

NOTA DE FUNDAMENTARE

Privind inchirierea prin licitație publică a imobilului spațiu în suprafața de 13,01 mp ce aparține domeniului public al UAT – Comuna Ion Creanga, județul Neamț .

a.) **DESCRIEREA BUNULUI IMOBILE** care urmează a fi închiriat, cu precizarea datelor de identificare

ale bunurilor imobile (identificare prin carte funciară și număr topografic; amplasament , adresa administrativă prin indicarea adresei, eventuale sarcini de care este grevat bunul, etc);

Bunul imobile care face obiectul închirierii :

- 1) Imobilul care urmează a fi închiriat se află în intravilanul comunei Ion Creanga, str. Scolii , nr. 21 , satul Izvoru , comuna Ion Creangă , județul Neamț , incinta Scolii Izvoru , parter , proprietate publică a UAT- Comuna Ion Creanga , jud. Neamț conform H.C.L nr. 33 / 2022, poz. xiii). Bunul imobil fiind o încăpere în suprafața de 13,01 mp, cu o valoare de inventar de 26.382,19 lei, în vederea punerii în funcțiune a Agenției Postale -Izvoru

b) **ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE SE PROPUNE APROBAREA ÎNCHIRIERII BUNULUI :**

- 1) **Camera Agenție postală** în suprafața utilă de 13,10 mp- **destinație servicii postale**, în comuna Ion Creanga , satul Izvoru , care se realizează de agentul postal pentru satele Izvoru și Recea din comuna Ion Creanga pentru cetățenii din satele Izvoru și Recea pentru aducerea de pensii și scrisori , abonamente ziare .

c.) **DURATA MINIMĂ ȘI MAXIMĂ A ÎNCHIRIERII** , este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional ,cu acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată;

d.) **NIVELUL MINIM AL CHIRIEI** de la care va fi pornită licitația , **în conformitate cu raportul de evaluare , întocmit de expert ANEVAR** este de 4,4540 lei/ mp/ luna, adică 57,95 lei/ luna pentru spațial în suprafața de 13,10 mp.

e.) **MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU** care justifică procedura de închiriere: creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Ion Creanga prin închirierea bunurilor proprietate publică ale UAT Comuna Ion Creanga ,

f.) **ALTE CONSIDERAȚII CARE FUNDAMENTEAZĂ OPORTUNITATEA ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**, asigurarea unor servicii ptr beneficiarii de servicii postale în condiții de siguranță , sănătate și securitate în munca .

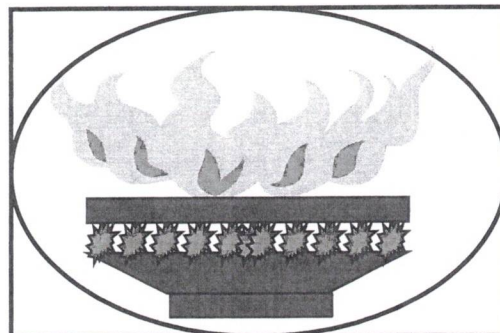
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Bogdan LEONTE



Contrasemnează ptr. Legalitate
SECRETAR GENERAL
Mihaela NIȚĂ



P.F.A. Stefanescu Mihai
Expertize, evaluari, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55
Tel. mobil 0742 208 636, 0771 482 315



RAPORT DE EVALUARE

**Estimarea chiriei de piață pentru porțiune
de clădire Su=13,01 mp, Școala Izvoru,
situată în sat Izvoru, com. Ion Creangă, str.
Școlii, nr. 29, jud. Neamț**

Proprietar: UAT com. Ion Creangă, jud. Neamț
Destinatar: UAT com. Ion Creangă-Primăria

-februarie 2023-

Partea a II-a. Premisele evaluării

2.1. Tipul evaluării și tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip spațiu birouri/spațiu comercial.

Cerintele clientului nu au făcut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului și destinatarului raportului de evaluare:

2.2.1. **Client:** U.A.T. comuna Ion Creangă, jud. Neamt, str. I. C. Bratianu, nr. 105.

2.2.2. **Destinatar:** U.A.T. comuna Ion Creangă, jud. Neamt, str. I. C. Bratianu, nr. 105, jud. Neamt, în calitate de proprietar al imobilului, CUI 2613753, J: n/a, reprezentant legal Primar Tabacariu Dorin. Evaluarea s-a efectuat în baza achiziției în sistemul SICAP, din data de 23 02 2023.

2.3. Scopul evaluării :

Stabilirea unei valori pentru chiria unei porțiuni din imobilul clădire fosta Școala Izvoru, pentru închiriere ca birou agent postal.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnați cu excepția clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluării), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană în afara celor menționate la pct. 2.2., fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (destinatar/beneficiar) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (beneficiarul) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului și a destinatarului raportului de evaluare. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

Cu excepția cazului în care intervalul stabilit de lege este mai scurt, orice acțiune a beneficiarului legată de pretenții față de prestator va fi depusă la registratura instanței competente în termen de maximum 2 ani de la data predării raportului de evaluare către beneficiar. Acest termen nu se va prelungi în nici un fel pe motivul descoperirii cu întârziere a anumitor presupuse motive de daună. Presupusele pretenții privind motive de daună din cauza raportului de evaluare nu pot fi cedate unei terțe părți.

Utilizarea raportului de evaluare de către client/destinatar înseamnă acceptul său implicit pentru restricțiile mai sus, și pentru ipotezele și condițiile limitative prezentate în continuare la pct. 2.12.

2.6. Identificarea tipului proprietății evaluate :

Proprietate imobiliară de tip spațiu cu destinație birouri, situată în sat Izvoru, com. Ion Creangă, jud. Neamt, str. Scolii, nr. 29, având destinația inițială școala primară.

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății evaluate :



Cladirea este proprietatea UAT com. Ion Creangă (domeniul public), dobandita prin construire. Proprietarul a prezentat pentru dovedirea dreptului sau de proprietate:
-HCL nr. 33/31 03 2022 in care cladirea in chestiune face obiectul poz. XIII;
-HG nr. 131/2010 privind atestarea domeniului public al jud. Neamt, cladirea in chestiune face obiectul poz. 39 din Anexa nr. 8;
-Extras de carte funciara nr. 38945/05 09 2022 (in copie, in Anexa 1 la prezentul raport).
In prezentul raport de evaluare se prezuma ca dreptul de proprietate al UAT Ion Creangă este deplin.

Conform declaratiilor reprezentantilor legali ai proprietarului, la data inspectiei pe teren, proprietatea nu este ipotecata si nu exista contracte de concesiune/inchiriere pentru spatiul evaluat.

Un spatiu in cladirea in discutie, este acordat de catre proprietar, in folosinta gratuita, Sectiei de Politie Rurala 09 Ion Creangă.

2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

Conform solicitarii proprietarului, chiria estimata va fi chiria de piata, exprimata in lei, luind in considerare o durata a contractului pe o durata medie spre indelungata (peste 5 ani), in conditiile aratate in cele ce urmeaza, si definita astfel, conform standardelor de evaluare ANEVAR:

„Chiria de piata reprezinta suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea chiriei s-a estimat prin comparatie cu oferte de inchiriere pentru spatii de birouri/spatii comerciale, identificate in zona de referinta.

Conform solicitarii proprietarului, chiria va fi de tipul triplu net (Triple Net Lease este sistemul de inchiriere in care chiriul trebuie sa plateasca toate costurile necesare existentei activului inchiriat, in afara chiriei agreate. Altfel spus, chiriul trebuie sa plateasca, dupa caz, pentru: taxele si impozitele aferente, cheltuielile cu utilitatile si cheltuielile comune ale cladirii etc.).

2.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 23 02 2023. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si materializarea acestora, s-a inspectat portiunea de imobil, urmarindu-se existenta si intinderea unor eventuale deprecieri, avarii si deficiente, si s-au executat fotografii.

Data raportului de evaluare : 24 02 2023.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 24 02 2023.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Datele de identificare si caracteristicile obiectivului au fost furnizate de catre proprietar, vezi « Fisa mijlocului fix », in Anexa 2 la prezentul raport, dupa cum urmeaza :

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Caracteristica	Valoare
1	Suprafata teren aferenta proprietatii	1530 mp
2	Nr. cadastral cladire inchiriabila	NC55766-C1
3	Nr. nivele	Parter
4	Suprafata construita	272,00 mp
5	Suprafata utila	211,35 mp
6	Nr. inventar	35
7	An pif	2005
8	Varsta cronologica	18 ani



9	Valoare de inventar initiala	250000,00 lei
10	Valoare de inventar actuala	454005,28 lei

Cota-parte a spatiului ocupat de portiunea de imobil evaluata ($Su=13,01$ mp), in ansamblul cladirii (cu suprafata utila $Su=211,35$ mp) este de 6,15%. Utilitatile contorizate in comun in imobil se vor plati de catre chirias proportional cu cota-parte in folosinta exclusiva insumata cu cota-parte in folosinta comuna (hol cu $Su=33,12$ mp, respectiv 2,03%).

Bibliografie :

- [1] ANEVAR "Evaluarea proprietatii imobiliare" ed. 2013;
 [2] Standarde de Evaluare ANEVAR editia 2022, respectiv:
 SEV 100 –Cadrul general;
 SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii;
 SEV103-Raportare;
 SEV 104-Tipuri ale valorii;
 SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
 GME 630-Evaluarea bunurilor imobile.
 [3] Baze de date si analize imobiliare Revista "Valoarea" 2019-2023;
 [4] Acte normative : Normativ P135/99 al MLPTL, Normativ GE 032/1997 al MLPTL, Normativ 01/1999 al MLPTL, Legea 10/1995 republicata.
 [5] ANEVAR-, „Evaluarea proprietatii imobiliare” -Traducere editia a II-a canadiana.
 [6] Corneliu Şchiopu « *Inspectia proprietatilor imobiliare in scopul evaluarii* », Editura IROVAL, Bucuresti, 2008.
 [8] Corneliu Şchiopu « *Indici de actualizare. Costuri de reconstruire-costuri de inlocuire 31 iulie 2022* », Editura IROVAL Bucuresti, 2021.
 Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

2.12. Ipoteze si conditii limitative:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului, în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client si destinatar/beneficiar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (beneficiarul) numit în raport, numai în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului si a destinatarului raportului de evaluare. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea timp de 6 luni, numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării, fara schimbari majore, nepredictibile.

- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator.

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare.



• Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, pânda freatică, instalațiile subterane etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

• Evaluatorul obține informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

• Raportul de evaluare reprezintă o estimare a valorii chiriei, valabilă la data raportului de evaluare.

• Proprietatea a fost măsurată de către subsemnatul evaluator, în scopul realizării raportului de evaluare elaborându-se "Planul spațiului propus pentru închiriere", prezentat în Anexa 3 la prezentul raport. Nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului o schiță cadastrală.

• Evaluatorul nu a avut acces, cu ocazia inspecției pe teren a proprietății evaluate, în spațiile inaccesibile sau greu accesibile din imobil (poduri, ghene, canale etc., după caz). Din acest motiv, este posibil ca anumite avarii și deteriorări din aceste spații, care ar putea afecta imobilul evaluat, să nu fi putut fi observate. Evaluatorul nu poate fi făcut responsabil pentru aceste aspecte.

• Calculul chiriei s-a efectuat în următoarele ipoteze, conform cerințelor reprezentantului proprietarului:

- a) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu telefonie, cablul TV, internet etc., acestea revenind, după caz, chirasului prezumtiv;
- b) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu paza și securitatea imobilului, acestea fiind în sarcina chirasului prezumtiv;
- c) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu curățenia spațiilor de acces exterioare și interioare, acestea revenind chirasului prezumtiv;
- d) chirasul prezumtiv nu va beneficia de spații de parcare, clădiri sau alte spații exterioare, pentru folosință exclusivă, în curtea imobilului.
- e) proprietarul nu va executa în prezent sau într-un orizont de timp apropiat lucrări de reparații și întreținere pentru spațiul închiriat și nu constituie provizioane pentru lucrări de întreținere și înlocuiri de elemente de construcție cu viață scurtă;
- f) nu există alte dotări închiriate odată cu spațiul (mobilier, birotică etc.);
- g) nu există locuri de parcare închiriate odată cu spațiul;
- h) nu există teren liber (curte) închiriat odată cu spațiul;

• În desemnarea încăperii și delimitarea suprafeței destinate pentru închiriere, evaluatorul nu are nici o implicare, aceasta fiind efectuată de către proprietarul imobilului.

Partea a III-a. Prezentarea datelor

3.1. Descrierea imobilului:

3.1.1. Descriere constructivă:

Imobilul este o clădire parter, având fundații continue de beton, structura pe cadre din profile metalice în construcție sudată, acoperis din panouri tip sandwich, închideri la pereți din panouri tip sandwich, tamplarie (uși și ferestre) cu geam termopan, pe cadre din profile pvc.

Pardoseli: placaj cu gresie.

Finisaje interioare: Zugraveli cu var lavabil pe tencuieli gletuite, pe panouri din rigips.

Instalație electrică: Instalație pentru iluminat și prize 380V, cu alimentare din rețeaua stradală a operatorului licențiat de distribuție SC Eon Energie SA, cu măsură separată pentru întreaga clădire.

Instalație încălzire cu calorifere electrice.

Instalație de apă: scoasă din funcțiune la data inspecției proprietății.



Instalatie de canalizare cu fosa septica vidanjabila proprie, situata in curtea imobilului (NC55766-C2).
Grup sanitar exterior-vezi foto Anexa 4 la prezentul raport.

3.1.2. Istoricul de functionare si metenanta al cladirii:

De la punerea in functiune (2005), cladirea a functionat scurt timp cu detinatia initiala (scoala elementara), ulterior fiind inchisa, din lipsa de elevi.

Din anul 2018, intr-o portiune de cladire, functioneaza sectia de Politie Rurala 09 Ion Creangă.

3.1.3. Deprecieri:

3.1.3.1. *Depreciere fizica:* Subsemnatul am constatat urmatoarele fenomene de depreciere fizica, dar care nu necesita „cheltuieli necesare imediat dupa mutare” in sensul standardelor ANEVAR (vezi foto Anexa 4 la raportul de evaluare):

- degradarea finisajelor interioare (zugraveli);
- degradarea scarilor exterioare si a trotuarului perimetral.

3.1.3.2. *Depreciere functionala:* Am constatat ca depreciere functionala la imobilul in cauza, in raport cu utilizarea sa prezumata (birouri), nefunctionarea instalatiei de apa curenta si degradarea grupului sanitar exterior.

3.1.3.3. *Depreciere externa:* In ceea ce priveste deprecierea externa, subsemnatul consider ca aceasta exista in situatia acestui imobil, nefiind insa cuantificabila, existand in zona o lipsa de cerere pentru astfel de spatii in raport cu utilizarea sa prezumata (spatii de birouri).

3.2. Descrierea spatiului inchiriabil:

Chiriasul prezumtiv va ocupa in folosinta exclusiva o incapere cu dimensiunile 3,38x3,85 m, situata pe coltul de nord-vest a cladirii (vezi Plansa Anexa 3 la raport). Chiriasul prezumtiv nu va utiliza alte incaperi in folosinta comuna.

3.3. Situarea in zona :

Imobilul in care se afla spatiul inchiriat (vezi foto) este proprietatea comunei Ion Creangă, situat in zona mediana, in sat neresedinta de comuna, cu acces din DJ 207C. In zona, pe o raza de cca 500 m, sunt situate locuinte individuale.

Accesul pietonal si auto se asigura de pe str. Scolii, calitatea imbracamintii asfaltice fiind buna. Nu exista deficit de spatii de parcare in stradal sau in curtea imobilului, in raport cu utilizarea preconizata. Nu se constata fenomene de poluare.

Zona de referinta pentru stabilirea chiriei de piata o reprezinta spatiile comerciale/birouri din zona de centru, din localitati rurale limitrofe municipiului Roman si spatiile din zonele periferice din mun. Roman.

3.4. Analiza SWOT a proprietatii evaluate :

Puncte tari :

- curte mare;
- acces facil, din strada principala asfaltata, exista locuri de parcare suficiente.

Puncte slabe :

- deprecierea fizica a finisajelor interioare;
- situare in zona fara activitate economica.

3.5. Evaluarea quantumului chiriei si metoda folosita :

3.4.1. *Preliminarii :* In comuna Ion Creangă si comunele limitrofe mun. Roman nu exista o piata a spatiilor de birouri sau a spatiilor comerciale inchiriate/oferte spre inchiriere. Exista spatii inchiriate in imobile de tip complex comercial satesc, apartinand cooperatiei de consum, care nu constituie comparabile adecvate, intrucat sunt imobile vechi, cu depreciere fizica mare, neadecvate functional pentru utilizare, la chirii de 1-1,5 €/mp/luna. UAT com. Ion Creangă are inchiriat cu destinatia birou postal, in zona centrului, in satul resedinta de comuna, un spatiu de 9,00 mp suprafata utila, cu o chirie de 50 lei/luna (1,12 €/mp/luna).

3.4.1. Abordare prin piata:

Pentru stabilirea chiriei, in conformitate cu cerintele formulate de catre proprietarul spatiului, vor fi luate in considerare oferte de inchiriere din zona de referinta (zonele mediane si periferice din mun. Roman si comunele suburbane).

3.4.1.1. Oferte de inchiriere comparabile extrase de pe piata:

Subsemnatul am identificat urmatoarele oferte de inchiriere comparabile pentru spatii comerciale de suprafata mica-mijlocie, usor adaptabile pentru folosinta ca birouri (Tabelul nr. 3), in aria de referinta (sursa informatiilor: site-uri si anunturi agentii imobiliare-vezi Anexa nr. 5). Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu proprietarii sau agentii imobiliari si prin inspectarea spatiilor ofertate, din stradal si in interior (in zona accesibila publicului). Toate anunturile sunt actuale (nu mai vechi de 3 luni).

Tabelul nr. 3

Nr. crt. comparabila	Spatiu inchiriabil ofertat	Suprafata utila mp	Chirie neta unitara ofertata €/mp luna	Sursa
L	Spatiu Ion Creanga, jud. Neamt-zona centrala	9,00	1,12	UAT Ion Creangă
A	Spatiu Horia, jud. Neamt	98,00	1,02	www.olx.ro
B	Spatiu Traian, com. Sabaoani, jud. Neamt	100 (pt. birouri)	1,00	www.olx.ro
C	Spatiu Filipesti, jud. Bacau	Nedeclarat, repartizat in mai multe cladiri	1,00	www.olx.ro
D	Spatiu mun. Roman, str. Nordului, nr. 4-zona periferica	200,00+teren 5000 mp curte/parcare	1,50	www.publi24.ro

Nota: Ofertele se refera la chirii fara TVA si la chirii nete (chiriasul va suporta toate cheltuielile, mai putin impozitele pe proprietate).

Ofertele au fost analizate in ipoteza ca nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa mutare, toate spatiile ofertate nu necesita cheltuieli necesare imediat dupa mutare.

Ofertele au fost analizate in ipoteza ca gradul de ocupare este de 100%.

Din analiza ofertelor si a pietei imobiliare in zona, reies urmatoarele caracteristici ale pietei imobiliare in zona de referinta (zone periferice din mun. Roman si zone centrale din comunele limitrofe):

- piata este o piata a chiriilor, oferta depaseste cu mult cererea, exista numeroase spatii neutilizate;
- in oferta pentru chirii nu se constata o crestere in ultimii 2 ani, asa cum se constata la ofertele de vanzare, in special la locuinte, chiriile ramanand aproximativ la nivelul din 2018-2019;
- exista o anumita turbulenta si instabilitate in piata, in conditiile unei inflatii galopante;
- deschiderea unor mall-uri, hipermarketuri si sali de evenimente mari, a facut ca spatiile comerciale cu dimensiuni mai mici sa devina mult mai putin atractive;
- numarul de magazine alimentare mici si unitati de alimentatie publica (baruri, restaurante), care utilizau in majoritate spatii comerciale mici, a scazut in perioada 2018-2022, atat datorita pandemiei de Covid-19 cat si datorita crizei economice, iar tendinta pe termen scurt si mediu este pesimista.
- nu exista in zona de referinta o piata segmentata a inchirierii de spatii cu destinatia birouri;
- preturile de inchiriere sunt de 6-8 €/mp/luna Su in zona centrala a mun. Roman si scad spre zonele mediane la 3-4 €/mp/luna Su si, spre zonele periferice sau in mediul rural, la 1,00-1,50 €/mp/luna Su.

3.4.1.2. Grila datelor de piata:

Dintre comparabilele din Anexa 5 au fost selectate pentru analiza pe perechi de date comparabilele A,B,C,D (comparabila E inchiriaza si teren si hale depozitare impreuna cu spatiul din cladire). Analiza s-a efectuat in ipoteza celei mai bune utilizari ca spatiu comercial/spatiu de birouri.

Tabelul nr. 4

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comp. L	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Chiria oferta €/mp		1,12	1,02	1,00	1,00
Corectie negoc.	Marja de negociere	contract	-0,10	-0,10	-0,10



Oferta ¹ €/mp	medie 10 %				
Pret corectat €/mp		1,12	0,92	0,90	0,90
Drept de proprietate	Deplin	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		1,12	0,90	0,90	0,90
Localizare, vizibilitate si acces	Zona rurala, periferica, in sat neresedinta de comuna, intrare din strada principala	Zona rurala centrala, cu iesire la strada principala. Mai bun	Zona rurala periferica, cu iesire la strada secundara. Similar	Zona rurala periferica, cu iesire la E85. Similar	Zona rurala periferica, cu iesire la strada secundara. Fosta ferma zootehnica. Mai slab.
Corectie ² €/mp		-0,10	0	0	+0,10
Pret corectat €/mp		1,02	0,90	0,90	1,00
Utilitati	Apa, canal, electricitate	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		1,02	0,90	0,90	1,00
Cheltuieli necesare imediat dupa mutare	Prezumat nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		1,02	0,90	0,90	1,00
Supr. utila inchiriabila mp, adecvata la cea mai buna utilizare	13,01	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		1,02	0,90	0,90	1,00
Posib. parcare in stardal, fara plata	Da	Similara	Similara	Similara	Similara
Corectie €/mp		0	0	0	0
Pret corectat €/mp		1,02	0,90	0,90	1,00
Nr. corectii		1	1	1	2
Corectie totala bruta CTB		0,10	0,10	0,10	0,20

Motivarea corectiilor:

¹⁾Marja de negociere medie a chiriilor este de 10% pe piata mun. Roman si a localitatilor suburbane analizate, conform datelor obtinute de la agentii imobiliari, acesta fiind gradul de negociere identificat pe piata locala a spatiilor comerciale la momentul evaluarii. Piata inchirierilor in zona de referinta este o piata a chiriilor, cu un puternic dezechilibru intre cerere si oferta, existand numeroase spatii neocupate, in conditiile construirii de spatii noi in oras de catre marile lanturi de magazine (Carrefour, Lidl, Penny, Profi etc.) si in conditiile recesiunii datorate de epidemia de Covid 19, in care multi angajati lucreaza de acasa si nu vin la birou. Un alt factor este majorarea preturilor si criza economica, ceea ce restrictioneaza puterea de cumparare a potentialilor clienti cu venituri mici.

²⁾Diferenta de chirie pentru comparabile intre spatii cu vizibilitate diferita, asa cum se poate observa la diferenta dintre chiriile de pe piata ofertate, intre comparabila L (pe de o parte) si celelalte comparabile (pe de alta parte).

Comparabilele cu corectie totala bruta minima sunt comparabilele B si C, cu o chirie unitara de 0,90 €/mp/luna. Pentru spatiul in discutie, rezulta o chirie de:

$$13,01 \text{ mp} \times 0,90 \text{ €/mp/luna} = 11,71 \text{ €/luna.}$$

Partea a IV-a. Opinia finala asupra valorii chiriei :

4.1. Estimarea chiriei:



In conditiile de mai sus, subsemnatul estimez că, chiria minima de tip triplu net pe mp suprafata utila (toate cheltuielile fiind in sarcina chiriasului), stabilita in ipotezele date, este de **0,90 €/mp/luna**, respectiv **11,71 €/luna (865,30 lei/luna)**.

4.2. Nota:

4.2.1. Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare, pentru o perioada de 6 luni, in conditiile in care piata se mentine stabila, fara modificari semnificative.

4.2.2. Valoarea evaluata este fara TVA.

4.3. Cuprinsul raportului de evaluare:

Prezentul raport de evaluare contine :

- 9 pagini text raport;
- Anexa 1 : Extras de carte funciara nr. 38945/05 09 2022 (3 pag.);
- Anexa 2 : Fisa mijlocului fix (1 pag.) ;
- Anexa 3 : Plan spatiu inchiriabil (1 plansa A4) ;
- Anexa 4 : Fotografii spatiu inchiriabil (1 pag./4 foto) ;
- Anexa 5 : Oferte inchiriere spatii comparabile (2 pag.).
- Anexa 6 : Situate imobil in localitate-sursa Google Maps (1 pag.)

Evaluator,
ing. Mihai Stefanescu





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55766 Ion Creanga

Nr. cerere	38945
Ziua	05
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118704715



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Izvoru, Str Scolii, Nr. 29, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	55766	1.530	Teren imprejmuit; limita imobilului este gard metal, gard lemn, gard plasa, constructie și limita conventionala

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	55766-C1	Loc. Izvoru, Str Scolii, Nr. 29, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:272 mp; S. construita desfasurata:272 mp; ȘCOALĂ, construită in anul 2005, cu suprafata construită la sol de 272 mp și suprafata construită desfășurată de 272 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38945 / 05/09/2022	
Act Notarial nr. Act de dezmembrare autentificat sub nr. 2863, din 02/09/2022 emis de N.P. DASCĂLU Oana;	
B1	Se înființeaza cartea funciara 55766 a imobilului cu numarul cadastral 55766 / UAT Ion Creanga, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55691 inscris in cartea funciara 55691;
	A1
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 121, din 27/12/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Ion Creangă; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 15208, din 19/10/2021 emis de Comuna Ion Creangă;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) COMUNA ION CREANGĂ , CIF:2613753, - domeniu public	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55691/Ion Creanga, inscrisa prin incheierea nr. 54381 din 23/11/2021;</i>	
Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 15870, din 29/10/2021 emis de Comuna Ion Creangă;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
	A1.1
1) COMUNA ION CREANGĂ , CIF:2613753, - domeniu public	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55691/Ion Creanga, inscrisa prin incheierea nr. 54381 din 23/11/2021;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.044
2	3	24.672
3	4	7.935
4	5	5.684
5	6	8.871
6	7	27.052
7	8	15.107
8	9	18.417
9	10	9.133
10	11	13.15
11	12	11.707
12	13	14.335
13	1	10.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

05-09-2022

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

FISA MIJLOCULUI FIX

La data 28.02.2023

Nr. inventar: **31** Nr. doc. 1 01.01.2010

Valoare de inventar initiala: 250000.00

Valoare de inventar actuala: 454005.28

Amortizare cumulata la reevaluare:

Valoare de amortizat:

Amortizare lunara:

Amortizare cumulata:

Amortizare ramasa:

Denumirea imobilizarii si caracteristici tehnice:

SCOALA IZVORU

Grupa: 1 Constructii

Cod clasificare: 1.6.2.

Data dării in folosinta: anul: 2005 luna: 1

Data amortizării complete: anul: luna:

Durata normala de functionare:

Cota de amortizare:

Metoda de amortizare:

Observatii

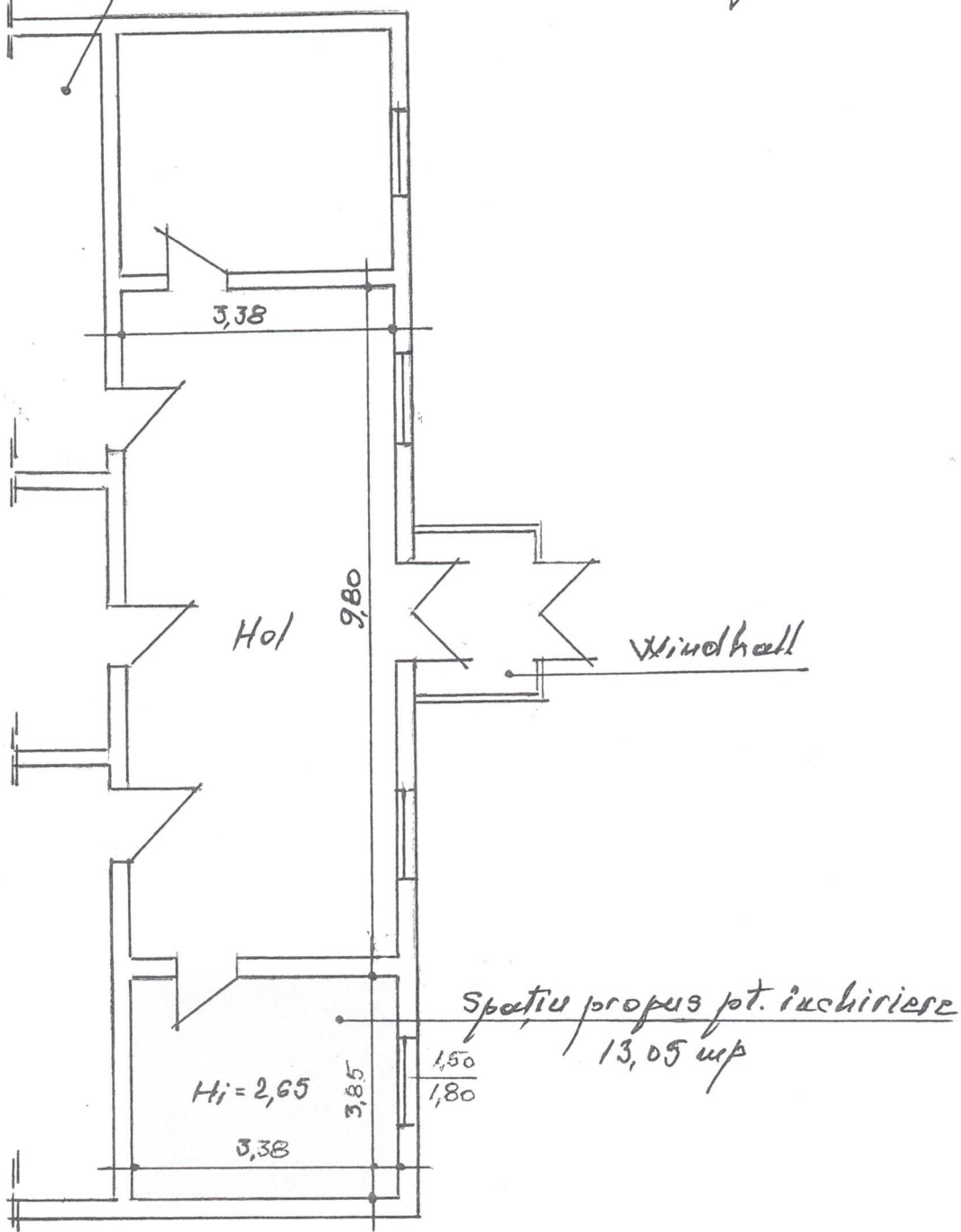
Data	Observatii
01.11.2022	CF HCL 33/31.03.2022

Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii imobilizarii

Data	Doc	Miscare	Loc Amplasare	Domeniu	Debit	Credit	Sold	cont 105	Suprafata
01.01.2010	1	Intrare Productie	SCOALA IZVOR	Public	250000.00	0.00	250000.00	0.00	0.00
06.2010	100	Modernizare	SCOALA IZVOR	Public	-64924.00	0.00	185076.00	0.00	0.00
01.10.2014	6841	Reevaluare MF	SCOALA IZVOR	Public	269924.00	0.00	455000.00	269924.00	0.00
01.02.2017	HCL NR 10	AlteOperatiuni	SCOALA IZVOR	Public	0.00	0.00	455000.00	0.00	268.00
18.12.2017	HCL 113/18.12.201 7	Reevaluare MF	SCOALA IZVOR	Public	-15943.94	0.00	439056.06	-15943.94	268.00
28.12.2020	12	Reevaluare MF	SCOALA IZVOR	Public	14949.22	0.00	454005.28	14949.22	268.00
01.11.2022	33	AlteOperatiuni	SCOALA IZVOR	Public	0.00	0.00	454005.28	0.00	272.00
Total					454005.28	0.00	454005.28	268929.28	



Spatiu inchiriat
Sectia Politie Rurala Ion Creanga



Anexa 3
Plan Scara Izvoara
Relevu pt. evaluare



**Anexa 4: Foto Evaluare 2023 chirie spatiu Scoala Izvoru, com. Ion Creanga,
Proprietar UAT Ion Creanga, jud. Neamt**



Foto 1: Vedere fatada principala (vest).



Foto 2: Vedere fatada nord. Spatiul inchiriabil este pe colt.



Foto 3: Vedere grup sanitar exterior.



Foto 4: Vedere interioara spatiu propus pentru inchiriere.

Oferte inchiriere spatii comerciale zona Ion Creanga

A. www.olx.ro

Spațiu(P+M) 98 mp și teren 1100mp Horia

100 €

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

DESCRIERE:

Vând/închiriez spațiu (P+M) și teren 1100mp situat la E85 în Horia.

Pentru mai multe detalii sunați la 0732550356-Dragos.

B. www.olx.ro

Hală industrială autoservice+birouri

100 € birouri, negociabil hala

- Firma
- Vanzare/Inchiriere: Vanzare
- Suprafata utila: 560 m²

DESCRIERE

Hală industrială 460mp+birouri 100mp (1 eur/mp) și teren 9800mp

Construcție nouă

Hala este situată la 2km de Roman pe drumul European E85 în localitatea Traian

Pentru mai multe detalii și preț contactați-ne.

Disponibilitate de închiriere și vânzare.

Tel. 0746143641 Impexpolram SRL.

C. www.olx.ro

De inchiriat Depozite, Hale, service auto Filipesti E85 15 KM DE BACAU

1 €/mp**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Firma
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- Suprafata utila: 10 000 m²

DESCRIERE

Descriere

Oferim in chirie, direct de la proprietar spatii pentru

-productie,

-depozitare mediu ambiental, temperatura controlata,

-service auto-spatii amenajate,

-birouri,

-parcare tir,

-acces drum european E85

- pret 1 eur / mp / negociabil in fct. de suprafata

-AMORTIZAREA INVESTITIILOR DIN CHIRIE!

-divizabil in suprafete mai mici , minim 50 mp

-curte interioara 55 000 mp / parcare betonata



-Incinta Parc Logistic

- Utilitati:

- birouri / cablu / wifi / supraveghere video interioara si de la distanta

- curent 380 putere mare instalata

- curte interioara , imprejmuita , drum BETONAT

- Utilitati: apa, canalizare, curent trifazic.

-Containere 34 mp (50 euro/luna)-acces la utilitati.

-Platforma betonata -0,3-0,5 euro mp

-depozitare palet 1 leu/zi , cu posibilitate de descarcare/incarcare cu motostivuitoar pana in 3 tone (10 lei /palet)

Localizare com.Filipesti , jud. Bacau DE 85

pentru vizionare si alte detalii apel 0745363465 Claudia.

D. www.publi24.ro

Inchiriez spatiu birouri/depozitare Roman str. Nordului, 1,50 eur/luna

Specificatii:

Suprafata utila 200,0 m²

Suprafata terenului 5000,0 m²

Suprafata construita 200,0 m²

Numar camere 9

Anul constructiei 2017

Stadiul constructiei Finalizat

Incalzire, altele

Numar niveluri1

Clasa birouri Clasa birouri

Locuri parcare 40

Descriere

200 MP BIROURI, CU TOATE DOTARILE, AUTORIZATIE ISU, numar etaj: 1, numar camere: 9, numar loc de parcare: 40, suprafata utila: 200 mp, suprafata totala: 5000 mp, suprafata construita: 200mp, anul constructiei: 2017. Pub. **0723586144**.



