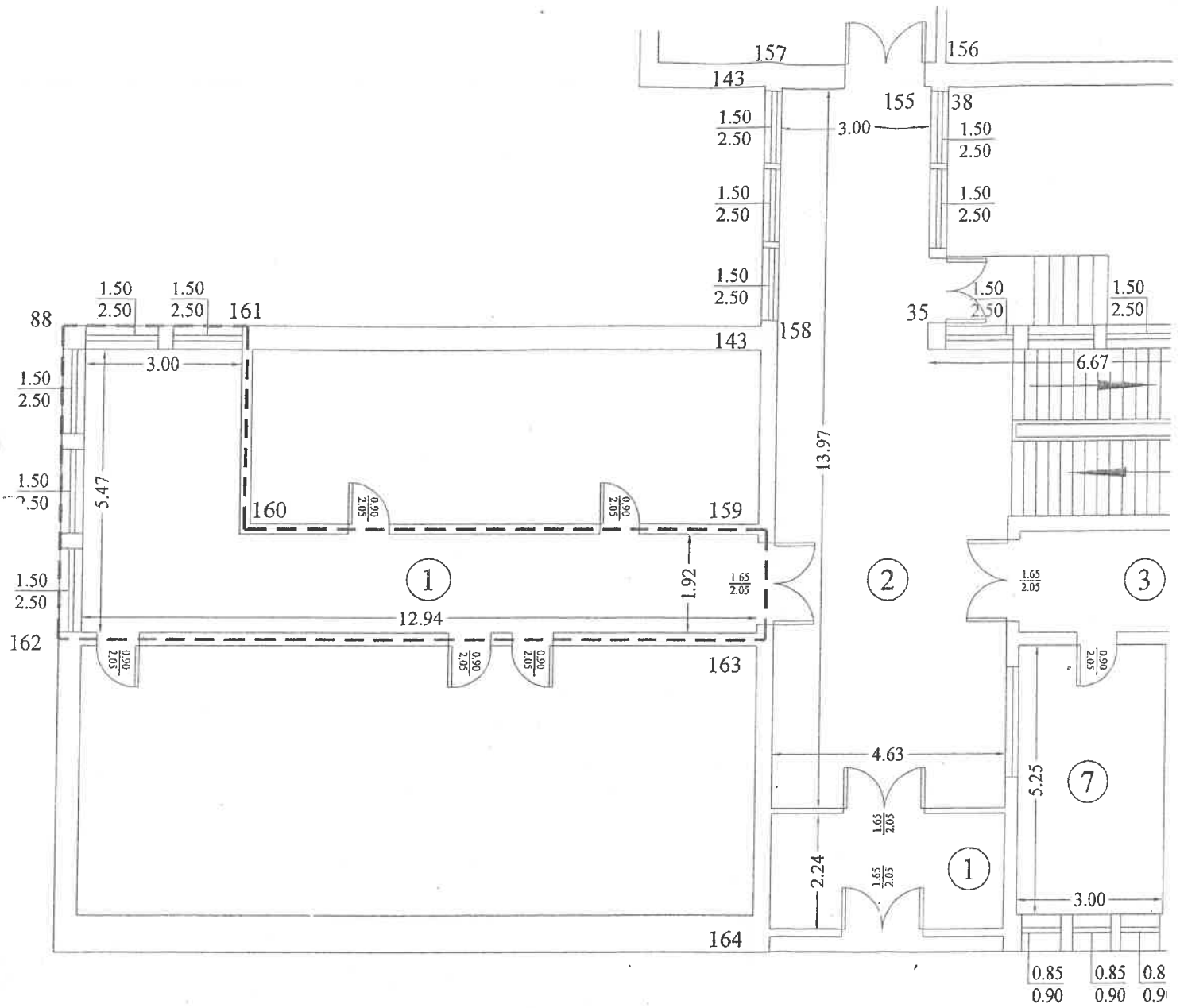
Azi, data autentificării prezentului înscris, eu, **TUDOR SORIN**, notar public m-am deplasat la Primaria mun. Roman, unde am găsit pe d-nul primar **LEOREANU LAURENTIU-DAN**, domiciliat în mun. Roman, str. Cuza Voda, nr. 20, jud. Neamt, identificat cu carte de identitate seria NT, nr. 144324/2002, eliberată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

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

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

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



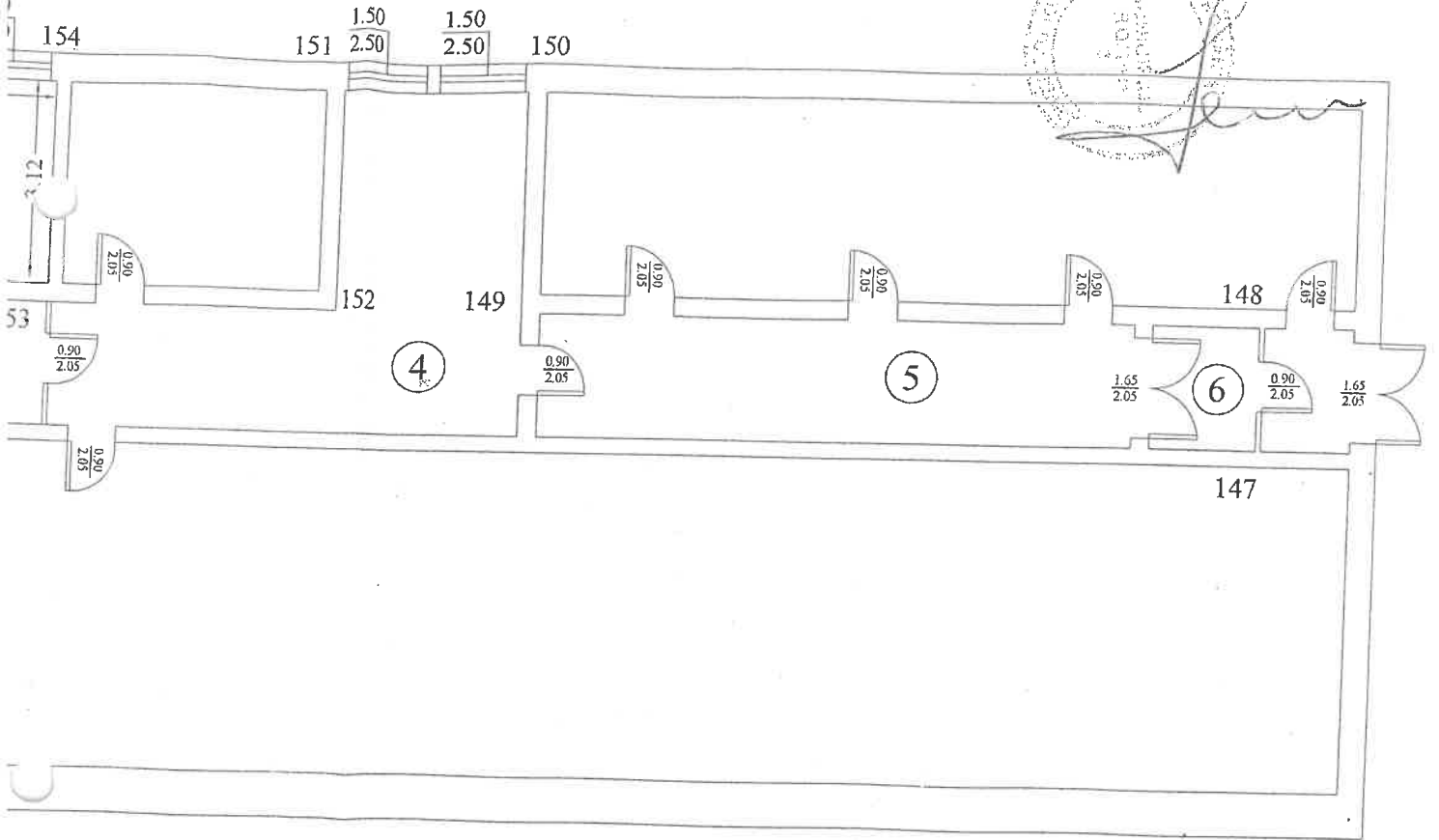


Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	35.49
Suprafata Utila = 35.49 mp		
Suprafata Construita = 43.00 mp		



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

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



Executant	Drimboi Constantina	Data	August 2009
		Receptionat	Data
		Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt Nume si prenume ASIEI GHEORGHE Functia CONSILIER 06 OCT 2009 	



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604,

E-mail: [primaria@primariaroman.ro](mailto:primaria@primariaroman.ro)



Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 23507 din 21.03.2024

## REFERAT DE APROBARE

**privind modificarea H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008 - privind aprobarea listei spațiilor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman ce urmează a fi vândute potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale, cu modificările și completările ulterioare**

Prin H.C.L. Roman nr. 93 din 10.07.2008 cu completările și modificările ulterioare, a fost aprobată lista spațiilor cu destinație de cabinete medicale și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman pentru vânzarea acestora potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale.

1. Cabinetul nr. 64, situat la etajul al-II-lea din cadrul Ambulatoriului de Specialitate, str. Tineretului, nr.28, se află în concesiunea d-nei dr. Deriș Ioana, conform contract de concesiune nr. 4883/11.03.2019. Acest spațiu medical se află la poz. 12 de la punctul I. AMBULATORIU DE SPECIALITATE - str. Tineretului, nr.28 din Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008. Prin cererea nr. 11098 din 11.06.2019, formulată de acest concesionar, se solicită cumpărarea acestui spațiu medical.
2. Cabinetul nr. 33, situat la etajul I din cadrul Ambulatoriului de Specialitate, str. Tineretului, nr.28, se află în concesiunea S.C. DENTIX S.R.L., conform Contract de concesiune nr. 15684/12.08.2020. Prin cererea nr. 66293 din 02.09.2021 formulată de acest concesionar, se solicită cumpărarea acestui spațiu medical.
3. Spațiul medical cu destinația de Radiologie, situat la parterul Ambulatoriului de Specialitate, str. Tineretului, nr.28, se află în concesiunea S.C. SCAN EXPERT S.R.L., conform contract de concesiune nr. 11777 din 14.07.2009. Prin cererea nr. 71824 din 12.10.2022 formulată de acest concesionar, se solicită cumpărarea acestui spațiu medical.

Conform art. 3, alin.(1) din O.U.G. 68/2008 - privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația

de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical,

*„... Au dreptul de a cumpăra spațiile ce fac obiectul prezentei ordonanțe de urgență medicii, medicii dentiști, dentiștii, biologii, biochimiiști, fizicienii, tehnicienii dentari și celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical și care dețin în mod legal spațiul respectiv, precum și persoanele juridice care, deținând în mod legal spațiul, au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale....,,*

Propun introducerea pozițiilor 16 și 17, la punctul I. AMBULATORIU DE SPECIALITATE - str. Tineretului, nr. 28 în Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008, pentru poz. 3 și 4 din prezentul referat și aprobarea vânzării spațiilor medicale enumerate mai sus către concesionarii acestor spații.

Urmare a cererilor de mai sus privind cumpărarea spațiilor medicale, considerăm că este necesară și oportună aprobarea vânzării acestor spații medicale prin negociere către concesionarii acestor spații, astfel că s-a procedat la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile medicale de mai sus.

Rapoartele de evaluare pentru cele 4(patru) cabinete medicale, respectiv rapoartele nr. 19/1/19.10.2023, 19/2/19.10.2023, și 19/3/19.10.2023 au fost elaborate de evaluatorul ANEVAR ing. Stejar Romică.

Conform Rapoartelor de evaluare de mai sus, întocmite de ing. Stejar Romică, valoarea de piață recomandată pentru vânzarea acestor spații este, după cum urmează:

Nr. crt.	Imobil	Adresa	Suprafața utilă totală (mp)	Valoare estimată din raport evaluare		Valoare de inventar
				euro	lei	lei
2	Cabinet nr.33, etaj I	Str. Tineretului, nr.28	32,06	15.389	76.513	35.714
3	Cabinet nr.64, etaj II	Str. Tineretului, nr.28	34,12	16.370	81.429	38.007
4	Spațiu medical radiologie - Parter	Str. Tineretului, nr.28	169,16	81.202	403.734	206.126

La această valoare se vor adăuga cheltuielile suplimentare ce derivă din procesul de vânzare (întocmire raport de evaluare, cheltuieli de autentificare, carte funciară, etc).

Prin Hotărârea Consiliului Local cu nr. 43 din 25.02.2021 - privind modificarea H.C.L. nr. 93/10.07.2008, privind aprobarea listei spațiilor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman ce urmează a fi vândute potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale s-au desemnat reprezentanți ai Consiliului Local în Comisia de vânzare a spațiilor medicale, precum și reprezentanți ai consiliului local în comisia de contestații.

Ca urmare celor descrise, vă supun aprobării vânzarea celor patru spații medicale, pentru care există solicitări de cumpărare, cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, în conformitate cu prevederile legale privind vânzarea spațiilor medicale.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția Juridică și Administrație Publică și către Direcția Tehnică și de Investiții în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**INIȚIATOR**

**Primarul Municipiului Roman,  
Leonard ACHIRILOAEI**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

[www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604,

E-mail: [primaria@primariaroman.ro](mailto:primaria@primariaroman.ro)



Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică/Direcția Tehnică și Investiții  
Nr. 23509 din 21.03.2024

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind modificarea H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008 - privind aprobarea listei spațiilor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman ce urmează a fi vândute potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale, cu modificările și completările ulterioare**

### Din punct de vedere al oportunității:

Prin H.C.L. Roman nr. 93 din 10.07.2008 cu completările și modificările ulterioare, a fost aprobată lista spațiilor cu destinație de cabinete medicale și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman pentru vânzarea acestora potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale.

1. Cabinetul nr. 64, situat la etajul al-II-lea din cadrul Ambulatoriului de Specialitate, str. Tineretului, nr.28, se află în concesiunea d-nei dr. Deriș Ioana, conform contract de concesiune nr. 4883/11.03.2019. Acest spațiu medical se află la poz. 12 de la punctul I. AMBULATORIU DE SPECIALITATE - str. Tineretului, nr.28 din Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008. Prin cererea nr. 11098 din 11.06.2019, formulată de acest concesionar, se solicită cumpărarea acestui spațiu medical.
2. Cabinetul nr. 33, situat la etajul I din cadrul Ambulatoriului de Specialitate, str. Tineretului, nr.28, se află în concesiunea S.C. DENTIX S.R.L., conform Contract de concesiune nr. 15684/12.08.2020. Prin cererea nr. 66293 din 02.09.2021 formulată de acest concesionar, se solicită cumpărarea acestui spațiu medical.
3. Spațiul medical cu destinația de Radiologie, situat la parterul Ambulatoriului de Specialitate, str. Tineretului, nr.28, se află în concesiunea S.C. SCAN EXPERT S.R.L., conform contract de concesiune nr. 11777 din 14.07.2009. Prin cererea nr.

71824 din 12.10.2022 formulată de acest concesionar, se solicită cumpărarea acestui spațiu medical.

Conform art. 3, alin.(1) din O.U.G. 68/2008 - privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical,

*„... Au dreptul de a cumpăra spațiile ce fac obiectul prezentei ordonanțe de urgență medicii, medicii dentiști, dentiștii, biologii, biochimisții, fizicienii, tehnicienii dentari și celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical și care dețin în mod legal spațiul respectiv, precum și persoanele juridice care, deținând în mod legal spațiul, au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale....,,*

Propun introducerea pozițiilor 16 și 17, la punctul I. AMBULATORIU DE SPECIALITATE - str. Tineretului, nr.28 în Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008, pentru poz.3 și 4 din prezentul referat și aprobarea vânzării spațiilor medicale enumerate mai sus către concesionarii acestor spații.

Urmare a cererilor de mai sus privind cumpărarea spațiilor medicale, considerăm că este necesară și oportună aprobarea vânzării acestor spații medicale prin negociere către concesionarii acestor spații, astfel că s-a procedat la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile medicale de mai sus.

Rapoartele de evaluare pentru cele 4(patru) cabinete medicale, respectiv rapoartele nr. 19/1/19.10.2023, 19/2/19.10.2023, și 19/3/19.10.2023 au fost elaborate de evaluatorul ANEVAR ing. Stejar Romică.

Conform Rapoartelor de evaluare de mai sus, întocmite de ing. Stejar Romică, valoarea de piață recomandată pentru vânzarea acestor spații este, după cum urmează:

Nr. crt.	Imobil	Adresa	Suprafața utilă totală (mp)	Valoare estimată din raport evaluare		Valoare de inventar lei
				euro	lei	
1	Cabinet nr.33, etaj I	Str. Tineretului, nr.28	32,06	15.389	76.513	35.714
2	Cabinet nr.64, etaj II	Str. Tineretului, nr.28	34,12	16.370	81.429	38.007
3	Spațiu medical radiologie - Parter	Str. Tineretului, nr.28	169,16	81.202	403.734	206.126

La această valoare se vor adăuga cheltuielile suplimentare ce derivă din procesul de vânzare (întocmire raport de evaluare, cheltuieli de autentificare, carte funciară, etc).

Prin Hotărârea Consiliului Local cu nr. 43 din 25.02.2021 - privind modificarea H.C.L. nr. 93/10.07.2008, privind aprobarea listei spațiilor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman ce urmează a fi vândute potrivit prevederilor O.U.G. nr. 68/2008 și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de vânzare a spațiilor medicale s-au desemnat reprezentanți ai Consiliului Local în Comisia de vânzare a spațiilor medicale, precum și reprezentanți ai consiliului local în comisia de contestații.

Ca urmare celor descrise, vă supun aprobării vânzarea celor patru spații medicale, pentru care există solicitări de cumpărare, cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, în conformitate cu prevederile legale privind vânzarea spațiilor medicale.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Roman proiectul de hotărâre alăturat.

### **Din punct de vedere al legalității**

Sunt îndeplinite prevederile O.U.G. nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical.

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării Consiliului Local Roman.

**Director DJAP**  
**c.j. Camelia RUSU**

**Director DTI**