

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**  
**MUNICIPIUL ROMAN**  
**CONSILIUL LOCAL**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 31330 din 14.04.2026**

**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**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 31332 din 14.04.2026, înaintat de Primarul Municipiului Roman – Laurențiu-Dan Leoreanu și raportul de specialitate nr. 31333 din 14.04.2026, întocmit de către Direcția Economică și Resurse Umane și Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizul pentru legalitate nr. \_\_\_ din \_\_.04.2026 dat de către Secretarul general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. \_\_\_ din \_\_.04.2026 al comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, precum și avizul favorabil nr. \_\_\_ din \_\_.04.2026 al comisiei juridice;

Luând în considerare:

- cererea d-nului Ștefănescu Silviu Antoniu, reprezentant al societății DENTIX S.R.L. înregistrată sub nr. 73883 din 03.10.2025
- cererea dnei Mînză Cristina înregistrată sub nr. 82815 din 30.10.2025
- cererea d-nului Păun Adrian Iliuță înregistrată sub nr. 74310 din 06.10.2025;

Având în vedere anunțul cu nr. 31334 din 14.04.2026 prin care s-a pus în dezbatere proiectul de hotărâre și prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind Transparența decizională;

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,

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c”, alin. 6, lit „b”, ale art. 108, 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 întocmite de S.C. EVALUARI CASAPU S.R.L., respectiv de către evaluatorul ANEVAR Casapu Ioan, 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.1, etaj I	Str. Anton Pann, nr. 20, et. 1, Roman (Dispensar nr. 6)	50,05 mp ( <b>20,18 mp utili</b> + cote comune)	19.964,00	101.723,00	73.089,31
2*	Cabinet nr.2, etaj I	Str. Anton Pann, nr. 20, et. 1, Roman (Dispensar nr. 6)	19,31 mp ( <b>14,66 mp utili</b> + cote comune)	7.692,00	39.150,00	53.305,92
3*	Cabinet nr. 33, etaj I	Str. Tineretului, nr. 28, et. 1, Roman (Cabinet nr. 33)	32,06 mp ( <b>22,90 mp utili</b> + cote comune)	15.778,00	80.394,00	81.026,94

\*Prețul de vânzare va fi cel de inventar a imobilului, conform ART. 363\*) alin (6) din OUG 57/2019 care prevede ”Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”

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 completează poziția I din anexa 1 la H.C.L. nr. 93/2008, în sensul că după punctul 11. se va introduce punctul 12. care va avea următorul conținut:

Nr. poz. din Anexa 1 la H.C.L. nr. 93/2008	Numele și prenumele / denumire titular cabinet	Suprafața totală concesionată cabinet inclusiv suprafața comuna aferentă în cota parte indiviză	Nr. contract concesiune
Poz. I - punctul 12	DENTIX S.R.L. reprezentată prin dr. Ștefănescu Silviu Antoniu	Două încăperi în suprafață de 22,90 mp (etaj I) + cota parte indiviză din suprafețele comune aferente (holuri, casa scării, grup sanitar, etc =9,16 mp) S total = 32,06 mp	Contract de concesiune nr. 15684/12.08.2020

(2) Se completează poziția VI din anexa 1 la H.C.L. nr. 93/2008, în sensul că după punctul 5. se va introduce punctul 6 și 7. care va avea următorul conținut:

Nr. poz. din Anexa 1 la H.C.L. nr. 93/2008	Numele și prenumele / denumire titular cabinet	Suprafața totală concesionată cabinet inclusiv suprafața comuna aferentă în cota parte indiviză	Nr. contract concesiune
Poz. VI - punctul 6	Asistent medical generalist Păun Adrian Iliuță	Cabinet + sala sterilizare în suprafață de 20,18 mp +1/2 din hol, CT și GS (adică 1/2 din 35,93 mp) + spații comune în	Contract de concesiune nr. 28899/09.04.2024

		cotă-parte indiviză, S total=50,05 mp	
Poz. VI - punctul 7	Asistent medical Mânzu Cristina	Hol + sala sterilizare în suprafață de 14,66 mp + spații comune în cotă-parte indiviză, S total = 19,31 mp	Contract de concesiune nr. 28898/09.04.2024

**Art. 4.** Celelalte prevederile ale H.C.L. nr. 93 din 10.07.2008, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

**Art. 5.** Primarul Municipiului Roman prin Direcția Economică și Resurse Umane, Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului și comisiile de vânzare a cabinetelor medicale numită prin **Hotărârea Consiliului Local cu nr. 268** din 21.11.2024 - privind aprobarea structurii și componenței unor Comisii și desemnarea reprezentanților Consiliului Local al Municipiului Roman în aceste Comisii, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 6.** Prezenta hotărâre se va comunica, prin grija Secretarului general al municipiului Roman, instituțiilor și persoanelor interesate.

**Inițiator**  
**Primarul municipiului Roman**  
**Laurențiu-Dan Leoreanu**

# S.C. EVALUARI CASAPU SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHĂ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2026

Tel 0233748354, 0721366921

## Raport de evaluare

---

Proprietate nerezidentiala Cabinet medical nr.1  
situata in municipiul Roman , str. Anton Pann , nr.20 –  
et.1 , judetul Neamt



Februarie 2026

## CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI .....	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII .....	6
1.5. TIPUL VALORII .....	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE .....	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA .....	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	7
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI .....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
2. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT .....	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST .....	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA .....	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI .....	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII .....	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATHILE CURENTEI	17
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA.....	18
4.5. CEREREA .....	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA .. ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	

5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT .....	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST .....	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR .....	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE.....	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII .....	23
7.	ANEXE .....	25
8.	MENTIUNI FINALE .....	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA) .....	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE .....	27

16 Februarie 2026

In atentia:	Clientul: Municipiul Roman
	Destinatarul: Municipiul Roman

Stimate(i) Doamne/Domni,

**Ref: Evaluarea proprietatii situate in municipiul Roman , str. Anton Pann , nr.20 ,Cabinet medical nr.1 , judetul Neamt**

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in mun. Roman , jud. Neamt , avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

### Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Municipiul Roman

Destinatarul: Municipiul Roman

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

### Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii.

### Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un spatiu medical cu suprafata utila de 50,05 mp si suprafata construita 60,42 mp.

Bunul imobil Cabinet medical , nr. 1 , este amplasat in cladirea **Dispensar medical din** , str Anton Pann , nr.20, etaj 1, judetul Neamt,

### Data evaluarii

Data evaluarii este 16.02.2026.

### Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.02.2026 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu concesionarul doamna dr.Bostan Ionela (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piata:	
19.964 €	101.723 lei

## **Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

### *Note :*

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 16.02.2025 – 5,0953 lei/euro

## **Argumentarea valorii**

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

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 16.02.2026 respectiv 5,0953 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului lei/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

# 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

## 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 36549280

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/844/2016

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan\_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2026.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, S.C. EVALUARI CASAPU SRL are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

## 1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Municipiul Roman

Destinatarul: Municipiul Roman

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul .

## 1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

## 1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un spatiu medical cu suprafata utila de 50,05 mp si suprafata construita 60,42 mp.

Bunul imobil Cainet Medical nr. 33 este amplasat in **cladirea Dispensarului medical uman din Roman din str.A. Pann**, nr.20, etaj 1, judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 3587/1/7, inregistrat in Cartea Funciara individuala nr. 62958-C-U1-Roman.

### 1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2024 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: “suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### 1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de municipiul Roman .

### 1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 16.02.2026.

### 1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 16.02.2026.

### 1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii “*Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie*”.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

### 1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.02.2026 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu doamna dr. Bostan Ionela (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### 1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 09.02.2026, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare buna, prezinta finisaje de calitate medie;

- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E ; P+8E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult.;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din str A. Pann .

### **1.12. Amploarea investigatiei**

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detalii asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

### **1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro) , [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

### **1.14. Ipoteze si ipoteze speciale**

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;

- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

### **1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

### **1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

## **2. DESCRIEREA RAPORTULUI**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin analiza lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piață.

### **2.1. Etapele parcurse**

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### **2.2. Cea mai bună utilizare**

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care “îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.”

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

### **2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

## 2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o

perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

## 2.5. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectura, finisaje, înălțimile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducere (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducere de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

### **Deprecierea fizica**

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

### **Deprecierea functionala**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

### **Deprecierea externa**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

### 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

#### 3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea municipiului Roman . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- HCL Roman nr.70/26.08.2004 si HCL Roman 98/27.10.2005 ;HCL Roman nr. 78/27.06.2006 ; HCL 76/31.08.2005
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 62958-C1-U1 uat Roman , nr. cerere 53556/18.11.2025 emis de ANCPI Neamt , OCPI Roman

#### 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezentul raport se evalueaza tot ceea ce tine de constructie, amintim ca piesele de mobilier si alte bunuri mobile care reantregesc in prezent proprietatea evaluata, nu sunt luate in considerare de evaluator si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

#### 3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Municipiul Roman are o poziție strategică, în centrul regiunii istorico-geografice Moldova, într-o arie unde converg mai multe căi de comunicație de importanță europeană, națională și regională, din punct de vedere feroviar făcând parte din magistrala București - Dornești - Cernăuți - Varșovia, iar rutier aflându-se pe axul expres de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, Rusia și Republica Moldova, prin România de Bulgaria, Grecia, Turcia și Orientul Apropiat. Legat de traficul aerian, cel mai apropiat aeroport se află în Bacău, conexiunea cu acesta putând fi realizată fie pe drumul european E85, fie pe magistrala de cale ferată.

Vatra orașului este situată în Podișul Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, ocupând o suprafață totală de 2.983 ha, din care 1.617 ha intravilan.

Localizarea în partea centrală a Moldovei poate determina transformarea municipiului Roman într-o adevărată "placă turnantă" a transporturilor din această arie, pe direcția nord-sud, vest-est, dar și nord-est – sud-vest.

Dacă la recensământul din anul 1992, orașul avea o populație de 80.328 de locuitori, în anul 2011 aceasta a coborât până la 50.713, importantul spor negativ datorându-se migrației interne și celei externe.

În municipiul Roman funcționează două spitale, 1 dispensar medical, 1 centru de sănătate mintală, 9 cabinete de medicină generală, 4 cabinete medicale școlare, 28 de cabinete medicale de familie, 60 de cabinete de stomatologie, 65 de cabinete medicale de specialitate, 49 de farmacii, 8 puncte farmaceutice și 1 depozit farmaceutic, 1 creșă, 11 laboratoare medicale, 31 de laboratoare tehnică dentară, 2 tipuri de alte cabinete medicale. Spitalul Municipal de Urgență Roman, cea mai importantă unitate medicală din municipiu, deservește locuitorii acestuia și pe cei din zonele limitrofe (30 comune, respectiv o populație de circa 200.000 de locuitori), inclusiv pacienți din județele învecinate.

În prezent, în municipiul Roman își desfășoară activitatea 1451 de societăți comerciale, cele mai multe desfășurându-și activitatea în sectorul industriei prelucrătoare, al comerțului și serviciilor.

În anul 2012, din totalul firmelor din municipiu, 689 sunt microîntreprinderi, 116 sunt firme mici, 25 sunt întreprinderi mijlocii iar 4 întreprinderi se încadrează în categoria firmelor mari cu peste 250 de angajați.

După cifra de afaceri și numărul de angajați se remarcă următoarele societăți:

- ArcelorMittal Tubular Products Roman SA - producția de tuburi, țevi;

- Agrana Roman - fabricarea zahărului;
- Cersanit România SA - fabricarea de obiecte sanitare din ceramică;
- Somaco Grup Prefabricate SRL- fabricarea produselor din beton pentru construcții;
- Caremil SRL, Odlo SRL - fabricarea de articole de îmbrăcăminte;
- Petrotub Izoterom SA - lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide;
- Marsat SA - depozitari;
- Societatea Smirodava SRL ce face parte din Cluster-ul Textil Astrico Nord Est.

În domeniul comerțului, în ultimii ani, au fost deschise unități comerciale ale unor rețele naționale și internaționale cum ar fi: LIDL, PROFI, PENNY MARKET, KAUFLAND, AYA, DEDEMAN.

Sectorul serviciilor de intermediari financiare și asigurări este dezvoltat, în municipiu fiind prezente sucursale ale principalelor unități bancare din țară.

Din punct de vedere investițional, Romanul a cunoscut în ultima perioadă o dinamică deosebită. Astfel, pe amplasamentul fostei platforme industriale, situată în partea de nord a orașului, compania TRW Airbag Systems S.R.L. a inaugurat o fabrică de airbag-uri auto, care va ajunge la 1.500 de salariați iar S.C. Cersanit România S.R.L. a modernizat secția de obiecte sanitare și a inaugurat recent cea mai modernă fabrică de ceramică termică din România.

Începând cu 2014, Microhidrocentrala de pe râul Moldova asigură integral iluminatul public din municipiul Roman. Odată cu finalizarea lucrărilor se va amenaja și faleza râului Moldova și a lacului de acumulare ca zonă de promenadă și divertisment.

Pe fondul crizei economice mondiale, declanșată în anul 2008 și în țara noastră, valoarea proprietăților imobiliare s-a alterat într-un ritm rapid, suferind o scădere între 25 ÷ 40%, piața vânzării sau închirierii de spații comerciale, industriale fiind și aceasta afectată, în egală măsură cu cea a terenurilor libere, a caselor mai vechi sau a vilelor nou construite, a apartamentelor cât și a altor categorii de proprietăți imobiliare.

### 3.4. Informatii despre amplasament

Imobilul Cabinet medical nr.1 , este amplasat in **Dispedarul medical uman din** mun. Roman , str. A. Pann , nr. 20 , et.1 , judetul Neamt.

Zona in care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E ; P+8E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla Colegiul Nationa Roman Voda , sediul Primariei Roman , Spitalul de Urgente Roman , etc.

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: str. Tineretului .

Accesul: din str. A. Pann .

### 3.5. Harta locatiei



### **3.6. Descrierea proprietatii**

Structura constructiva: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tabla, reabilitat termic.

An PIF: 1970

Regim de inaltime: P+1E

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: doua incaperi cabinet medical si hol cat si spatii commune in cota parte indiviza ;
- suprafata utila: 50,05 mp;
- suprafata construita: 60,42 mp;
- finisaje interioare: tencuieli si zugraveli cu vopsea lavabila/faianta, pardoselile placate cu gresie;
- tamplaria : din PVC cu geam termopan;
- incalzirea se face prin intermediul unei centrale termice conectata la reseaua urbana de gaz;
- instalatiile sunt din polipropilena iar obiectele sanitare din ceramica;
- stare tehnica: buna.

### **3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente**

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

## **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **4.1. Definirea pietei imobiliare specifice**

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din spatii medicale situate in Roman si judetele limitrofe.

### **4.2. Gradul de construire a zonei**

Apreciem gradul de construire al zonei la  $> 90\%$ .

### **4.3. Evolutia valorilor imobiliare**

La data evaluarii evaluatorul nu a identificat imobile identice in zona de amplasare a subiectului, aria de cautare fiind extinsa la nivelul judetelor limitrofe. Oferta este excedentara fata de cerere ca urmare a situatiei economice din zona, a nivelului salarizarii si a conditiilor exigente de creditare ale bancilor.

### **4.4. Oferta**

Oferta specifica consta in spatii comerciale/cabinete medicale amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatia de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 50 mp si 250 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare oferite spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 300 – 750 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati oferite in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatiile medicale/comerciale se situeaza in intervalul 5 – 12 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile oferite spre inchiriere sunt complet utilizate si mobilate.

### **4.5. Cererea**

Cererea este reprezentata de persoane fizice (medici) care sunt in cautarea de spatii medicale situate in zona centrala a orasului.

### **4.6. Echilibrul pietei**

Analiza pietei la data evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, datorita faptului ca cererea este mai restransa fata de oferta. Aceasta situatie s-a mentinut pe fondul lipsei creditarii si a situatiei economice din prezent in Romania.

### **4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea**

#### **Factori pozitivi**

1. Localizare foarte buna, in zona centrala a orasului;
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase blocuri de locuinte, proprietati comerciale, institutii de invatamant si publice.

### **Factori negativi**

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania.

### **Concluzie**

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.

## 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

### 5.1. Cea mai buna utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;
- cea mai bună utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita;

**Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat** presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana când piata va fi pregatita ca dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Aceasta abordare presupune ca proprietarul a gasit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că **această ipoteză nu este posibilă fizic**, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o clădire cu regim de înălțime P+2E (Policlinica Targu Neamt), având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina daca ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

#### **Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita**

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul apreciaza ca **utilizarea actuala** reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

## 5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 33,08 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 212 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurarea 35 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 250 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 12%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
19.964 €	101.723 lei

\* Valoarea nu include TVA

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

## 5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

### Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza:

\* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

\*\* Uzura fizica estimata cf. Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normala a Mijloacelor Fixe din Grupa 1 „Constructii” Indicativ P135-99, PAGINA 177, ANEXA NR 13

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
44.007 €	224.228 lei

*Detaliile sunt prezentate in anexe.*

### Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

### **Deprecierea fizica**

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 65,5% calculata conform Anexelor din GEV500.

### **Deprecierea functionala**

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

### **Deprecierea externa**

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere externa.

**Costul de inlocuire net (CIN)** a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
19.803 €	100.903 lei

*\* nu include T.V.A. Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost este de:

<b>Valoare Abordare prin cost</b>
<b>19.803 €</b>

*\* Valoarea nu include TVA*

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr. cad.	Descriere	Abordarea prin Venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei
	Cabinet medical nr.1	19.964	101.723	19.803	100.903
	Su=50,05mp Sd=60,42 mp				
-	-	19.964	101.723	19.803	100.903

### 6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

#### Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

#### Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

#### Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

### 6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

Valoarea de piata:	
19.964 €	101.723 lei

**Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 16.02.2025 – 5,0953 lei/euro



*(Handwritten signature in blue ink)*

## 7. ANEXE

Anexa 1:	Abordarea prin piata
Anexa 2:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Valoarea redeventei

## 8. MENTIUNI FINALE

### 8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

### 8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

### 8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

**Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii**

Nr. cadastral crt.	Numar cadastral provizoriu	Carte funciara	Ref**	Adresa	Suprafata mp	Construcție ( cota indiviza )			Construcție (cota exclusiva)			TOTAL			
						Ampronta mp	Arie utila %	Arie desfasurata mp	Ampronta mp	Arie utila* mp	Arie desfasurata* mp	Teren indiviz mp	Arie utila mp	Arie desfasurata* mp	
1	3587177	62958-C1-U1 Roman	"Spatiu medical medical	Municipiul Roman, str. Arlon Pann, nr.20, etaj I ,ap. Cabinet medical, judet Neamt,	50,05	60,42	-	50,05	60,42	-	50,05	60,42	-	50,05	60,42
<b>TOTAL</b>						<b>60,42</b>	<b>-</b>	<b>50,05</b>	<b>50,50</b>	<b>-</b>	<b>50,05</b>	<b>60,42</b>	<b>-</b>	<b>50,05</b>	<b>60,42</b>

\* Conform CVC

## Anexa 2 : Bilantul constructiei

Nr. cadastral	Utilitate conform documente	Utilitate actuala	Amprenta mp	Arie utila* mp	Arie desfasurata* mp	Data P.I.F. constructie* an	Descrierea constructiei in care se afla amplasat obiectul evaluarii*	Obs	Stare
3587/17	"Spatiu medical medical	Cabinet medical	-	50,1	60,4	1970	Structura constructiva: caramida pe fundatie din beton si structura de rezistenta din grinzi beton Instalatii: energie electrica, apa curenta ș gaz metan	-	Foarte buna (FB)
<b>TOTAL</b>				<b>50,05</b>	<b>60,42</b>				

\* Conform documente proprietate

**Anexa 3. Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective, având în vedere modernizarile/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării**

Sdc (mp)	60,42
Descriere conform documente	"Spatiu medical medical
Utilizare actuala	Cabinet medical
Etaj la care se afla amplasat	etaj I
Data P.I.F. constructie*	1970
Grupa cladire*	1. Constructii
Subgrupa cladire*	SUBGRUPA 1.6. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE SI SOCIAL CULTURALE
Subclasa	1.6.2.1 (tabel nr. 18) - C-TII PT INVATAMANT, STIINTA, CULTURA SI ARTA, OCROTIREA SANATATII, ASISTENTA SOCIALA, CULTURA FIZICA SI AGREMENT
Structura constructiva	Caramida pe fundatie din beton si structura de rezistenta din grinzi beton
Mediul de folosinta	Mediu normal
Starea tehnica a clădirii	Foarte buna (FB)
Varsta efectiva	55

**TEHNICA 1**

Componenta	Cost de nou la data evaluării mii lei/mp	AN PIF	Vârsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	3.711,16	1970	55	55,00
Extindere/modernizare 1	-	-	2025	-
Extindere/modernizare 2	-	-	2025	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55,00</b>
<b>VARSTA EFECTIVA (ANI)</b>				<b>55,00</b>

**TEHNICA 2**

Componenta	Arie construit desfasurata mp	AN PIF	Vârsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	58,31	1970	55	27,50
Extindere/modernizare 1	-	-	2025	-
Extindere/modernizare 2	58	2.005	20	10,00
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37,50</b>
<b>VARSTA EFECTIVA (ANI)</b>				<b>37,50</b>

**Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef)**

Element de calcul	U.M.	Valoare
VARSTA EFECTIVA	ani	55,00
Limite ale gradului de uzura	interval (%-%)	45% 50%
Intervalul de vechime	ani	45 50
<b>Dfn =</b>		<b>37,50%</b>

**Surse:**

\* Stabilirea subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și varstei efective (durata de viață consumată) a fost preluată din TABELELE impuse de GEV500 publicat de către ANEVAR

\*\* Termenul „varstă” este echivalent cu termenul „vechime”

\*\*\* Costul de nou este preluat din:

-Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, 2015, autori Sorin Turcus și Aurel Cristian.

-Catalog COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE INLOCUIRE, CLADIRI INDUSTRIALE, CLADIRI COMERCIALE SI CLADIRI AGRICOLE – CONSTRUCȚII SPECIALE, Editura Iroval, 2010, autor Ing. Corneliu Schiopu.

-Indici de actualizare Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale 1 septembrie 2013 – 1 august 2014, Iroval București 2013, Autor Corneliu Schiopu

\*\*\*\* Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) s-a calculat conform formulei Dfn=

$D1+(D2-D1/V2-V1)*(Vef-V1)$  unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

\*\*\*\*\* Sursa costuri modernizare (daca este cazul): Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, 2015, autori Sorin Turcus și Aurel Cristian

#REF!

#REF!



#### Anexa 4: Abordarea prin cost. Evaluarea proprietatii

		"Spatiu medical medical
Descriere	UM	
<b>Arie desfasurata (estimata)</b>	<b>mp</b>	<b>60,42</b>
Constructii	lei/mp/Ad	3.656
Instalatii electrice	lei/mp/Ad	336
Instalatii sanitare	lei/mp/Ad	117
Instalatii de incalzire centrala racordata la centrala exterioara	lei/mp/Ad	381
<b>Total*</b>	<b>lei/mp/Ad</b>	<b>4.491 lei</b>
Cost unitar per mp construit*	lei/mpc	4.491 lei
TVA (unde este cazul)	%	21%
Cost unitar per mp construit fara TVA	lei/mpc	3.711 lei
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	lei/mpc	3.711 lei
Cost per mp rezultat	euro/mpc	728 €
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>lei</b>	<b>224.228 lei</b>
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>euro</b>	<b>44.007 €</b>
Indice de actualizare conform CET-R**	1	
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>LEI</b>	<b>224.228 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>EURO</b>	<b>44.007 €</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>LEI/MP</b>	<b>3.711 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>EURO/MP</b>	<b>728 €</b>
<b>Minus corectii:</b>		
Depreciere fizica (in %)	%	37,50%
Valoarea corectie	lei	84.086
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	lei	-
Depreciere externa (%)	%	28,00%
Valoarea corectie	lei	39.240
<b>Total Corectii (%)</b>	<b>%</b>	<b>65,50%</b>
<b>Valoare corectii</b>	<b>lei</b>	<b>123.325 lei</b>
<b>Valoare corectii</b>	<b>euro</b>	<b>24.204 €</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>LEI</b>	<b>100.903 lei</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>EURO</b>	<b>19.803 €</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>LEI/MP</b>	<b>1.670 lei</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>EURO/MP</b>	<b>328 €</b>
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>EURO</b>	<b>19.803 €</b>
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>LEI</b>	<b>100.903 lei</b>

Curs de schimb BNR la 16.02.2026

5,0953 lei

#### Note:

\* Fisa numarul 2, pagina 151, pentru Policlinica, din Catalog Costuri de constructie costuri de inlocuire pentru constructii agricole ,industriale , comerciale si speciale , autor ing Corneliu Schiopu , Ed Iroval Bucuresti 2014 .

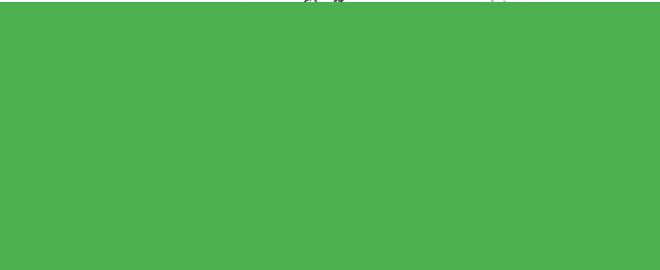

**Anexa 2: Abordarea prin venit. Capitalizarea directa**

Elemente de calcul	U.M.	Valoare in euro
Suprafata utila	mp	50,05
<b>Chirie de piata estimata</b>	<b>euro/mp</b>	<b>5 €</b>
Chirie lunara neta estimata		250 €
<b>Minus:</b>		
Valoare concesiune teren ( euro/luna)		10,00 €
<b>Venit brut potential (VBP) anual</b>		<b>2.883 €</b>
<b>Minus:</b>		
Pierdere din neocupare	~ 0 % din VBP	0 €
<b>Venit brut efectiv (VBE) anual</b>		<b>2.883 €</b>
<b>Minus cheltuielile proprietatului:</b>		
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate		-212 €
Cheltuieli cu asigurarea		-35 €
Cheltuieli cu managementul proprietatii		-250 €
Chelt renovare estimate		0 €
<b>Venit net anual (VNE)</b>		<b>2.396 €</b>
<b>Rata de capitalizare, c</b>		<b>12,00%</b>
	euro/ mp	
<b>Valoarea estimata a proprietatii (in euro)</b>	<b>399</b>	<b>19.964 €</b>
<b>Valoarea estimata a proprietatii (in lei)</b>		<b>101.723 lei</b>
<i>Curs de schimb BNR la 16.02.2026</i>	<i>5,0953</i>	

#### Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin venit		Abordarea prin cost		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
3587/1/7	"Spatiu medical medical	19.964 €	101.723 lei	19.803 €	100.903 lei	19.964 €	101.723 lei
-	-	19.964 €	101.723 lei	19.803 €	100.903 lei	19.964 €	101.723 lei
Curs de schimb BNR la 16.02.2026		5,0953	val eur/ mp	398,8834		0,991933873	

MUNICIPIUL ROMAN  
Nr. 74310  
06.10.2025

 =>   
Subsemnatul Paun Adrian Iliuta, identificat cu C.I. Nr. 1920720270846 in calitate de persoana fizica autorizata cu functia de asistent medical generalist inregistrat la ANAF cu codul de inregistrare fiscal 48898772 prin prezenta rog sa imi aprobati cerere de cumparare al spatiului medical, situat in Municipiul Roman, strada Anton Pann, nr. 20, la etajul 1 al dispensarului nr. 6, care este format din doua incaperi, suprafata utila 20.18 mp la care se aduga spatiile comune in cota parte indiviza rezultand o suprafata totala de 50,50 mp.

Precizez ca acest spatiu il am in concesiune din data de 09.04.2025.

DATA

06.10.2025



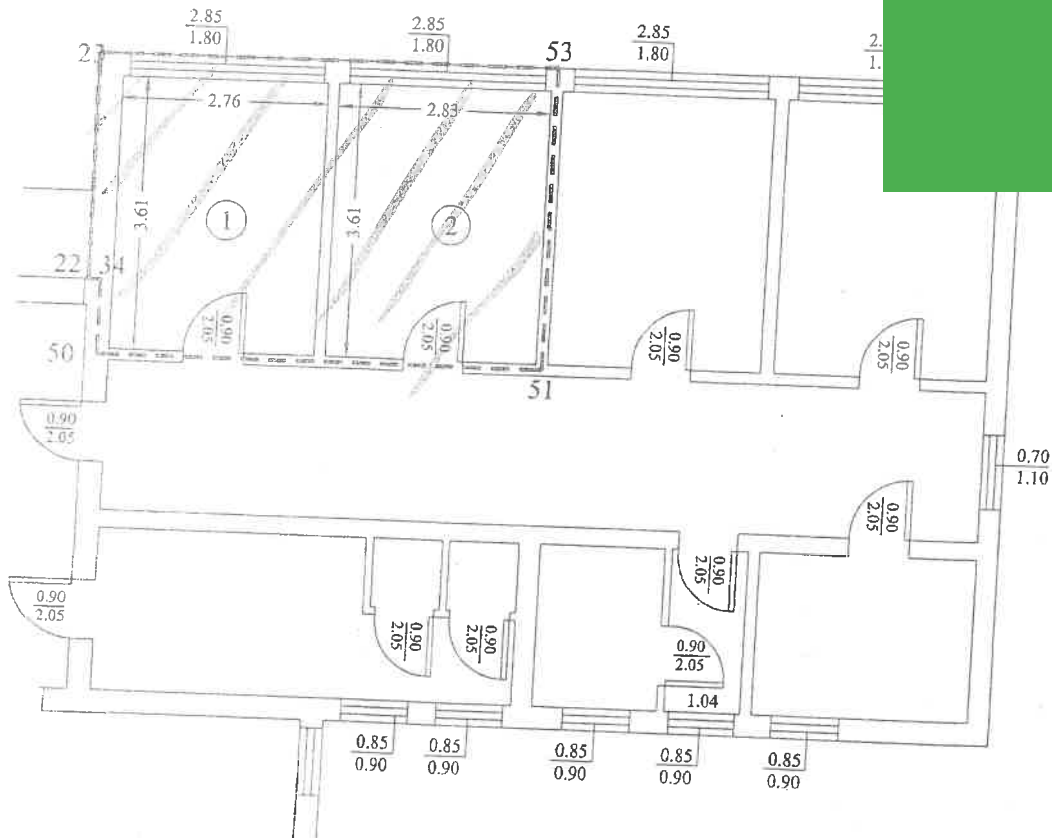
# RELEVEU CABINET MEDICAL (etaj - I)

Municipiul Roman  
Scara 1 : 100

Judetul: Neamt  
Unitatea administrativ-teritoriala: Roman  
Cod-SIRUTA: 120860  
Adresa Imobil  
Mun. Roman, Strada Anton Pann, nr. 20

Numele proprietarului:  
Municipiul Roman  
Cu Sediul in :  
Piata Roman Voda, nr.1, Municipiul Roman  
Judetul Neamt

3558/1/8



Iulie 2006

## RECAPITULATIE

Nr. încăpère	Denumire încăpère	Suprafata utilă (m.p.)
1	Sala Sterilizare	9.96
2	Cabinet	10.22
TOTAL		20.18

Suprafata construita la sol = 24.32 mp ✓

2/10/52

11. AUG. 2006

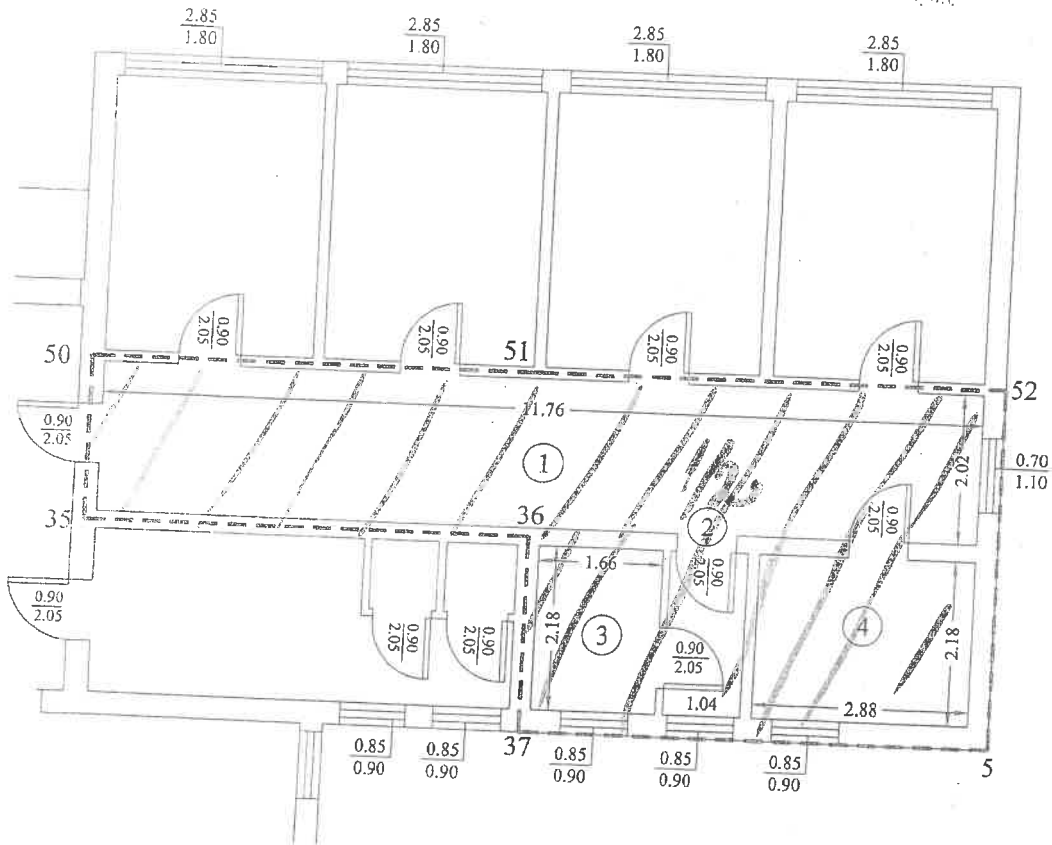
# RELEVEU Hol si GRUP SOCIAL (etaj - I)

Municipiul Roman  
Scara 1 : 100

Judetul: Neamt  
Unitatea administrativ-teritoriala: Roman  
Cod SIRUTA: 120860  
Adresa Imobil  
Mun. Roman, Strada Anton Pann, nr. 20

Numele proprietarului:  
Municipiul Roman  
Cu Sediul in :  
Piata Roman Voda, nr.1, Municipiul Roman  
Judetul Neamt

2588/1/12



## RECAPITULATIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă ( m.p. )
1	Hol	23.76
2	Hol	2.27
3	Grup social	3.62
3	Centrala Termica	6.28
TOTAL		35.93

Suprafata construita la sol = 43.33 mp

12 = 21,7

Iulie 2006  
Executant,



2/10149

11. AUG. 2006





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62958-C1-U1 Roman

Nr. cerere	53556
Ziua	18
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

100197310602



Unitate individuală

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 12135/N/S

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str ANTON PANN, Nr. 20, Et. I, Ap. cabinet medical

Părți comune: acoperis tip terasă ;

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 3587/1/7	24,32	20,18		12,16	clădire (cabinet medical ) construit din cărămidă , pe fundație din beton și structură de rezistență din grinzi beton , compus din 2 încăperi ;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18070 / 23/11/2007</b> Hotarare nr. 70, din 26/08/2004 emis de C. L. al Municipiului Roman; Hotarare nr. 98, din 27/10/2005 emis de C. L. al Municipiului Roman; Hotarare nr. 78, din 27/07/2006 emis de C. L. al MUNICIPIULUI Roman; Hotarare nr. 76, din 31/08/2005 emis de C. L. al Municipiului Roman;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , domeniul privat ;	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Nr. cerere 52542  
Ziua 11  
Luna 11  
Anul 2025

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

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

Cartea funciară cu nr. 12130/N/S

Comuna/ Oraș /Municipiu Roman

**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1	3587/1/2	teren curți situat în Roman, Str. Anton Pann, Nr. 20, Etaj I împreună cu hol, centrală, compus din 3 încăperi(C1)	21,67/343,52 mp S.C. C1 = 43,33 mp S.U. C1 = 36,93 mp	

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
	Încheiere Nr. 18065/23.11.2007 Constituire HCL Roman 70/20004, 76/2005, 28/27.07.2006 MUNICIPIUL ROMAN- domeniu privat-cotă de 1/2  Încheiere Nr. 13082/02.04.2025 Cumpărare cotă de 1/2 Contract De Vânzare-Cumpărare autentificat sub Nr, 159/02.04.2015, Încheiere De Rectificare Nr. 2/08.04.2015 eliberate de N.P. Neculai Andreea 2. BOSTAN CARMEN IONELA- cota de 1/2	

# CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 28899 din 09.04.2024

Încheiat astăzi, 09.04.2024., la sediul Consiliului Local Roman

1. Părțile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, pentru **MUNICIPIUL ROMAN**, cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr.1, Roman, județul Neamț, reprezentat prin Leonard ACHIRILOAEI, având funcția de primar, în calitate de concedent,

și

1.2. **ASISTENT MEDICAL GENERALIST - PĂUN ADRIAN-ILIUȚĂ** – CIF: 48898772 din 2023, cu sediul în str. Anton Pann, nr. 20, loc. Roman, Jud. Neamț, reprezentat de dl. Păun Adrian-Iliuță, domiciliat în Aleea Liliacului, bl.6, ap.60, loc. Roman, având Certificat de membru nr. NT 004950 din 14.06.2016, eliberat de Ordinul Asistenților Medicali Generaliști, Moașelor și Asistenților Medicali din România, 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 cu specialitatea Asistent medical, situat în cadrul Dispensarului VI, str. Anton Pann, nr.20, loc. Roman, jud. Neamț.

2.2. Spațiul concesionat este cabinetul format din două încăperi (cabinet și sala sterilizare), cu suprafață utilă de 20,18 mp, la care se adaugă în cotă-parte indiviză ½ din hol, C.T. și grup social, (adică ½ din suprafață utilă de 35,93 mp), și la care se adaugă în cotă-parte indiviză din suprafețele comune aferente (holuri, casa scării, etc), rezultând o suprafață totală de 50,05 mp, 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 12.04.2024 (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 09.04.2024.

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 **19 Euro /mp/an** (nouăsprezece euro/mp/an) începând cu 09.04.2024.

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 Română, 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

# S.C. EVALUARI CASAPU SRL

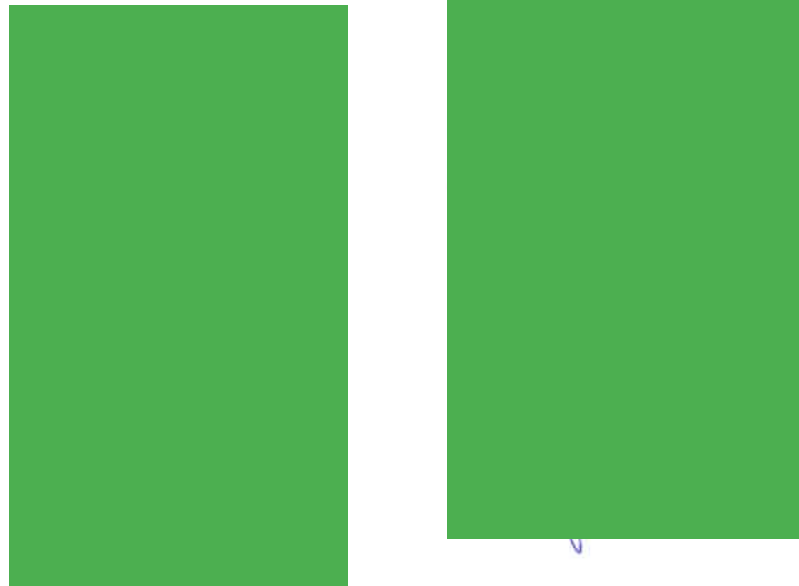
CORDUN, STR. BISERICA VECHĂ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ  
J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2026  
Tel 0233748354, 0721366921

## Raport de evaluare

---

Proprietate nerezidentiala Cabinet medical nr.2  
situata in municipiul Roman , str. Anton Pann , nr.20 –  
et.1 , judetul Neamt



Februarie 2026

## CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI .....	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII .....	6
1.5. TIPUL VALORII .....	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE .....	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA .....	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	7
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI .....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT .....	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST .....	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA .....	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI .....	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII .....	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA.....	18
4.5. CEREREA .....	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.. ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	

5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT .....	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST .....	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR .....	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE.....	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII .....	23
7.	ANEXE.....	25
8.	MENTIUNI FINALE .....	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA) .....	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE .....	27

16 Februarie 2026

<b>In atentia:</b>	<b>Clientul: Municipiul Roman</b>
	<b>Destinatarul: Municipiul Roman</b>

Stimate(i) Doamne/Domni,

**Ref: Evaluarea proprietatii situate in municipiul Roman , str. Anton Pann , nr.20 ,Cabinet medical nr.2 , judetul Neamt**

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in mun. Roman , jud. Neamt , avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

### **Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

### **Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

Clientul: Municipiul Roman

Destinatarul: Municipiul Roman

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

### **Scopul evaluarii**

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii.

### **Identificarea activului supus evaluarii**

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un spatiu medical cu suprafata utila de 19,31 mp si suprafata construita 23,20 mp.

Bunul imobil Cabinet medical , nr. 2 , este amplasat in cladirea **Dispensar medical din** , str Anton Pann , nr.20, etaj 1, judetul Neamt,

### **Data evaluarii**

Data evaluarii este 16.02.2026.

### **Inspectia**

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.02.2026 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu concesionarul doamna dr.Bostan Ionela (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### **Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului**

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

<b>Valoarea de piata:</b>	
<b>7.692 €</b>	<b>39.150 lei</b>

**Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

*Note :*

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 16.02.2025 – 5,0953 lei/euro

**Argumentarea valorii**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 16.02.2026 respectiv 5,0953 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

# 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

## 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 36549280

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/844/2016

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan\_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2026.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, S.C. EVALUARI CASAPU SRL are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

## 1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Municipiul Roman

Destinatarul: Municipiul Roman

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul .

## 1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

## 1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un spatiu medical cu suprafata utila de 19,31 mp si suprafata construita 23,20 mp.

Bunul imobil Spatiu medical nr. 2 este amplasat in **cladirea Dispensarului medical uman din Roman din str.A. Pann**, nr.20, etaj 1, judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 3587/1/3, inscris in Cartea Funciara individuala nr. 62958-C1-U2-Roman.

### 1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2024 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: “suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### 1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de municipiul Roman .

### 1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 16.02.2026.

### 1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 16.02.2026.

### 1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *“Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie”*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

### 1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.02.2026 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu doamna dr. Bostan Ionela (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### 1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 09.02.2026, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare buna, prezinta finisaje de calitate medie;

- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E ; P+8E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult.;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din str A. Pann .

### 1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

### 1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro) , [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

### 1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;
- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;

- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestuia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

### **1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

### **1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

## 2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin analiza lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piață.

### 2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### 2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care “îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.”

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

### 2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

## 2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o

perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

## 2.5. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectura, finisaje, instalațiile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a deprecierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

### **Deprecierea fizica**

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

### **Deprecierea functionala**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvări in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

### **Deprecierea externa**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

### 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

#### 3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea municipiului Roman . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- HCL Roman nr.70/26.08.2004 si HCL Roman 98/27.10.2005 ;HCL Roman nr. 78/27.06.2006 ; HCL 76/31.08.2005
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 62958-C1-U2 uat Roman , nr. cerere 54334/21.11.2025 emis de ANCPI Neamt , OCPI Roman

#### 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezentul raport se evalueaza tot ceea ce tine de constructie, amintim ca piesele de mobilier si alte bunuri mobile care reantregesc in prezent proprietatea evaluata, nu sunt luate in considerare de evaluator si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

#### 3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Municipiul Roman are o poziție strategică, în centrul regiunii istorico-geografice Moldova, într-o arie unde converg mai multe căi de comunicație de importanță europeană, națională și regională, din punct de vedere feroviar făcând parte din magistrala București - Dornești - Cernăuți - Varșovia, iar rutier aflându-se pe axul expres de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, Rusia și Republica Moldova, prin România de Bulgaria, Grecia, Turcia și Orientul Apropiat. Legat de traficul aerian, cel mai apropiat aeroport se află în Bacău, conexiunea cu acesta putând fi realizată fie pe drumul european E85, fie pe magistrala de cale ferată.

Vatra orașului este situată în Podișul Moldovenesc, la confluența râurilor Moldova și Siret, ocupând o suprafață totală de 2.983 ha, din care 1.617 ha intravilan.

Localizarea în partea centrală a Moldovei poate determina transformarea municipiului Roman într-o adevărată "placă turnantă" a transporturilor din această arie, pe direcția nord-sud, vest-est, dar și nord-est – sud-vest.

Dacă la recensământul din anul 1992, orașul avea o populație de 80.328 de locuitori, în anul 2011 aceasta a coborât până la 50.713, importantul spor negativ datorându-se migrației interne și celei externe.

În municipiul Roman funcționează două spitale, 1 dispensar medical, 1 centru de sănătate mintală, 9 cabinete de medicină generală, 4 cabinete medicale școlare, 28 de cabinete medicale de familie, 60 de cabinete de stomatologie, 65 de cabinete medicale de specialitate, 49 de farmacii, 8 puncte farmaceutice și 1 depozit farmaceutic, 1 creșă, 11 laboratoare medicale, 31 de laboratoare tehnică dentară, 2 tipuri de alte cabinete medicale. Spitalul Municipal de Urgență Roman, cea mai importantă unitate medicală din municipiu, deservește locuitorii acestuia și pe cei din zonele limitrofe (30 comune, respectiv o populație de circa 200.000 de locuitori), inclusiv pacienți din județele învecinate.

În prezent, în municipiul Roman își desfășoară activitatea 1451 de societăți comerciale, cele mai multe desfășurându-și activitatea în sectorul industriei prelucrătoare, al comerțului și serviciilor.

În anul 2012, din totalul firmelor din municipiu, 689 sunt microîntreprinderi, 116 sunt firme mici, 25 sunt întreprinderi mijlocii iar 4 întreprinderi se încadrează în categoria firmelor mari cu peste 250 de angajați.

După cifra de afaceri și numărul de angajați se remarcă următoarele societăți:

- ArcelorMittal Tubular Products Roman SA - producția de tuburi, țevi;

- Agrana Roman - fabricarea zahărului;
- Cersanit România SA - fabricarea de obiecte sanitare din ceramică;
- Somaco Grup Prefabricate SRL- fabricarea produselor din beton pentru construcții;
- Caremil SRL, Odlo SRL - fabricarea de articole de îmbrăcăminte;
- Petrotub Izoterom SA - lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide;
- Marsat SA - depozități;
- Societatea Smirodava SRL ce face parte din Cluster-ul Textil Astrico Nord Est.

În domeniul comerțului, în ultimii ani, au fost deschise unități comerciale ale unor rețele naționale și internaționale cum ar fi: LIDL, PROFI, PENNY MARKET, KAUFLAND, AYA, DEDEMAN.

Sectorul serviciilor de intermediari financiare și asigurări este dezvoltat, în municipiu fiind prezente sucursale ale principalelor unități bancare din țară.

Din punct de vedere investițional, Romanul a cunoscut în ultima perioadă o dinamică deosebită. Astfel, pe amplasamentul fostei platforme industriale, situată în partea de nord a orașului, compania TRW Airbag Systems S.R.L. a inaugurat o fabrică de airbag-uri auto, care va ajunge la 1.500 de salariați iar S.C. Cersanit România S.R.L. a modernizat secția de obiecte sanitare și a inaugurat recent cea mai modernă fabrică de ceramică termică din România.

Începând cu 2014, Microhidrocentrala de pe râul Moldova asigură integral iluminatul public din municipiul Roman. Odată cu finalizarea lucrărilor se va amenaja și faleza râului Moldova și a lacului de acumulare ca zonă de promenadă și divertisment.

Pe fondul crizei economice mondiale, declanșată în anul 2008 și în țara noastră, valoarea proprietăților imobiliare s-a alterat într-un ritm rapid, suferind o scădere între 25 ÷ 40%, piața vânzării sau închirierii de spații comerciale, industriale fiind și aceasta afectată, în egală măsură cu cea a terenurilor libere, a caselor mai vechi sau a vilelor nou construite, a apartamentelor cât și a altor categorii de proprietăți imobiliare.

### 3.4. Informatii despre amplasament

Imobilul Cabinet medical nr.1 , este amplasat in **Dispedarul medical uman din** mun. Roman , str. A. Pann , nr. 20 , et.1 , judetul Neamt.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E ; P+8E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla Colegiul National Roman Voda , sediul Primariei Roman , Spitalul de Urgente Roman , etc.

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: str. Tineretului .

Accesul: din str. A. Pann .

### 3.5. Harta locatiei



### **3.6. Descrierea proprietatii**

Structura constructiva: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpana cu invelitoare din tabla, reabilitat termic.

An PIF: 1970

Regim de inaltime: P+1E

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: doua incaperi cabinet medical si hol cat si spatii commune in cota parte indiviza ;
- suprafata utila: 19,31 mp;
- suprafata construita: 23,20 mp;
- finisaje interioare: tencuieli si zugraveli cu vopsea lavabila/faianta, pardoselile placate cu gresie;
- tamplaria : din PVC cu geam termopan;
- incalzirea se face prin intermediul unei centrale termice conectata la reseaua urbana de gaz;
- instalatiile sunt din polipropilena iar obiectele sanitare din ceramica;
- stare tehnica: buna.

### **3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente**

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

## **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **4.1. Definirea pietei imobiliare specifice**

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din spatii medicale situate in Roman si judetele limitrofe.

### **4.2. Gradul de construire a zonei**

Apreciem gradul de construire al zonei la  $> 90\%$ .

### **4.3. Evolutia valorilor imobiliare**

La data evaluarii evaluatorul nu a identificat imobile identice in zona de amplasare a subiectului, aria de cautare fiind extinsa la nivelul judetelor limitrofe. Oferta este excedentara fata de cerere ca urmare a situatiei economice din zona, a nivelului salarizarii si a conditiilor exigente de creditare ale bancilor.

### **4.4. Oferta**

Oferta specifica consta in spatii comerciale/cabinete medicale amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatia de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 50 mp si 250 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare ofertate spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 300 – 750 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati ofertate in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatiile medicale/comerciale se situeaza in intervalul 5 – 12 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile ofertate spre inchiriere sunt complet utilizate si mobilate.

### **4.5. Cererea**

Cererea este reprezentata de persoane fizice (medici) care sunt in cautarea de spatii medicale situate in zona centrala a orasului.

### **4.6. Echilibrul pietei**

Analiza pietei la data evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, datorita faptului ca cererea este mai restransa fata de oferta. Aceasta situatie s-a mentinut pe fondul lipsei creditarii si a situatiei economice din prezent in Romania.

### **4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea**

#### **Factori pozitivi**

1. Localizare foarte buna, in zona centrala a orasului;
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase blocuri de locuinte, proprietati comerciale, institutii de invatamant si publice.

### **Factori negativi**

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania.

### **Concluzie**

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.

## 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

### 5.1. Cea mai buna utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;
- cea mai bună utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita;

**Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat** presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana când piata va fi pregatita ca dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Aceasta abordare presupune ca proprietarul a gasit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că **această ipoteză nu este posibilă fizic**, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o cladire cu regim de înălțime P+2E (Policlinica Targu Neamt), având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina daca ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

#### **Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita**

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul apreciaza ca **utilizarea actuala** reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

## 5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 19,31 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 212 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurarea 35 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 250 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 12%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
7.692 €	39.150 lei

*\* Valoarea nu include TVA*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

## 5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

### Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza:

\* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

\*\* Uzura fizica estimata cf. Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normala a Mijloacelor Fixe din Grupa 1 „Constructii” Indicativ P135-99, PAGINA 177, ANEXA NR 13

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
16.916 €	86.099 lei

*Detaliile sunt prezentate in anexe.*

### Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

**Deprecierea fizica**

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 65,5% calculata conform Anexelor din GEV500.

**Deprecierea functionala**

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

**Deprecierea externa**

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere externa.

**Costul de inlocuire net (CIN)** a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
7.401 €	37.668 lei

*\* nu include T.V.A. Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost este de:

<b>Valoare Abordare prin cost</b>
<b>7.401 €</b>

*\* Valoarea nu include TVA*

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr. cad.	Descriere	Abordarea prin Venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei
	Cabinet medical nr.1	7.692	39.150	7.401	37.668
	Su=19,31mp Sd=23,20 mp				
-	-	7.692	39.150	7.401	37.668

### 6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

#### Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

#### Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

#### Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

### 6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

<b>Valoarea de piata:</b>	
<b>7.962 €</b>	<b>39.150 lei</b>

**Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

*Note :*

*1) Valorile sunt nete fara TVA*

*2) Curs B.N.R. din data de 16.02.2025 – 5,0953 lei/euro*



## 7. ANEXE

Anexa 1:	Abordarea prin piata
Anexa 2:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Valoarea redeventei

## **8. MENTIUNI FINALE**

### **8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)**

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

### **8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate**

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

### 8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

**Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii**

Nr. cadastral crt.	Numar cadastral Carte funciara provizoriu	Ref**	Adresa	Suprafata	Construcție ( cota indiviza )				Construcție (cota exclusiva)				TOTAL			
					Amprenta mp	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Amprenta mp	Arie utila* mp	Arie desfasurata* mp	Teren indiviz mp	Arie utila mp	Arie desfasurata* mp	Teren indiviz mp	Arie utila mp	Arie desfasurata* mp
1	3587/1/3	62958-C1-U2	"Cabinet medical 2 Roman Municipiul Roman, str. Anton Pann , nr.20, etaj I ,ap. Cabinet medical , judet Neamt ,	23,20	-	19,31	23,20	-	19,31	23,20	-	19,31	19,31	19,46		
<b>TOTAL</b>					<b>23,20</b>	<b>-</b>	<b>19,31</b>	<b>50,50</b>	<b>-</b>	<b>19,31</b>	<b>23,20</b>	<b>-</b>	<b>19,31</b>	<b>19,46</b>		

\* Conform CVC

## Anexa 2 : Bilantul constructiei

Nr. cadastral	Utilitate conform documente	Utilitate actuala	Amprenta mp	Arie utila* mp	Arie desfasurata* mp	Data P.I.F. constructie* an	Descrierea constructiei in care se afla amplasat obiectul evaluarii*	Obs	Stare
3587/1/3	"Cabinet medical 2	Cabinet medical	-	19,3	19,5	1970	Structura constructiva: caramida pe fundatie din beton si structura de rezistenta din grinzi beton Instalatii: energie electrica, apa curenta ș gaz metan	-	Foarte buna (FB)
<b>TOTAL</b>			-	<b>19,31</b>	<b>19,46</b>				

\* Conform documente proprietate

**Anexa 3. Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective, având în vedere modernizarile/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării**

Sdc (mp)	23,20
Descriere conform documente	*Cabinet medical 2
Utilizare actuala	Cabinet medical
Etaj la care se afla amplasat	etaj I
Data P.I.F. constructie*	1970
Grupa cladire*	1. Construcții
Subgrupa cladire*	SUBGRUPĂ 1.6. CONSTRUCȚII DE LOCUINTE SI SOCIAL CULTURALE
Subclasa	1.6.2.1 (tabel nr. 18) - C-TII PT INVATAMANT, STIINTA, CULTURA SI ARTA, OCROTIREA SANATATII, ASISTENTA SOCIALA, CULTURA FIZICA SI AGREMENT
Structura constructiva	Caramida pe fundatie din beton si structura de rezistenta din grinzi beton
Mediul de folosinta	Mediu normal
Starea tehnica a clădirii	Foarte buna (FB)
Varsta efectiva	55

**TEHNICA 1**

Componenta	Cost de nou la data evaluării mii lei/mp	AN PIF	Vârsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	3.711,16	1970	55	55,00
Extindere/modernizare 1	-	-	2025	-
Extindere/modernizare 2	-	-	2025	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 711</b>	<b>-</b>		<b>55,00</b>
<b>VARSTA EFECTIVA (ANI)</b>				<b>55,00</b>

**TEHNICA 2**

Componenta	Arie construit desfasurata mp	AN PIF	Vârsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	58,31	1970	55	27,50
Extindere/modernizare 1	-	-	2025	-
Extindere/modernizare 2	58	2.005	20	10,00
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>-</b>		<b>37,50</b>
<b>VARSTA EFECTIVA (ANI)</b>				<b>37,50</b>

**Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef)**

Element de calcul	U. M.	Valoare
VARSTA EFECTIVA	ani	55,00
Limite ale gradului de uzura	interval (%-%)	35% 40%
Intervalul de vechime	ani	35 40
<b>Dfn =</b>		<b>37,50%</b>

**Surse:**

\* Stabilirea subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și varstei efective (durata de viața consumată) a fost preluată din TABELELE impuse de GEV500 publicat de către ANEVAR

\*\* Termenul „varsta” este echivalent cu termenul „vechime”

\*\*\* Costul de nou este preluat din:

-Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, 2015, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian.

-Catalog COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE, CLADIRI INDUSTRIALE, CLADIRI COMERCIALE SI CLADIRI AGRICOLE – CONSTRUCTII SPECIALE, Editura Iroval, 2010, autor Ing. Corneliu Schiopu.

-Indici de actualizare Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale 1 septembrie 2013 – 1 august 2014, iroval bucurești 2013, Autor Corneliu Schiopu

\*\*\*\* Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) s-a calculat conform formulei  $Dfn = D1 + (D2 - D1 / V2 - V1) * (Vef - V1)$  unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

\*\*\*\*\* Sursa costuri modernizare (daca este cazul): Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, 2015, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian

#REF!

#REF!



## Anexa 4: Abordarea prin cost. Evaluarea proprietatii

"Cabinet medical 2

Descriere	UM	
<b>Arie desfasurata (estimata)</b>	<b>mp</b>	<b>23,20</b>
Constructii	lei/mp/Ad	3.656
Instalatii electrice	lei/mp/Ad	336
Instalatii sanitare	lei/mp/Ad	117
Instalatii de incalzire centrala racordata la centrala exterioara	lei/mp/Ad	381
<b>Total*</b>	<b>lei/mp/Ad</b>	<b>4.491 lei</b>
Cost unitar per mp construit*	lei/mpc	4.491 lei
TVA (unde este cazul)	%	21%
Cost unitar per mp construit fara TVA	lei/mpc	3.711 lei
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	lei/mpc	3.711 lei
Cost per mp rezultat	euro/mpc	729 €
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>lei</b>	<b>86.099 lei</b>
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>euro</b>	<b>16.916 €</b>
Indice de actualizare conform CET-R**		1
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>LEI</b>	<b>86.099 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>EURO</b>	<b>16.916 €</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>LEI/MP</b>	<b>3.711 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>EURO/MP</b>	<b>729 €</b>
<b>Minus corectii:</b>		
Depreciere fizica (in %)	%	37,50%
Valoarea corectie	lei	32.287
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	lei	-
Depreciere externa (%)	%	30,00%
Valoarea corectie	lei	16.144
<b>Total Corectii (%)</b>	<b>%</b>	<b>67,50%</b>
<b>Valoare corectii</b>	<b>lei</b>	<b>48.431 lei</b>
<b>Valoare corectii</b>	<b>euro</b>	<b>9.515 €</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>LEI</b>	<b>37.668 lei</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>EURO</b>	<b>7.401 €</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>LEI/MP</b>	<b>1.624 lei</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>EURO/MP</b>	<b>319 €</b>
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>EURO</b>	<b>7.401 €</b>
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>LEI</b>	<b>37.668 lei</b>

Curs de schimb BNR la 08.12.2025

5,0899 lei

### Note:

\* Fisa numarul 2, pagina 151, pentru Policlinica, din Catalog Costuri de constructie costuri de inlocuire pentru constructii agricole, industriale, comerciale si speciale, autor ing Corneliu Schiopu, Ed Iroval Bucuresti 2014.

**Anexa 2: Abordarea prin venit. Capitalizarea directa**

Elemente de calcul	U.M.	Valoare in euro
Suprafata utila	mp	19,31
Chirie de piata estimata	euro/mp	6 €
Chirie lunara neta estimata		116 €
<b>Minus:</b>		
Valoare concesiune teren ( euro/luna)		10,00 €
<b>Venit brut potential (VBP) anual</b>		<b>1.270 €</b>
<b>Minus:</b>		
Pierdere din neocupare	~ 0 % din VBP	0 €
<b>Venit brut efectiv (VBE) anual</b>		<b>1.280 €</b>
<b>Minus cheltuielile proprietatului:</b>		
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate		-212 €
Cheltuieli cu asigurarea		-35 €
Cheltuieli cu managementul proprietatii		-250 €
Chelt renovare estimate		0 €
<b>Venit net anual (VNE)</b>		<b>783 €</b>
<b>Rata de capitalizare, c</b>		<b>10,18%</b>
	euro/ mp	
<b>Valoarea estimata a proprietatii (in euro)</b>	<b>398</b>	<b>7.692 €</b>
<b>Valoarea estimata a proprietatii (in lei)</b>		<b>39.150 lei</b>
<i>Curs de schimb BNR la 08.12.2025</i>	<i>5,0899</i>	

### Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin venit		Abordarea prin cost		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
3587/1/3	"Cabinet medical 2	7.692 €	39.150 lei	7.401 €	37.668 lei	7.692 €	39.150 lei
-	-	7.692 €	39.150 lei	7.401 €	37.668 lei	7.692 €	39.150 lei
Curs de schimb BNR la 08.12.2025		5,0899	val eur/ mp	398,3267		0,962153619	

COMUNICIPATIILE ROMAN

815

Luna 10 Anul 2025

Domnule Primar,

Subsemnata MINZA CROSTINA, identificată  
cu P. I. seria [redacted] nr. [redacted]  
persoană fizică autorizată cu funcția de asistent  
medical, înregistrat la ANAF cu codul de  
înregistrare CIF: 35720179 / 2016, prin prezenta  
vă rog să îmi aprobați cererea de cumpărare  
a spațiului medical situat în municipiul  
Roman - Dispensarul nr 6, sd Anton Pann nr [redacted]  
la etajul 1, pe care îl am în concesiune  
dân data de 09.04.2024, cu nr. 28898,  
în suprafață de 19,31 mp, cu tot cu parte  
indivizibilă din spațiu comun.

D-na Dumfrescu,

[redacted]

30/10/2025

[redacted]



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62958-C1-U2 Roman

Nr. cerere	54334
Ziua	21
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare  
100197496866



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12131/N/S

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str ANTON PANN, Nr. 20, Et. 1

Părți comune: acoperis tip terasă ;

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 3587/1/3	19,46	14,66		9,73	cabinet medical, compus din două încăperi

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18066 / 23/11/2007</b>		
Hotărare nr. 78, din 27/07/2006 emis de Consiliul Local AL Municipiului Roman, HCL Roman Nr. 70/2004, HCL Roman Nr. 76/2005, HCL Roman Nr. 98/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL ROMAN</b> , domeniu privat		

### 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:** Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str ANTON PANN, Nr. 20, Et. 1**Părți comune:** acoperis tip terasă ;

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 3587/1/3	19,46	14,66	.	9,73	cabinet medical, compus din două încăperi

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. 272.

Data soluționării,  
21-11-2025

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Referent,

\_\_\_\_\_  
(fa și semnătura)

# RELEVEU CABINET MEDICAL (etaj - I)

Municipiul Roman

Scara 1 : 100

Judetul: Neamt

Unitatea administrativ-teritoriala: Roman

Cod-SIRUTA: 120860

Adresa Imobil

Mun. Roman, Strada Anton Pann, nr. 20

Numele proprietarului:

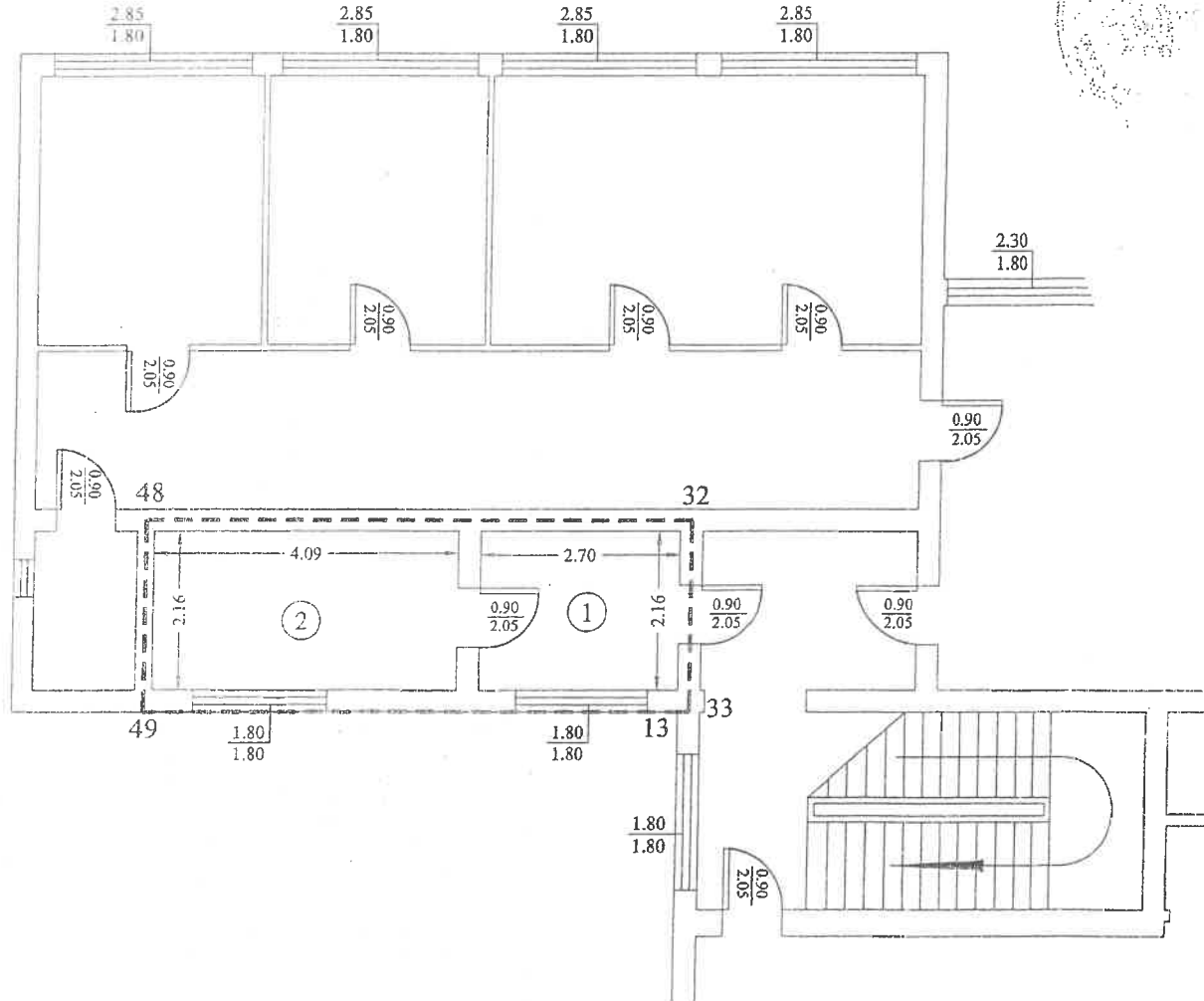
Municipiul Roman

Cu Sediul in:

Piata Roman Voda, nr.1, Municipiul Roman

Judetul Neamt

3587 / 1/3



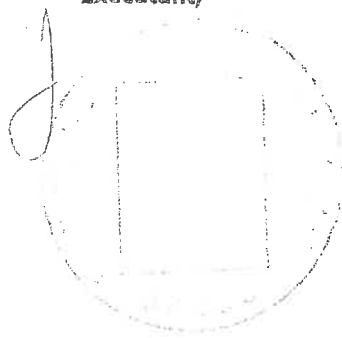
## RECAPITULATIE

Nr. încăpere	Denumire incapere	Suprafata utilă ( m.p. )
1	Hol	5.83
2	Sala Sterilizare	8.83
<b>TOTAL</b>		<b>14.66</b>

Suprafata construita la sol = 19.46 mp

Iulie 2006

Executant,



2/10/06

11 AUG. 2006

# CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 28898 din 09.04.2024

Încheiat astăzi, 09.04.2024., la sediul Consiliului Local Roman

## 1. Părțile contractante:

1.1. **CONSILIUL LOCAL ROMAN**, pentru **MUNICIPIUL ROMAN**, cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr.1. Roman, județul Neamț, reprezentat prin **Leonard ACHIRILOAEI**, având funcția de primar, în calitate de concedent,

și

1.2. **ASISTENT MEDICAL - MÎNZU CRISTINA** – CIF: 35720179/2016, cu sediul în str. Mihai Viteazu, bl.13, ap.88, loc. Roman, Jud. Neamț, reprezentată de d-na Mînză Cristina, domiciliată în str. Principală, nr.104, loc. Gâdiniți, jud. Neamț, având Certificat de membru nr. NT 003463 din 14.03.2012, eliberat de Ordinul Asistentilor Medicali Generalisti, Moaselor și Asistentilor Medicali din Romania, 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 cu specialitatea Asistent medical, situat în cadrul Dispensarului VI, str. Anton Pann, nr.20, loc. Roman, jud. Neamț.

2.2. Spațiul concesionat este cabinetul format din două încăperi (hol și sala sterilizare) cu suprafața utilă de 14,66 mp, la care se adaugă în cota-parte indiviză suprafețele comune aferente (holuri, casa scării, grup sanitar, etc), rezultând o suprafață totală de 19,31 mp, 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 12.04.2024 (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 09.04.2024.

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 19 Euro /mp/an (nouăsprezece euro/mp/an) începând cu 09.04.2024.

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

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

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

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

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

## 5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

CONCEDENT

CONCESIONAR.

# S.C. EVALUARI CASAPU SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHĂ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2026

Tel 0233748354, 0721366921

## Raport de evaluare

---

Proprietate nerezidentiala Cabinet medical nr.33  
situata in municipiul Roman , str. Tineretului , nr.28 –et.1  
, judetul Neamt



Februarie 2026

## CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI .....	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII .....	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII .....	6
1.5. TIPUL VALORII .....	7
1.6. DREPTURILE EVALUATE .....	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA .....	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	7
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI .....	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR10	
2. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	11
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT .....	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST .....	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	15
3.1. DESCRIEREA JURIDICA .....	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE.....	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	16
3.5. HARTA LOCATIEI .....	17
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII .....	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE17	
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	18
4.4. OFERTA .....	18
4.5. CEREREA .....	18
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA .....	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA.....	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA.. ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	

5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT.....	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST .....	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR .....	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE.....	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII .....	23
7.	ANEXE .....	25
8.	MENTIUNI FINALE .....	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA) .....	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE .....	27

16 Februarie 2026

In atentie:	Clientul: Municipiul Roman
	Destinatarul: Municipiul Roman

Stimate(i) Doamne/Domni,

**Ref: Evaluarea proprietatii situate in municipiul Roman , str. Tineretului , nr.28 ,Cabinet medical nr.33 , judetul Neamt**

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in mun. Roman , jud. Neamt , avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

### Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Municipiul Roman

Destinatarul: Municipiul Roman

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

### Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea vanzarii.

### Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un spatiu medical cu suprafata utila de 32,60 mp si suprafata construita 45,64 mp.

Bunul imobil Cabinet medical , nr. 33 , este amplasat in cladirea **Policlinicii Roman** , str Tineretului , nr.28, etaj I, judetul Neamt,

### Data evaluarii

Data evaluarii este 16.02.2026.

### Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.02.2026 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu concesionarul dl. dr Stefanescu A (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piata:	
15.778 €	80.394 lei

## **Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

### *Note :*

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 16.02.2026 – 5,0953 lei/eur

### **Argumentarea valorii**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 16.12.2026 respectiv 5,0953 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## **1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EVALUARI CASAPU SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata Dl. Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 36549280

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/844/2016

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan\_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2026.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, S.C. EVALUARI CASAPU SRL are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

### **1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

Clientul: Municipiul Roman

Destinatarul: Municipiul Roman

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul .

### **1.3. Scopul evaluarii**

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

### **1.4. Identificarea activului supus evaluarii**

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de un spatiu medical cu suprafata utila de 32,06 mp si suprafata construita 45,64 mp.

Bunul imobil Cabinet Medical nr. 33 este amplasat in **cladirea Policlinicii Roman din str.Tineretului** , nr.28, etaj 1, judetul Neamt, identificat cu numarul cadastral 3222/2/2, inscris in Cartea Funciara individuala nr. 12163/N/S-UAT Roman.

### 1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

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

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### 1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de municipiul Roman .

### 1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 16.02.2026.

### 1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 16.02.2026.

### 1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii "*Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie*".

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

### 1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.02.2026 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl dr. Stefanescu Silviu Antoniu . (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

### 1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 09.02.2026, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Imobilul se afla intr-o stare buna, prezinta finisaje de calitate medie;

- 2 Zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E ; P+8E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla "Spitalul de Urgenta Roman " , Clinica Somatologica etc.;
- 3 Zona dispune de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaz. Drumurile care delimiteaza zona sunt asfaltate.
- 4 Accesul se face din str Tineretului .

### 1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

### 1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro) , [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), google earth, <http://geoportul.ancpi.ro/geoportul/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

### 1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte;
- Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata;
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot aparea dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii;

- Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala;
- Acest raport de evaluare este confidential in relatia beneficiar evaluator;
- Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare;
- Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

### **1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

### **1.16. Declaraarea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

## **2. DESCRIEREA RAPORTULUI**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin analiza lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piață.

### **2.1. Etapele parcurse**

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### **2.2. Cea mai bună utilizare**

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care “îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.”

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

### **2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

## 2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o

perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflăției viitoare așteptate.

## 2.5. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un preț care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectura, finisaje, instalațiile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducere (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

#### **Deprecierea fizica**

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

#### **Deprecierea functionala**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvări in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

#### **Deprecierea externa**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

### 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

#### 3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea municipiului Roman . Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Adeverinta nr. 15045/04.08.2020 emisa de Primaria Municipiului Roman ;
- Protocol de predare –preluare nr. 12358/21.03.2003 emis de Primaria Municipiului Roman si Spitalul Municipal Roman ;
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 59828-C1-U6 uat Roman , nr. cerere 51878/07.11.2025 emis de ANCPi Neamt , OCPI Roman

#### 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezentul raport se evalueaza tot ceea ce tine de constructie, amintim ca piesele de mobilier si alte bunuri mobile care reantregesc in prezent proprietatea evaluata, nu sunt luate in considerare de evaluator si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

#### 3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Municipiul Roman are o pozitie strategica, in centrul regiunii istorico-geografice Moldova, intr-o arie unde converg mai multe cai de comunicatie de importanta europeana, nationala si regionala, din punct de vedere feroviar facand parte din magistrala Bucuresti - Dornesti - Cernauti - Varsovia, iar rutier aflandu-se pe axul expres de interes european E85, care leaga Polonia si Ucraina, Rusia si Republica Moldova, prin Romania de Bulgaria, Grecia, Turcia si Orientul Apropiat. Legat de traficul aerian, cel mai apropiat aeroport se afla in Bacau, conexiunea cu acesta putand fi realizata fie pe drumul european E85, fie pe magistrala de cale ferata.

Vatra orasului este situata in Podisul Moldovenesc, la confluenta raurilor Moldova si Siret, ocupand o suprafata totala de 2.983 ha, din care 1.617 ha intravilan.

Localizarea in partea centrala a Moldovei poate determina transformarea municipiului Roman intr-o adevarata "placa turnanta" a transporturilor din aceasta arie, pe directia nord-sud, vest-est, dar si nord-est – sud-vest.

Daca la recensamantul din anul 1992, orasul avea o populatie de 80.328 de locuitori, in anul 2011 aceasta a coborat pana la 50.713, importantul spor negativ datorandu-se migratiei interne si celei externe.

In municipiul Roman functioneaza doua spitale, 1 dispensar medical, 1 centru de sanatate mintala, 9 cabinete de medicina generala, 4 cabinete medicale școlare, 28 de cabinete medicale de familie, 60 de cabinete de stomatologie, 65 de cabinete medicale de specialitate, 49 de farmacii, 8 puncte farmaceutice si 1 depozit farmaceutic, 1 creșă, 11 laboratoare medicale, 31 de laboratoare tehnica dentara, 2 tipuri de alte cabinete medicale. Spitalul Municipal de Urgenta Roman, cea mai importanta unitate medicala din municipiu, deservește locuitorii acestuia si pe cei din zonele limitrofe (30 comune, respectiv o populatie de circa 200.000 de locuitori), inclusiv pacienti din județele invecinate.

In prezent, in municipiul Roman isi desfășoara activitatea 1451 de societati comerciale, cele mai multe desfășurandu-si activitatea in sectorul industriei prelucratoare, al comerțului si serviciilor.

In anul 2012, din totalul firmelor din municipiu, 689 sunt microintreprinderi, 116 sunt firme mici, 25 sunt intreprinderi mijlocii iar 4 intreprinderi se încadrează in categoria firmelor mari cu peste 250 de angajati.

După cifra de afaceri și numărul de angajați se remarcă următoarele societăți:

- ArcelorMittal Tubular Products Roman SA - producția de tuburi, țevi;
- Agrana Roman - fabricarea zahărului;
- Cersanit România SA - fabricarea de obiecte sanitare din ceramică;
- Somaco Grup Prefabricate SRL- fabricarea produselor din beton pentru construcții;
- Caremil SRL, Odlo SRL - fabricarea de articole de îmbrăcăminte;
- Petrotub Izoterom SA - lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide;
- Marsat SA - depozitari;
- Societatea Smirodava SRL ce face parte din Cluster-ul Textil Astrico Nord Est.

În domeniul comerțului, în ultimii ani, au fost deschise unități comerciale ale unor rețele naționale și internaționale cum ar fi: LIDL, PROFI, PENNY MARKET, KAUFLAND, AYA, DEDEMAN.

Sectorul serviciilor de intermediere financiare și asigurări este dezvoltat, în municipiu fiind prezente sucursale ale principalelor unități bancare din țară.

Din punct de vedere investițional, Romanul a cunoscut în ultima perioadă o dinamică deosebită. Astfel, pe amplasamentul fostei platforme industriale, situată în partea de nord a orașului, compania TRW Airbag Systems S.R.L. a inaugurat o fabrică de airbag-uri auto, care va ajunge la 1.500 de salariați iar S.C. Cersanit România S.R.L. a modernizat secția de obiecte sanitare și a inaugurat recent cea mai modernă fabrică de ceramică termică din România.

Începând cu 2014, Microhidrocentrala de pe râul Moldova asigură integral iluminatul public din municipiul Roman. Odată cu finalizarea lucrărilor se va amenaja și faleza râului Moldova și a lacului de acumulare ca zonă de promenadă și divertisment.

Pe fondul crizei economice mondiale, declanșată în anul 2008 și în țara noastră, valoarea proprietăților imobiliare s-a alterat într-un ritm rapid, suferind o scădere între 25 ÷ 40%, piața vânzărilor sau închirierii de spații comerciale, industriale fiind și aceasta afectată, în egală măsură cu cea a terenurilor libere, a caselor mai vechi sau a vilelor nou construite, a apartamentelor cât și a altor categorii de proprietăți imobiliare.

### 3.4. Informatii despre amplasament

Imobilul Cabinet medical nr.33 , este amplasat in **Policlinica** mun. Roman , str. Tineretului , nr. 28 , et.1 , judetul Neamt.

Zona in care este amplasat bunul imobil este o zona rezidentiala si comerciala centrala, formata din blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E ; P+8E la parterul carora se afla spatii comerciale, locuinte unifamiliale, constructii independente cu destinatia de spatii comerciale, unitati de invatamant, institutii de cult. In apropiere se afla Colegiul Nationa Roman Voda , sediul Primariei Roman , Spitalul de Urgente Roman , etc.

Zona de amplasare este delimitata de urmatoarele artere importante de circulatie: str. Tineretului .

Accesul: din str. Tineretului .

### 3.5. Harta locatiei



### 3.6. Descrierea proprietatii

Structura constructiva: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida, plansee din beton armat, acoperis tip sarpana cu invelitoare din tabla, reabilitat termic.

An PIF: 1970

Regim de inaltime: P+2E

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: doua incaperi cabinet medical si hol cat si spatii commune in cota parte indiviza ;
- suprafata utila: 45,64 mp;
- suprafata construita: 32,06 mp;
- finisaje interioare: tencuieli si zugraveli cu vopsea lavabila/faianta, pardoselile placate cu gresie;
- tamplaria : din PVC cu geam termopan;
- incalzirea se face prin intermediul unei centrale termice conectata la rețeaua urbana de gaz;
- instalatiile sunt din polipropilena iar obiectele sanitare din ceramica;
- stare tehnica: buna.

### 3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

## **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **4.1. Definirea pietei imobiliare specifice**

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor imobiliare formate din spatii medicale situate in Roman si judetele limitrofe.

### **4.2. Gradul de construire a zonei**

Apreciem gradul de construire al zonei la  $> 90\%$ .

### **4.3. Evolutia valorilor imobiliare**

La data evaluarii evaluatorul nu a identificat imobile identice in zona de amplasare a subiectului, aria de cautare fiind extinsa la nivelul judetelor limitrofe. Oferta este excedentara fata de cerere ca urmare a situatiei economice din zona, a nivelului salarizarii si a conditiilor exigente de creditare ale bancilor.

### **4.4. Oferta**

Oferta specifica consta in spatii comerciale/cabinete medicale amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatia de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 50 mp si 250 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator au fost identificate oferte de proprietati relativ similare oferite spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 300 – 750 eur/mp util. Ofertele de vanzare variaza in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati oferite in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatiile medicale/comerciale se situeaza in intervalul 5 – 12 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile oferite spre inchiriere sunt complet utilizate si mobilate.

### **4.5. Cererea**

Cererea este reprezentata de persoane fizice (medici) care sunt in cautarea de spatii medicale situate in zona centrala a orasului.

### **4.6. Echilibrul pietei**

Analiza pietei la data evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, datorita faptului ca cererea este mai restransa fata de oferta. Aceasta situatie s-a mentinut pe fondul lipsei creditarii si a situatiei economice din prezent in Romania.

### **4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea**

#### **Factori pozitivi**

1. Localizare foarte buna, in zona centrala a orasului;
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase blocuri de locuinte, proprietati comerciale, institutii de invatamant si publice.

### **Factori negativi**

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania.

### **Concluzie**

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.

## 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

### 5.1. Cea mai buna utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai bună utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;
- cea mai bună utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita;

**Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat** presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana când piata va fi pregatita ca dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Aceasta abordare presupune ca proprietarul a gasit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizări, pentru terenul liber am constatat că **această ipoteză nu este posibilă fizic**, deoarece demolarea, în afara faptului că nu este rezonabilă în condițiile unei astfel de proprietăți, ar putea afecta blocurile din apropiere. În plus, proprietatea evaluată face parte dintr-o clădire cu regim de înălțime P+2E (Policlinica Targu Neamt), având în comun terenul în cota indiviză, planșeele, pereții despărțitori, scara de acces precum și toate instalațiile de apă, canalizare, electrice, gaz, s.a. Presupunând totuși că operațiunea de demolare ar fi posibilă fizic, aceasta este imposibilă din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimină automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizări pentru terenul liber, fezabilitatea financiară cât și productivitatea maximă.

În eventualitatea în care ar fi existat posibilitatea eliberării terenului de construcțiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metodă stabilind valoarea reziduală a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care îndeplinesc criteriile de permise legal și posibile fizic, pentru a determina daca ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

#### **Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita**

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul apreciaza ca **utilizarea actuala** reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

## 5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 33,08 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtenabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre Evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 212 euro/ an;

Cheltuieli cu asigurarea 35 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 250 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile incheiate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 12%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
15.778 €	80.309 lei

\* Valoarea nu include TVA

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

## 5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

### Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza:

\* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRETUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

\*\* Uzura fizica estimata cf. Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normala a Mijloacelor Fixe din Grupa 1 „Constructii” Indicativ P135-99, PAGINA 177, ANEXA NR 13

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
25.864 €	131.647 lei

Detaliile sunt prezentate in anexe.

### Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

### **Deprecierea fizica**

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 43% calculata conform Anexelor din GEV500.

### **Deprecierea functionala**

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

### **Deprecierea externa**

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere externa.

**Costul de inlocuire net (CIN)** a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
15.829 €	80.568 lei

*\* nu include T.V.A. Detaliile sunt prezentate in Anexe*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost este de:

<b>Valoare Abordare prin cost</b>
<b>15.829 €</b>

*\* Valoarea nu include TVA*

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr. cad.	Descriere	Abordarea prin Venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei
	Cabinet medical nr.33	15.778	80.309	15.829	80.568
	Su=32,06mp Sd=45,64 mp				
-	-	15.778	80.309	15.829	80.568

### 6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

#### Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

#### Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

#### Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

### 6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

<b>Valoarea de piata:</b>	
<b>15.778 €</b>	<b>80.394 lei</b>

**Casapu Ioan**

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

*Note :*

1) *Valorile sunt nete fara TVA*

2) *Curs B.N.R. din data de 16.02.2026 – 5,0953 lei/euro*



## 7. ANEXE

Anexa 1:	Abordarea prin piata
Anexa 2:	Abordarea prin venit. Capitalizarea directa
Anexa 3:	Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Valoarea redeventei

## **8. MENTIUNI FINALE**

### **8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)**

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- vii. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare;

### **8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate**

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

### 8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

**Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii**

Nr. cadastral crt.	Numar Carte funciara	Ref**	Adresa	Suprafata	Construcție ( cota indiviza )				Construcție (cota exclusiva)				TOTAL		
					Amprenta mp	%	Arie utila mp	Arie desfasurata mp	Amprenta mp	Arie utilia* mp	Arie desfasurata* mp	Teren indiviz mp	Arie utila mp	Arie desfasurata* mp	
1	3222/2	12163/N- Roman	"Spatiu medical medical nr.33 Municipiul Roman, str. Tinerețului nr.28, etaj I, ap. Caiet nr.33 judet Neamt,	-	45,64	-	32,06	45,64	45,64	-	32,06	45,64	-	32,06	45,64
<b>TOTAL</b>					<b>45,64</b>	<b>-</b>	<b>32,06</b>	<b>45,64</b>	<b>45,64</b>	<b>-</b>	<b>32,06</b>	<b>45,64</b>	<b>-</b>	<b>32,06</b>	<b>45,64</b>

\* Conform CVC

## Anexa 2 : Bilantul constructiei

Nr. cadastral	Utilitate conform documente	Utilitate actuala	Amprenta mp	Arie utila* mp	Arie desfasurata* mp	Data P.I.F. constructie* an	Descrierea constructiei in care se afla amplasat obiectul evaluarii*	Obs	Stare
3222/2/2	"Spatiu medical medical nr.33	Cabinet medical	-	32,1	45,6	1970	Structura constructiva: caramida pe fundatie din beton si structura de rezistenta din grinzi beton Instalatii: energie electrica, apa curenta ș gaz metan	-	Foarte buna (FB)
<b>TOTAL</b>			-	<b>32,06</b>	<b>45,64</b>				

\* Conform documente proprietate

**Anexa 3. Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective, având în vedere modernizarile/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării**

Sdc (mp)	45,64
Descriere conform documente	**Spău medical medical nr.33
Utilizare actuala	Cabinet medical
Etaj la care se afla amplasat	etaj I
Data P.I.F. constructie*	1970
Grupa clădire*	1. Construcții
Subgrupa clădire*	SUBGRUPA 1.6. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE SI SOCIAL CULTURALE
Subclasa	1.6.2.1 (tabel nr. 18) - C-TII PT INVATAMANT, STIINTA, CULTURA SI ARTA, OCROTIREA SANATATII, ASISTENTA SOCIALA, CULTURA FIZICA SI AGREMENT
Structura constructiva	Caramida pe fundație din beton si structura de rezistenta din grinzi beton
Mediul de folosinta	Mediu normal
Starea tehnica a clădirii	Foarte buna (FB)
Varsta efectiva	55

**TEHNICA 1**

Componenta	Cost de nou la data evaluării mii lei/mp	AN PIF	Vârsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Clădire inițială	2.884,46	1970	55	55,00
Extindere/modernizare 1	-	-	2025	-
Extindere/modernizare 2	-	-	2025	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.884</b>	<b>-</b>		<b>55,00</b>
<b>VARSTA EFECTIVA (ANI)</b>				<b>55,00</b>

**TEHNICA 2**

Componenta	Area construit desfasurata mp	AN PIF	Vârsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Clădire inițială	58,31	1970	55	27,50
Extindere/modernizare 1	-	-	2025	-
Extindere/modernizare 2	58	2.024	1	0,50
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>-</b>		<b>28,00</b>
<b>VARSTA EFECTIVA (ANI)</b>				<b>28,00</b>

**Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef)**

Element de calcul	U.M.	Valoare
VARSTA EFECTIVA	ani	55,00
Limite ale gradului de uzura	interval (%-%)	25% 30%
Intervalul de vechime	ani	25 30
<b>Dfn =</b>		<b>28,00%</b>

**Surse:**

\* Stabilitatea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și varstei efective (durata de viață consumată) a fost preluată din TABELELE impuse de GEV500 publicat de către ANEVAR

\*\* Termenul „varsta” este echivalent cu termenul „vechime”

\*\*\* Costul de nou este preluat din:

-Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, 2015, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian.  
-Catalog COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE, CLADIRI INDUSTRIALE, CLADIRI COMERCIALE SI CLADIRI AGRICOLE - CONSTRUCTII SPECIALE, Editura Iroval, 2010, autor Ing. Corneliu Schiopu.

-indici de actualizare Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale 1 septembrie 2013 - 1 august 2014, Iroval București 2013, Autor Corneliu Schiopu

\*\*\*\* Estimarea deprecierei fizice normale (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) s-a calculat conform formulei  $Dfn = D1 + (D2 - D1 / V2 - V1) * (Vef - V1)$  unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;  
D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

\*\*\*\*\* Sursa costuri modernizare (daca este cazul): Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MatrixRom, 2015, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian

#REF!

#REF!



## Anexa 4: Abordarea prin cost. Evaluarea proprietatii

"Spatiu medical medical nr.33

Descriere	UM	
<b>Arie desfasurata (estimata)</b>	<b>mp</b>	<b>45,64</b>
Constructii	lei/mp/Ad	
Instalatii electrice	lei/mp/Ad	2.656
Instalatii sanitare	lei/mp/Ad	336
Instalatii de incalzire centrala racordata la centrala exterioara	lei/mp/Ad	117
		381
<b>Total*</b>	<b>lei/mp/Ad</b>	<b>3.490 lei</b>
Cost unitar per mp construit*	lei/mpc	3.490 lei
TVA (unde este cazul)	%	21%
Cost unitar per mp construit fara TVA	lei/mpc	2.884 lei
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	lei/mpc	2.884 lei
Cost per mp rezultat	euro/mpc	566 €
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>lei</b>	<b>131.647 lei</b>
<b>Cost de inlocuire Brut (100%)</b>	<b>euro</b>	<b>25.837 €</b>
Indice de actualizare conform CET-R**	1	
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>LEI</b>	<b>131.647 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>EURO</b>	<b>25.837 €</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>LEI/MP</b>	<b>2.884 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut actualizat</b>	<b>EURO/MP</b>	<b>566 €</b>
<b>Minus corectii:</b>		
Depreciere fizica (in %)	%	28,00%
Valoarea corectie	lei	36.861
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	lei	-
Depreciere externa (%)	%	15,00%
Valoarea corectie	lei	14.218
<b>Total Corectii (%)</b>	<b>%</b>	<b>43,00%</b>
<b>Valoare corectii</b>	<b>lei</b>	<b>51.079 lei</b>
<b>Valoare corectii</b>	<b>euro</b>	<b>10.025 €</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>LEI</b>	<b>80.568 lei</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>EURO</b>	<b>15.812 €</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>LEI/MP</b>	<b>1.765 lei</b>
<b>COST DE INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>EURO/MP</b>	<b>346 €</b>
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>EURO</b>	<b>15.812 €</b>
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>LEI</b>	<b>80.568 lei</b>
Curs de schimb BNR la 16.02.2026	5,0953 lei	

### Note:

\* Fisa numarul 2, pagina 151, pentru Policlinica, din Catalog Costuri de constructie costuri de inlocuire pentru constructii agricole, industriale, comerciale si speciale, autor ing Corneliu Schiopu, Ed Iroval Bucuresti 2014.

## Anexa 2: Abordarea prin venit. Capitalizarea directa

Elemente de calcul	U.M.	Valoare in euro
Suprafata utila		
Chirie de piata estimata	mp	32,06
Chirie lunara neta estimata	euro/mp	7 €
		<b>208 €</b>
<b>Minus:</b>		
Valoare concesiune teren ( euro/luna)		10,00 €
<b>Venit brut potential (VBP) anual</b>		<b>2.381 €</b>
<b>Minus:</b>		
Pierdere din neocupare	~ 0 % din VBP	0 €
<b>Venit brut efectiv (VBE) anual</b>		<b>2.391 €</b>
<b>Minus cheltuielile proprietatului:</b>		
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate		-212 €
Cheltuieli cu asigurarea		-35 €
Cheltuieli cu managementul proprietatii		-250 €
Chelt renovare estimate		0 €
<b>Venit net anual (VNE)</b>		<b>1.893 €</b>
<b>Rata de capitalizare, c</b>		<b>12,00%</b>
<b>Valoarea estimata a proprietatii (in euro)</b>	euro/ mp	
<b>Valoarea estimata a proprietatii (in lei)</b>	492	<b>15.778 €</b>
		<b>80.394 lei</b>
<i>Curs de schimb BNR la 16.02.2026</i>	5,0953	

### Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar cadastral	Descriere	Abordarea prin venit		Abordarea prin cost		Valoarea de piata	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
3222/2/2	"Spatiu medical medical nr.33	15.778 €	80.394 lei	15.812 €	80.568 lei	15.778 €	80.394 lei
-	-	15.778 €	80.394 lei	15.812 €	80.568 lei	15.778 €	80.394 lei

*Curs de schimb BNR la 16.02.2026*

5,0953

Către:  
Primăria Municipiului Roman

De la: DENTIX SRL  
J/27/45/14.01.2003

CUI 15126776

Solicitar



66da-42e7-847d-78bdf1c2423

DENTIX SRL în calitate de concesionar ,reprezentată prin Ștefănescu Silviu Antoniu dețin în concesiune spațiul medical , camera 33, S totală =30,06mp, inclusiv spații comune , situat în Roman str Tineretului nr 28 .

În baza drepturilor și obligațiilor ce decurg din acest contract și în temeiul legislației în vigoare, vă adresez prezenta solicitare privind cumpărarea spațiului concesionat.

Menționez că am depus o cerere similară la data de 02.09.2021 înregistrată la Primărie sub nr. 66293, iar prin prezenta revin cu rugămintea de reactualizare a acesteia și analizarea posibilității de înstrăinare către subsemnatul a imobilului menționat.

Vă rog respectuos să dispuneți demararea procedurilor legale în vederea evaluării și vânzării spațiului concesionat, urmând ca ulterior să îmi exprim acordul pentru condițiile stabilite de Consiliul Local și legislația în materie.

Anexez, spre conformitate

- copie adresa/cererea anterioară.

Vă mulțumesc anticipat pentru sprijin și vă rog să-mi comunicați pașii următori!

DENTIX SRL,

Administrator

Ștefănescu Silviu Antoniu



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

Nr. cerere	51878
Ziua	07
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

100196853809



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59828-C1-U6 Roman

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str TINERETULUI, Nr. 28, Et. 1, Ap. cabinet, nr. 33

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) MUNICIPIUL ROMAN, - domeniu public -	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str TINERETULUI, Nr. 28, Et. 1, Ap. cabinet, nr. 33

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/11/2025, 08:55

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



# 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: CABINET PRIMAR**  
**Nr. 31332 din 14.04.2026**

---

## 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**

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 93 din 10.07.2008, a fost aprobată lista inițială a spațiilor cu destinație de cabinete medicale și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Roman propuse pentru vânzare, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 68/2008.

Necesitatea și oportunitatea actualizării acestei liste derivă din solicitările recente depuse de titularii unor contracte de concesiune care doresc să își exercite dreptul de cumpărare a spațiilor în care își desfășoară activitatea, respectiv:

- S.C. DENTIX S.R.L. (reprezentant Dr. Ștefănescu Silviu Antoniu): Solicită cumpărarea Cabinetului nr. 33 situat la etajul I al Policlinicii din Str. Tineretului nr. 28, având o suprafață totală de 32,06 mp.
- Dl. Păun Adrian Iliuță (asistent medical generalist): Solicită cumpărarea Cabinetului nr. 1 situat la etajul I al Dispensarului nr. 6 din Str. Anton Pann nr. 20, cu o suprafață totală de 50,05 mp.
- Dna. Mînză Cristina (asistent medical): Solicită cumpărarea Cabinetului nr. 2 situat la etajul I al Dispensarului nr. 6 din Str. Anton Pann nr. 20, cu o suprafață totală de 19,31 mp.

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, biochimii, 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...*„

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 3(trei) cabinete medicale, au fost elaborate de S.C. EVALUARI CASAPU S.R.L., respectiv de către evaluatorul ANEVAR Casapu Ioan.

Conform Rapoartelor de evaluare de mai sus, întocmite de dl. Casapu Ioan, 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
1	Cabinet nr.1, etaj I	Str. Anton Pann, nr. 20, et. 1, Roman (Dispensar nr. 6)	50,05 mp ( <b>20,18 mp utili</b> + cote comune)	19.964,00	101.723,00	73.089,31
2*	Cabinet nr.2, etaj I	Str. Anton Pann, nr. 20, et. 1, Roman (Dispensar nr. 6)	19,31 mp ( <b>14,66 mp utili</b> + cote comune)	7.692,00	39.150,00	53.305,92
3*	Cabinet nr. 33, etaj I	Str. Tineretului, nr. 28, et. 1, Roman (Cabinet nr. 33)	32,06 mp ( <b>22,90 mp utili</b> + cote comune)	15.778,00	80.394,00	81.026,94

\*Prețul de vânzare va fi cel de inventar a imobilului, conform ART. 363\*) alin (6) din OUG 57/2019 care prevede ”Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”

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. 268 din 21.11.2024 - privind aprobarea structurii și componenței unor Comisii și desemnarea reprezentanților Consiliului Local al Municipiului Roman în aceste Comisii, s-au desemnat reprezentanți ai Consiliului Local în Comisia de vânzare a spațiilor medicale, precum și reprezentanți ai consiliului local în comisia de contestații.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Roman proiectul de hotărâre alăturat.

Față de cele prezentate, vă rog să vă pronunțați prin vot.

## INIȚIATOR

**Primarul Municipiului Roman,**

**Laurențiu-Dan Leoreanu**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

---

**Emitent: DIRECȚIA ECONOMICĂ ȘI RESURSE UMANE și DIRECTIA de URBANISM, CADASTRU ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
**Nr. 31333 din 14.04.2026**

---

## 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**

Analizând referatul de aprobare nr. 31332 din 14.04.2026 și proiectul de hotărâre, am constatat următoarele:

### Din punct de vedere al oportunității:

Prin H.C.L. Roman nr. 93 din 10.07.2008 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.

-Prin cererea Ștefănescu Silviu Antoniu, reprezentant al societății DENTIX S.R.L. înregistrată sub nr. 73883 din 03.10.2025, a solicitat cumpărarea spațiului medical (Cabinet 33) situat la etajul I al Policlinicii, din str. Tineretului, nr. 28, loc. Roman, deținut în concesiune, cu următoarea componență: doua încăperi în suprafață de 22,90 mp + cota parte indiviză din suprafețele comune aferente (holuri, casa scării, grup sanitar, etc =9,16 mp), S total = 32,06 mp

-Prin cererea dnei Mînză Cristina, înregistrată sub nr. 82815 din 30.10.2025, având contractul de concesiune nr. 28899/09.04.2024, a solicitat cumpărarea spațiului medical (Cabinet 1) situat la etajul I al Dispensarului 6, din Anton Pan, nr. 20, loc. Roman, deținut în concesiune, cu următoarea componență: Hol + sala sterilizare în suprafață de 14,66 mp + spații comune în cotă-parte indiviză, S total = 19,31 mp.

-Prin cererea dnului Păun Adrian Iliuță, înregistrată sub nr. 74310 din 06.10.2025, având contractul de concesiune nr. 28898/09.04.2024, a solicitat cumpărarea spațiului medical (Cabinet 2) situat la etajul I al Dispensarului 6, din Anton Pan, nr. 20, loc. Roman, deținut în concesiune, cu următoarea componență: Cabinet + sala sterilizare în suprafață de 20,18 mp + 1/2 din hol, CT și GS (adică 1/2 din 35,93 mp) + spații comune în cotă-parte indiviză, S total=50,05 mp.

Rapoartele de evaluare pentru cele 2(două) cabinete medicale, au fost elaborate de S.C. EVALUARI CASAPU S.R.L., respectiv de către evaluatorul ANEVAR Casapu Ioan.

Conform Rapoartelor de evaluare de mai sus, întocmite de dl. Casapu Ioan, 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
1	Cabinet nr.1, etaj I	Str. Anton Pann, nr. 20, et. 1, Roman (Dispensar nr. 6)	50,05 mp ( <b>20,18 mp utili</b> + cote comune)	19.964,00	101.723,00	73.089,31
2*	Cabinet nr.2, etaj I	Str. Anton Pann, nr. 20, et. 1, Roman (Dispensar nr. 6)	19,31 mp ( <b>14,66 mp utili</b> + cote comune)	7.692,00	39.150,00	53.305,92
3*	Cabinet nr. 33, etaj I	Str. Tineretului, nr. 28, et. 1, Roman (Cabinet nr. 33)	32,06 mp ( <b>22,90 mp utili</b> + cote comune)	15.778,00	80.394,00	81.026,94

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

#### **Din punct de vedere al legalității:**

Vânzarea celor două spații medicale pentru care există solicitare de cumpărare, cu precizarea condițiilor reieșite din raportul de evaluare, se poate face în conformitate cu prevederile legale privind vânzarea spațiilor medicale.

Privitor la spațiile medicale de mai sus, deținute cu contract de concesiune nr. 15684/12.08.2020, de către DENTIX S.R.L. reprezentată prin dr. Ștefănescu Silviu Antoniu, contract de concesiune nr. 28899/09.04.2024, de către Asistent medical generalist dl Păun Adrian Iliuță și contract de concesiune nr. 28898/09.04.2024 de către Asistent medical dna Mânzu Cristina, acestea se pot vinde prin negociere directă cu concesionarul, 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, biochimiiștii, 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....,,*

\* Prețul de vânzare va fi cel de inventar a imobilului, conform potrivit art. 363, alin. 6 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

*„ (6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori*

*persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”*

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării în Consiliul Local Roman.

**Director Economic,  
Ec. Ciprian Dorin ALEXANDRU**

**Arhitect Șef,  
Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei**