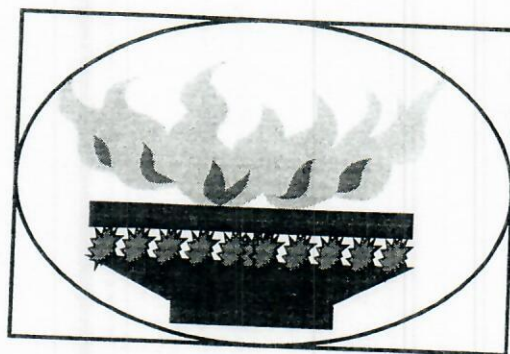


P.F.A. Ștefănescu Mihai
Expertize, evaluări, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț
Tel. mobil 0771 482 315; 0742208636



RAPORT DE EVALUARE

**Estimarea chiriei de piață pentru o porțiune din
clădirea « Cămin Cultural », sat Izvoru, com.
Ion Creangă, jud. Neamț**

Proprietar: UAT com. Ion Creangă
Utilizator desemnat: UAT Ion Creangă-Primăria

-iulie 2025-

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea chiriei pentru porțiune de clădire «Cămin Cultural» sat Izvoru, com. Ion Creangă, proprietatea UAT com. Ion Creangă, jud. Neamț

Partea I. Introducere si sinteza concluziilor importante

1.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că prezentul raport de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociatia Natională a Evaluatorilor Autorizati din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele semnificative, ipotezele speciale și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile în urma inspecției proprietății, pe care am efectuat-o în data de 04 07 2025, insotit de catre delegatul proprietarului, dl. Administrator Baciui Mihai-Adrian.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.3. Sinteza evaluarii (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : *Stabilirea chiriei de piata pentru portiune de cladire «Cămin Cultural» Izvoru, proprietatea UAT com. Ion Creangă, situata in sat Izvoru, com. Ion Creangă, jud. Neamt, str. Scolii, nr. 23, NC52311-CI, avand Su=16,19 mp.*

Dreptul de proprietate : prezumat deplin al proprietarului U.A.T. comuna Ion Creangă, jud. Neamt.

Scopul evaluării : Consilierea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, în vederea închirierii clădirii, în ipoteza schimbării destinației în birou postal.

Tipul valorii estimate : *chiria de piata, in ipoteza suportarii de catre chirias a cheltuielilor necesare imediat dupa mutare.*

Opinia finala a evaluatorului asupra valorii chiriei, calculata in ipotezele expuse in continuare:

Chiria de piata unitara estimata: **1,30 €/mp/luna.**

Chiria lunara estimata (pentru Su=16,19 mp): **21,04 €/luna, respectiv 106,55 lei/luna.**

Moneda utilizata in evaluare: RON si €.

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (curs de referinta in cuprinsul prezentului raport de evaluare): **5,0645 lei/€; 4,3179 lei/USD.**



Partea a II-a. Premisele evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip spatiu cu destinatie socio-culturala, pentru care se prezuma schimbarea destinatiei in spatiu de birouri. Cerintele clientului nu au facut 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/beneficiarului si a utilizatorului desemnat al evaluarii:

2.2.1. Client/Beneficiar: UAT com. Ion Creangă, cu sediul in sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamt, str. I. C. Brătianu, nr. 111, CUI 2613753, J: n/a, reprezentant legal Primar Tabacariu Dorin. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei de servicii de evaluare in sistemul SICAP, cu codul de identificare nr. DA38487603/08 07 2025.

2.2.2. Utilizator desemnat al evaluarii: UAT com. Ion Creangă.

2.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru chirie portiune de cladire «Cămin Cultural» sat Izvoru, in ipoteza schimbarii destinatiei in spatiu birou postal.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorul desemnat al evaluarii), în scopul precizat in raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană în afara celor mentionate la pct. 2.2., 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, utilizatorului desemnat/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 (client/utilizatorul desemnat al evaluarii) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul/utilizatorul desemnat al evaluarii, 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 si a utilizatorului desemnat al 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.

2.6. Identificarea tipului proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara de tip spatiu cu destinatie birouri, in cladire « Cămin Cultural» sat Izvoru, proprietatea UAT com. Ion Creangă, situata in sat Izvoru, com. Ion Creangă, jud. Neamt, str. Scolii, nr. 23.

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

Cladirea este proprietatea com. Ion Creangă, dobandita prin cumparare.

Scurt istoric: Cladirea a fost construita in anul 1972, cu destinatia magazin satesc, de catre Consumcoop Horia (asa cum reiese din sentinta civila nr. 2875/17 11 2003 a Judecatoriei Roman). Anul constructiei 2003 mentionat in Extrasul de carte funciara nr. 5888/13 02 2019 (prezentat de catre proprietarul actual) este eronat, fapt vizibil si la inspectia pe teren a cladirii, prin sistemul de constructie,



arhitectura si materialele utilizate. Cladirea a functionat cu destinatia magazin satesc, pana in anul 2000, ulterior nu a mai fost utilizata. Cladirea a fost cumparata la licitatie de catre UAT com. Ion Creangă, conform Procesului-verbal inregistrat la Consumcoop Horia cu nr. 141/17 12 2003. Ulterior, UAT com. Ion Creangă a procedat la lucrari de reparatii, constand in refacerea invelitorii, re compartimentari, inlocuirea tamplariei, refacerea pardoselilor si a finisajelor interioare si exterioare, schimbându-se destinatia in Camin cultural.

In prezentul raport de evaluare se prezuma ca dreptul de proprietate al UAT com. Ion Creangă este deplin. La data evaluarii actuale, in spatiile din cladire nu sunt alti chiriasi.

Conform declaratiilor delegatului proprietarului, la data inspectiei pe teren, proprietatea nu este ipotecata.

2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

In acord cu solicitarea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, valoarea estimata va fi **chiria de piata, definita conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 104:**

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, 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”.

Conform solicitarii clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, chiria va fi de tipul triplu net (Triple Net Lease este sistemul de inchiriere in care chirasul trebuie sa plateasca toate costurile necesare existentei activului inchiriat, in afara chiriei agreate. Altfel spus, chirasul 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, expert tehnic judiciar Min. Justitiei-specialitate Evaluare bunuri imobile.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 04 07 2025. La inspectia proprietatii, subsemnatul evaluator am fost insotit de catre delegatul proprietarului, dl. Administrator Baciui Mihai-Adrian. Dna Trișcău Mariana a pus la dispozitia evaluatorului documentele in legatura cu proprietatea evaluata, mentionate in prezentul raport de evaluare. 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 incaperea inchiriabila, urmarindu-se existenta si intinderea unor eventuale avarii si deprecieri, dupa caz, si deprecieri si s-au executat fotografii.

Data raportului de evaluare : 08 07 2025.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 08 07 2025.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Datele privind imobilul, puse la dispozitie de serviciul contabilitate din cadrul Primariei Ion Creangă, sunt prezentate in tabelul nr. 2:

Tabelul nr. 1		
1	Anul punerii in functiune (pif) al cladirii	1972
2	Nr. cadastral	NC52311-C1
3	Nr. de inventar (in Registrul Mijloacelor Fixe)	27
4	Valoare de inventar initiala	46759,00 lei
5	Valoare de inventar a cladirii (reevaluare 2023)	513062,00 lei
6	Suprafata construita totala	222,00 mp
7	Suprafata teren	350,00 mp
8	Suprafata utila totala	181,95 mp
9	Suprafata utila inchiriabila propusa de catre proprietar	16,19 mp
10	Pondere suprafata utila inchiriabila in total suprafata utila	8,90 %



Sursele de informatii utilizate in continuare, in raportul de evaluare, sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR "Evaluarea proprietatii imobiliare" ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2025 Revista "Valoarea" editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-,, *Evaluarea proprietatii imobiliare* "-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – "Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii", Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.
- [7] Sorin V. Stan – "Evaluarea terenului. Aplicatii", Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu "Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii" Ed. IROVAL, 2008.
- [9] Corneliu Schiopu "Metoda costurilor segregate", Ed. IROVAL, Bucuresti, 2011;
- [10] Corneliu Schiopu, Mihai Schiopu- "Indici de actualizare. Costuri de reconstruire-Costuri de inlocuire", Ed. IROVAL, Bucuresti, 2024.

2.12. Analiza contractelor de inchiriere existente :

Nu este cazul. In cladirea Cămin Cultural Izvoru, nu sunt inchiriate spatii la data raportului de evaluare.

2.13. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorului desemnat al evaluării), 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/ utilizatorului desemnat al 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 (utilizatorul desemnat al evaluării) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar legal abilitat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (utilizatorul desemnat al evaluării) 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/utilizatorului desemnat al 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.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritatile legal abilitate, pentru proprietatea evaluata, pot fi obtinute pentru utilizarea pe care se bazeaza estimarea valorii din prezentul raport (spatiu birou postal).
- Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la inchirierea proprietatii. Evaluatorul nu au fost informat cu privire la astfel de intentii si nu are calitatea de a investiga posibilitatea existentei unor astfel de intentii.
- 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, pânza 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 proprietatii, 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, valabila la data raportului de evaluare.
- Proprietatea nu a fost masurată exhaustiv de subsemnatul evaluator, evaluarea bazându-se pe datele din Extrasul de carte funciara nr. 5888/13 02 2019 și Relevu Camin Izvoru, puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar (prezentate, în copie, în Anexa 1.1. la prezentul raport de evaluare). Din analiza și măsurătorile efectuate de către subsemnatul, la inspecția pe teren a proprietatii, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren.
- Evaluatorul nu a avut acces, cu ocazia inspecției pe teren a proprietatii evaluate, în spațiile inaccesibile sau greu accesibile din imobil (pod, ghene 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 în imobilul închiriat s-a efectuat în următoarele ipoteze, conform declarațiilor reprezentantului proprietarului:
 - a) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu energia electrică, apă, canalizarea, încălzirea, telefonie, cablu TV, internet etc., acestea revenind chiriasului;
 - b) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu paza și securitatea imobilului, acestea fiind în sarcina chiriasului;
 - c) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu curățenia spațiilor comune, acestea revenind chiriasului;
 - d) chiriasul nu beneficiază de alte spații comune pentru folosință exclusivă.
 - e) proprietarul nu execută în prezent și nu a executat de curând lucrări de reparații și întreținere pentru spațiul închiriat și nu constituie provizioane pentru lucrări de întreținere și înlocuiri de elemente de construcție cu viața 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 incaperii și delimitarea suprafeței destinate pentru închiriere, evaluatorul nu are nici o implicare, aceasta fiind efectuată de către proprietarul imobilului.
- Clientul/utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este singurul răspunzător privind derularea procedurilor legale privind închirierea spațiilor evaluate, evaluatorul neavând nici o implicare și nici o responsabilitate în acest sens.



- Prin prisma termenilor achizitiei serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea evaluata.
- Previziunile si estimarile din acest raport de evaluare se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei imobiliare si pe evolutia acestora pe termen scurt. Modificarile de pe piata chiriilor pe termen mai lung nu pot fi anticipate de catre evaluator si pot afecta evolutia valorilor de piata, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai ca intreg (inclusiv anexele). Scoaterea unor parti din raport sau utilizarea unor informatii trunchiate, scoase din context, le anuleaza valabilitatea.

2.14. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii:

Nu a fost cazul.

Partea a III-a. Prezentarea datelor

3.1. Descrierea imobilului:

3.1.1. Descrierea imobilului:

Cladire veche de 53 de ani, cu un nivel (parter), cu 2 intrari separate, la care s-au executat de-a lungul timpului mai multe lucrari de renovare, re compartimentare si reabilitare. In prezent, cladirea evaluata este utilizata ocazional, pentru intruniri publice si evenimente private, iar starea tehnica si deprecierea fizica impun efectuarea unor lucrari de reparatii si reabilitare, fara de care nu poate fi utilizata cu functionalitatea propusa. Cladirea este impartita in doua parti, cu intrare separata: la vest si nord 3 incaperi pentru caminul cultural, iar in coltul de sud-est incaperea propusa pentru inchiriere.

Tabelul nr. 2

Element de constructie	Descriere
Infrastructura	Fundatii continue din beton simplu.
Suprastructura	Zidarie portanta din caramida arsa plina, cu centuri si buiandrugi de beton. Planseu din grinzi din lemn. Scari exterioare si trotuare perimetrale din beton.
Structura acoperis	Tip sarpana, din lemn ecarisat rasinoase
Invelitoare	Tabla cutata de otel, zincata
Inchideri/Compartimentari interioare	Zidarie caramida arsa plina, tencuita pe ambele fete.
Finisaje exterioare	Vopsele tip vinarom pe tencuieli driscuite.
Finisaje interioare	Var lavabil pe tencuieli sclivisite la pereti si tavane. Pardoseli din gresie.
Tamplarie	Usi si ferestre din geam termopan pe profile pvc.
Instalatii	Instalatie electrica pentru iluminat si prize 220V, cu cablu Ayy, pozat ST, protejat in tub pvc. In incaperea propusa pentru inchiriere nu exista alte instalatii.

3.1.2. Deprecieri:

3.1.2.1. Depreciere fizica: Cladirea se afla in stare de deteriorare, datorita neexecutarii lucrarilor periodice de intretinere si reparatii. Subsemnatul am constatat urmatoarele fenomene de depreciere fizica, in spatiul inchiriabil (vezi foto Anexa 4):

- a) Deprecierea unor elemente de constructie cu viata scurta, remedierea carora presupune „cheltuieli necesare imediat pentru mutare” pentru a reda functionalitatea cladirii:
- deteriorarea finisajului interior in incaperea propusa pentru inchiriere, finisaj care necesita refacere in totalitate;
- b) Deprecierea unor elemente de constructie cu viata lunga, remedierea carora presupune o reparatie capitala, pe termen mediu:
- deteriorarea finisajului exterior la soclul cladirii si la partea inferioara a peretilor;
 - deteriorarea argelei (sufitului) perimetral, sufitul va necesita inlocuire pe termen mediu;
 - coroziunea tablei invelitorii acoperisului si a jgheaburilor, invelitoarea, jgheaburile si burlanele vor necesita inlocuire pe termen mediu.

3.1.2.2. Depreciere functionala: Lipsa unei surse de incalzire in incaperea inchiriabila.



3.1.2.3. *Depreciere externa*: Situarea intr-o localitate aflata relativ departe de centre urbane, cu populatie cu tendinta de imbatranire si emigrare spre centre urbane sau in strainatate.

3.2. Descrierea spatiilor inchiriabile:

Este propusa pentru inchiriere de catre proprietar, in cladirea Camin Cultural Izvoru, o singura incapere, cu acces separat din exterior, cu dimensiunile 4,10 x 3,95 m, cu inaltimea utila de 3,20 m.

3.3. Situarea in zona :

Imobilul "Cămin Cultural" sat Izvoru (vezi foto Anexa 4 si Anexa 2) este proprietatea comunei Ion Creangă, situat in zona mediana a satului Izvoru, comuna Ion Creangă, judetul Neamt. In zona sunt situate locuinte particulare. Centrul civic al comunei, cu Primaria, Politia, institutii de invatamant (scoala, gradinita), spatii comerciale (magazine mixte, baruri etc.) se afla la cca 3,1 km.

Ambientul este rural, civilizat. Rezidentii vecini (in majoritate agricultori, pensionari sau rude ale unor cetateni care muncesc in strainatate) sunt cu nivel infractional sub medie. Accesul auto se asigura de pe str. Scolii (DJ207C), calitatea imbracamintii asfaltice fiind buna. Nu exista deficit de spatii de parcare in stradal. Nu se constata fenomene de poluare.

3.4. Evaluarea cuantumului chiriei si metoda folosita :

3.4.1. Determinarea sumei minime de inchiriere (abordare prin cost):

Nota : In stabilirea chiriei, in acord cu cele expuse la pct. 2.8. de mai sus, se va tine seama ca, chiria nu poate fi mai mica decat cota-parte de cheltuieli a spatiului, suportata de proprietar.

Pentru stabilirea chiriei, in conformitate cu cerintele formulate de catre proprietarul spatiului, vor fi luate in considerare urmatoarele categorii de cheltuieli, stabilite pe baza datelor furnizate de catre proprietar:

a) *cheltuieli cu amortizarea cladirii*. Durata de amortizare, stabilita conform HG2139/2004, poz. 1.6.2. din Catalog, este de 60 ani (cu regim de amortizare liniar).

513062, 00 lei : 60 ani x 8,9%=761,00 lei/an

b) *cheltuieli cu asigurarea*. Nu exista incheiata o polita de asigurare pentru cladire, incheiata de catre proprietar. Intrucat la data prezentului raport de evaluare, incheierea unei polite de asigurare pentru cladire este obligatorie, s-a considerat valoarea minima din Legea nr. 260/2008, respectiv 20 €/an (9,00 lei/an pentru spatiul inchiriabil).

c) *cheltuieli cu administrarea si managementul proprietatii*. Proprietarul nu are desemnata prin proceduri interne o cota pentru astfel de cheltuieli. Uzual, se considera pentru proprietati de tipul spatii pentru birouri si spatii comerciale (de tipul celui in discutie), un procent de 2% din chiria medie de piata, care pentru spatii in zonele periferice din mun. Roman si localitatile limitrofe este de 2,00 €/mp/luna. 2,00 €/luna x 2% x 12 luni : 16,19 mp=39,35 lei/an.

d) *cheltuieli cu alimentarea cu energie electrica*: este in sarcina chiriasului, atat timp cat este singur in cladire. In situatia in care va coabita cu alti utilizatori, vor plati o cota-parte egala cu suprafata utila inchiriata din ansamblul cladirii.

e) *cheltuieli pentru incalzire*: este in sarcina chiriasului.

f) *cheltuieli cu alimentarea cu apa potabila*: nu este cazul.

g) *cheltuieli cu canalizarea*: nu este cazul.

h) *cheltuieli cu gazele*: nu este cazul.

i) *cheltuieli cu impozitele*. fiind proprietate a comunei, in prezent nu se plateste impozit pentru cladirea in discutie.

Proprietarul nu constituie provizioane pentru lucrari de reparatii, aceste cheltuieli nu vor fi luate in calcul. Total chirie minima estimata pe baza de costuri ale proprietarului cu spatiile evaluate inchiriabile in discutie a)+b)+c)= 809,35 lei/an (67,44 lei/luna).

3.4.2. Estimarea chiriei de piata. Date despre aria de piata:

3.4.2.1. Definirea pietei specifice (zona de referinta sau aria de piata) :

Piata chiriilor spatiilor comerciale si de birouri, situate in zona periferica a mun. Roman sau in localitatile rurale din zona Roman metropolitan.



3.4.2.2. Scurta caracterizare a pietei imobiliare din punct de vedere al inchirierii spatiilor cu destinatie comerciala depozitare/logistica :

In comuna Ion Creangă nu exista o piata consolidata a spatiilor oferite spre inchiriere. Comuna in cauza este relativ aproape de mun. Roman, are o populatie numeroasa, cu forta de munca activa, insa cu tendinta de imbatranire. Subsemnatul nu am identificat insa in comuna spatii comparabile inchiriate si nici oferte de 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. Acest fapt nu a permis abordarea prin piata in stabilirea chiriei, pe baza unor oferte sau tranzactii exclusiv din localitate. Faptul ca nu exista oferte de inchiriere nu se datoreaza lipsei spatiilor libere, ci faptului ca nu exista cerere, chiriasi prezumtivi si solicitari de inchiriere si proprietarii au constatat ca este cvasi-inutil a face publicitate pentru inchirierea unor spatii libere.

In aceasta situatie, pentru stabilirea chiriei, vor fi luate in considerare oferte de inchiriere dintr-o zona de referinta extinsa (respectiv zonele mediane si periferice din centrul urban cel mai apropiat-mun. Roman si din comunele suburbane sau apropiate), care sunt apropiate ca valori ale chiriei de spatiul in cauza.

In aceasta zona de referinta, situatia pietei imobiliare se poate caracteriza ca fiind o piata a chiriei. Exista un numar relativ mare de spatii neutilizate, mai ales in cladirile mai vechi, factorii care au condus la aceasta situatie fiind urmatoarii:

-in urma inchiderii intreprinderilor industriale (foste socialiste), au fost eliberate numeroase spatii in cladirile acestora, care insa, in ipoteza inchirierii, necesita cheltuieli importante imediat dupa mutare si sunt greu adaptabile functional.

-climatul investitional in zona este redus.

-pentru multe spatii, rezultate din lichidarea unor firme, nu este complet clarificata juridic situatia proprietatii.

-firmele mari specializate pe comert cu amanuntul care opereaza in zona si-au construit spatii adaptate cerintelor moderne si si-au construit hipermarket-uri (Profi, Lidl, Penny Market, Carrefour). Multi agenti economici mici din domeniul comertului nu au rezistat concurentei si si-au inchis sau redus afacerile, rezultand un excedent de spatii comerciale si de logistica/depozitare care in prezent nu isi gasesc utilizare.

Chiriile unitare lunare in zona de referinta au distributia urmatoare:

a) 10-11 €/mp in locatii comerciale consacrate din centrul mun. Roman;

b) 7-8 €/mp in locatii comerciale consacrate din zonele mediane rezidentiale ale mun. Roman;

c) 2-3 €/mp in zonele rezidentiale de la periferia mun. Roman;

d) 1-2 €/mp in zonele nerezidentiale de la periferia mun. Roman si in zonele rezidentiale din comunele din zona Roman metropolitan (zona perioraseneasca).

Cladirea va necesita cheltuieli relativ importante pentru reparatii, din care o parte semnificativa sunt asa-numite "cheltuieli necesare imediat pentru mutare" in sensul teoriei evaluarii (cheltuieli necesare pentru a se putea utiliza spatiul de catre chirias in scopul propus).

3.4.3. Evaluarea chiriei de piata:

In general, intr-o piata segmentata, unde se pot identifica suficiente oferte de inchiriere, abordarea in estimarea chiriei se face prin piata (prin comparatie). Subsemnatul evaluator nu am identificat in zona de referinta date care sa permita o alta abordare in estimarea chiriei de piata pentru spatiul in discutie.

Oferte de inchiriere comparabile extrase de pe piata:

Subsemnatul am identificat urmatoarele oferte de inchiriere comparabile pentru spatii comerciale in aria de referinta (sursa informatiilor: site-uri si anunturi agentii imobiliare-vezi Anexa nr. 3 la prezentul raport de evaluare). 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. compa rabila	Spatiu inchiriabil ofertat	Suprafata utila mp	Chirie neta unitara ofertata €/mp luna	Sursa
A	Spatiu comercial Roman str. Stefan cel Mare	70,00	6,50	www.storia.ro
B	Spatiu birouri mun. Roman str. Oituz (fosta Bancpost)	130,00	11,00	www.storia.ro
C	Spatiu comercial Roman bd. Republicii	64,00	7,00	www.storia.ro
D	Spatiu comercial Roman, str. Anton Pann	80,00	6,25	www.olx.ro
E	Spatiu comercial Roman bd. Republicii	100,00	5,90	www.storia.ro
F	Spatiu comercial Roman str. Bogdan Dragos	20,00	2,60	www.olx.ro
G	Hala+Birouri Horia NT	440	2,20	www.publi.ro
H	Spatiu comercial Complex gara Roman	80	6,25	www.olx.ro
I	Hala+birouri Horia NT	370	2,16	www.olx.ro
J	Hala+birouri Cordun	300	1,33	www.lajumate.ro
				www.homezz.ro
				www.publi.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.

Din analiza ofertelor din Tabelul nr. 3 reies urmatoarele situatii din piata:

-chiriile pentru spatii susceptibile a fi utilizate cu destinatia birouri/spatii comerciale in mun. Roman, in zonele periferice (asimilabile cu cele evaluate), sunt de 2,00-2,50 €/mp/luna;

-chiriile pentru spatii productie-depozitare, in cladiri noi, cu birouri, in comunele periorasenesti, sunt de 1,30-2,00 €/mp/luna.

Grila datelor de piata:

Pentru analiza au fost selectate comparabilele A,D,F,I, care sunt cele mai apropiate de situatia spatiului inchiriat:

Tabelul nr. 4

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comp. A	Comp. D	Comp. F	Comp. I
Chiria oferta €/mp		6,50	6,25	2,60	2,16
Marja negociere oferta ¹ €/mp	Marja de negociere medie 5 %	-0,32	-0,31	-0,13	-0,11
Pret probabil negociat €/mp		6,18	5,94	2,47	2,05
Grad de ocupare preconizat	100%	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare ² €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		6,18	5,94	2,47	2,05
Drept de proprietate	Deplin	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		6,18	5,94	2,47	2,05
Localizare, vizibilitate si acces	Zona centrala, in rural (sat neresedinta de comuna)	Zona mediana, in mediu urban, la strada principala. Mai buna	Zona mediana, in mediu urban, la strada principala. Mai buna	Zona periferica in mediu urban, la strada principala. Mai buna	Similara
Ajustare ³ €/mp		-4,09	-4,09	-0,44	0
Pret ajustat €/mp		2,09	1,85	2,03	2,05
Utilitati in spatiu	Electricitate, apa, canal, gaze	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,09	1,85	2,03	2,05
Cheltuieli necesare	In ipoteza fara	Nu. Similar	Nu. Similar	Nu. Similar	Nu. Similar

STEF.
EXPERTIZ
PROIECT
EVALUARE

imediat dupa mutare*	cheltuieli necesare imediat dupa mutare				
Ajustare ⁴ €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,09	1,85	2,03	2,05
Supr. utila inchiriabila mp	16,19	70,00 Similar	80,00 Similar	20,00 Similar	370,00 Spatiu excedentar. Mai slab
Ajustare ⁵ €/mp		0	0	0	+0,40
Pret ajustat €/mp		2,09	1,85	2,03	2,45
Teren care se inchiriaza odata cu cladirea si parcare	Nu	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,09	1,85	2,03	2,45
Nr. corectii		1	1	1	1
Corectie totala bruta CTB		4,09	4,09	0,44	0,40

Motivarea ajustarilor:

- 1) Marja de negociere medie a chiriilor este de 5% 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 dezechilibru intre cerere si oferta.
- 2) In cazul spatiilor cu destinatie preconizata birou postal, inchirierea se face pe termen lung, intrucat sunt necesare instalarea unor dotari specifice, in consecinta am considerat gradul de ocupare de 100%.
- 3) Situarea in localitati rurale presupune o chirie mult mai mica decat in mediul urban. Am considerat ajustarea ca diferenta intre comparabilele H si I (pentru a ajusta comparabilele A si D) si ca diferenta intre comparabilele F si I (pentru a ajusta comparabila F).
- 4) (*) Analiza din Tabelul nr. 4 s-a efectuat in ipoteza ca proprietarul va efectua pe speze proprii, inainte de inchiriere, repararea elementelor de constructie cu viata scurta, absolut necesare pentru functionalitatea cladirii (descrise la la pct. 3.1.2.1., poz. a). In ipoteza ca aceste cheltuieli se vor efectua de catre chiriasul prezumtiv, **asa cum au indicat reprezentantii proprietarului, cu esalonarea recuperarii acestora din chirie pe o perioada de timp**, vezi pct. 3.4.4. de mai jos.
- 5) Un spatiu cu suprafata utila mai mica se inchiriaza mai usor, cu o chirie unitara mai mare. Ajustarea s-a considerat ca diferenta intre comparabilele F si G.

Comparabila cu corectie totala bruta minima si nr. de corectii minim este comparabila I, care va fi adoptata ca valoare estimata, respectiv **2,45 €/mp/luna**. Pentru spatiul in discutie, rezulta o chirie de 16,19 mp x 2,45 €/mp/luna=39,66 €/luna, respectiv 200,85 lei/luna (in ipoteza de la pct. 4) de mai sus).

3.4.4. Lucrari necesare imediat pentru mutare:

Avand in vedere deprecierea fizica a cladirii, expusa mai sus la pct. 3.1.2.1., poz. a), subsemnatul estimez ca este necesar imediat cel putin refacerea finisajului interior in incaperea inchiriabila. Restul depreciilor fizice (expuse mai sus la pct. 3.1.2.1., poz. b), pot fi inlaturate intr-un interval de timp mai mare. Acestea necesita studii tehnice, proiect si autorizatie de construire si nu pot fi estimate la momentul actual. Nu s-a putut estima o varianta de incalzire a incaperii inchiriabile, in lipsa unui proiect. Estimarea costurilor s-a efectuat conform lucrarii bibliografice [9] iar actualizarea preturilor s-a facut cu indicii de actualizare din bibliografie [10]:

Nr. crt.	Denumire element de constructie	Simbol	Cantitate	u.m.	Cost lei/u.m.	Indice de actualizare	Cost actualizat lei/u.m.
1	Zugraveli acrilice la pereti pe glet de ipsos	A/ACRILIC	88,34	mp	23,10	2,7953	5704,25
-	Total lei	-	-	-	-	-	5704,25



-	Total €	-	-	-	-	-	1126,30
---	---------	---	---	---	---	---	---------

In ipoteza in care aceste cheltuieli s-ar efectua de catre chirias, in baza unei intelegeri intre proprietar si chirias, si ca, cheltuielile s-ar reduce din chirie pe o perioada de 5 ani (durata medie de viata a finisajului interior intr-o cladire birouri cu acces public), ar rezulta o deducere de:

5704,25 lei: 5 ani=1141,00 lei/an, respectiv 95,10 lei/luna

si o chirie lunara de:

200,85 lei/luna - 95,10 lei/luna=105,75 lei/luna, respectiv aprox. 21,00 €/luna.

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

4.1. Concluzii :

In conditiile in care chiriasul ar suporta cheltuielile necesare imediat pentru mutare, cu esalonarea recuperarii acestora din chirie intr-o perioada de 5 ani, subsemnatul evaluator estimez ca, chiria de tip triplu net (toate cheltuielile de functionare fiind in sarcina chiriasului), va fi de **21,00 €/luna, respectiv 106,55 lei/luna.**

4.2. Note:

4.2.1. Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

4.2.2. Valorile evaluate sunt fara TVA.

4.2.3. **Raportul de evaluare este valabil sase luni de la data intocmirii**, daca se mentin conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie) iar evolutia cursului de schimb nu sufera schimbari majore, nepredictibile.

4.2.4. Prin contractul de inchiriere, proprietarul poate prevedea ca valoarea estimata a chiriei sa se poate actualiza periodic, prin raportare la cursul leu/euro sau cu rata inflatiei.

4.3. Cuprinsul raportului de evaluare:

Prezentul raport de evaluare contine :

Piese scrise :

-11 pagini text raport;

Anexe :

Anexa 1.1. – Extras de carte funciara imobil NC52311 nr. 5888/13 02 2019;

Anexa 1.2. - Relevu cladire Camin Cultural Izvoru, pus la dispozitie de catre proprietar (1 plansa A4);

Anexa 1.3. – Fisa mijlocului fix Camin Cultural Izvoru (din evidenta proprietarului) (1 pag.) ;

Anexa 2- Situate imobil in localitate (1 pag., sursa Google Maps) ;

Anexa 3- Oferte inchiriere comparabile-2 pag.;

Anexa 4- Piese foto : 2 pag./8 foto.

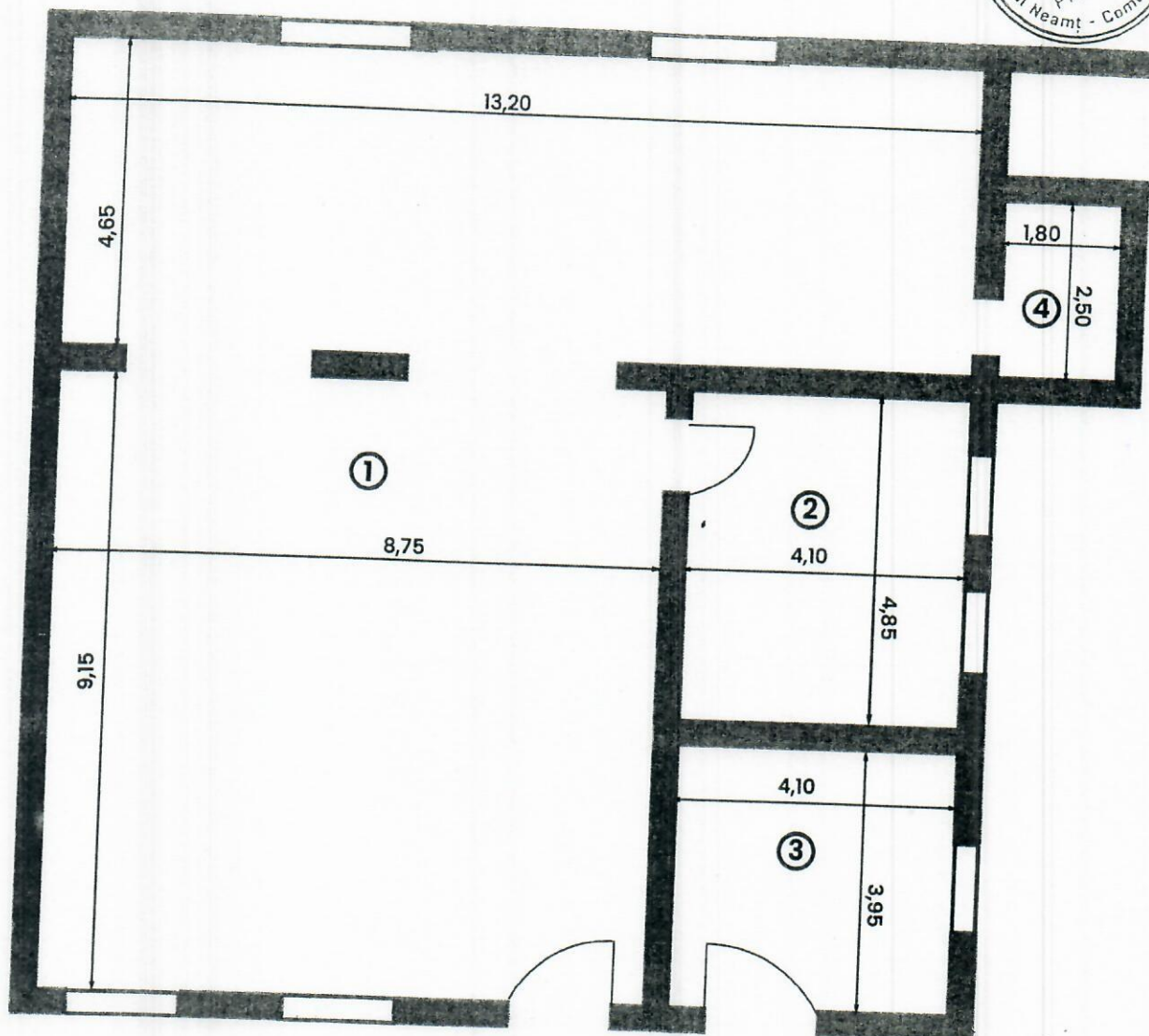
Evaluator,
ing. Mihai Stefanescu



RELEVEU CĂMIN IZVORU

ANEXA 1.2

UAT COMUNA ION CREANGĂ
Nr. cadastral: 52311
Localitatea Izvoru, Str. Școlii, nr. 23



SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)

- | | |
|-------------|------------|
| ① 141,38 mp | ③ 16,19 mp |
| ② 19,88 mp | ④ 4,5 mp |

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ (mp)
222 mp

FISA MIJLOCULUI FIX

La data 30.06.2025

Nr. inventar: 27

Nr. doc. 1

01.01.2010

Valoare de inventar initiala:	46759.00	Grupa:	1	Constructii
Valoare de inventar actuala:	513062.60	Cod clasificare:	1.6.2.	
Amortizare cumulata la reevaluare:		Data dării în folosință:	anul: 2003	luna: 1
Valoare de amortizat:		Data amortizării complete:	anul:	luna:
Amortizare lunara:		Durata normala de functionare:		
Amortizare cumulata:		Cota de amortizare:		
Amortizare ramasa:		Metoda de amortizare:		
Denumirea imobilizării și caracteristici tehnice:	CAMIN CULTURAL IZVORU-D.C nr 52311/2019			

Observatii

Data

Observatii

30.06.2010

CAMIN CULTURAL IZVOR

31.05.2012

REPARATII CURENTE C.CULTURAL IZVORU

12.06.2012

REPARATII CURENTE REPARATII PARDOSEALA C.CULTURA SAT IZVORU

01.12.2018

CF HCL NR.96/29.11.2018

01.04.2021

Documentatie cadastrala nr 52311/2019

Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii imobilizării

Data	Doc	Miscare	Loc Amplasare	Domeniu	Debit	Credit	Sold	Cont 105	Suprafata
01.01.2010	1	Intrare Productie	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	46759.00	0.00	46759.00	0.00	0.00
30.06.2010	100	Modernizare	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	27410.00	0.00	74169.00	0.00	0.00
31.05.2012	0034	Modernizare	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	10000.00	0.00	84169.00	0.00	0.00
12.06.2012	0039	Modernizare	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	16977.23	0.00	101146.23	0.00	0.00
01.10.2014	6841	Reevaluare MF	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	232853.77	0.00	334000.00	232853.77	0.00
01.02.2017	HCL NR 10	AlteOperatiuni	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	0.00	0.00	334000.00	0.00	200.00
18.12.2017	HCL 113/18.12.2017	Reevaluare MF	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	-12653.90	0.00	321346.10	-12653.90	200.00
01.12.2018	HCL NR 96/29.11.2018	AlteOperatiuni	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	0.00	0.00	321346.10	0.00	222.00
28.12.2020	12	Reevaluare MF	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	60376.64	0.00	381722.74	60376.64	222.00
01.04.2021	12	AlteOperatiuni	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	0.00	0.00	381722.74	0.00	222.00
21.12.2023	153	Reevaluare MF	CAMIN CULTURAL IZVOR	Public	131339.86	0.00	513062.60	131339.86	222.00
Total					513062.60	.00	513062.60	411916.37	

Anexa 2



Situare imobil in localitate (sursa: google maps)



Oferte inchiriere spatii comparabile

A. www.storia.ro

De închiriat spațiu comercial în Roman, 70 mp, vis-a-vis de Casa Afacerilor. Spațiul are toate utilitățile inclusiv baie proprie. Ideal pt cabinete medicale, birouri sau orice activitate comercială. Spațiul poate fi compartimentat. 455 eur/luna. Tel. 0765344452 Bobby.
ID: 286056311

B. www.storia.ro

Închiriem spațiu cu destinație birouri/cabinete medicale situat la etajul 1 al clădirii fosta Bancpost. Spatiul are suprafata utila de 130 mp. Spațiul poate fi recompartimentat, fata de configurația actuală. Se poate preda în stadiul actual sau renovat complet după specificații. 11 eur/mp. Tel. 0744536741.
ID: 276324911

C. www.storia.ro; www.olx.ro

Se oferă în Roman Neamt spre #închiriere sau #vânzare un spațiu cu suprafața de #64mp, ideal pentru birouri, cabinete sau activități comerciale. Caracteristici:

- Tâmplărie exterioară PVC, Tâmplărie interioară din lemn
- Centrală termică proprie
- Instalație sanitară și electrică complet funcțională
- Pardoseală cu gresie
- Pereți placați cu faianță

Preț închiriere: 450 €/lună. Preț vânzare: 100.000 €

Pentru mai multe detalii: Contactează Agentia Imobiliara Acasa Roman 0737526061
ID: 9527586

D. www.storia.ro; www.olx.ro

500 €/luna. DE INCHIRIAT în Roman zona Anton Pann spatiu comercial 80 mp– Ideal pentru afacerea ta! Versatil și modern, acest spațiu este potrivit pentru diverse activități comerciale sau profesionale. Detalii spațiu: 2 camere generoase – ideale pentru birouri sau activități comerciale 2 băi moderne – practice și funcționale Beci pe toată suprafața spațiului – perfect pentru depozitare Destinații posibile: Coafor (3 locuri) Manichiură (1 loc) Cabinete profesionale, farmacii, birouri sau alte afaceri comerciale Avantaje suplimentare: Posibilitatea de personalizare pentru a se potrivi nevoilor tale Zonă accesibilă, cu trafic pietonal ridicat Descoperă spațiul ideal pentru afacerea ta! Detalii și contact: Activ Casa Imobiliare – Str. Tineretului BL 15, parter (peste drum de Policlinica de lângă Spitalul Nou), Roman 0726121400 Monica Draghici.
ID: 9103536

E. www.imobiliareroman.com

Se ofera pentru chirie spațiu comercial 100 mp pe bulevardul Republicii, în proximitatea liceului nr. 2. Ideal pentru magazin, fast-food, birouri, cabinete sau cafenea. Posibilitatea amenajării unei terase în fața magazinului. Pretul lunar este de 590 euro. Numar de telefon 0765118800 Marius Gabor consultant imobiliar.

F. www.olx.ro; www.publi24.ro

De vânzare spațiu comercial – Roman
Locație excelentă, cu potențial multiplu de dezvoltare
Se oferă spre vânzare sau inchiriere un spațiu comercial situat în municipiul Roman, ideal pentru investiții! În prezent, spațiul este amenajat și funcționează ca Cramă/Bar, dar poate fi adaptat cu ușurință pentru orice alt tip de activitate comercială: cafenea, magazin, salon, birouri, cabinet sau altă destinație dorită.

Evaluare 2025 chirie portiune cladire Camin Cultural sat Izvoru, com. Ion Creanga-pag. 2/2

Suprafata utilă: 20 metri pătrați;
Compartimentare eficientă;
Locație accesibilă, cu vad bun și trafic pietonal;
Utilități complete: apă, electricitate, canalizare, grup sanitar;
Spațiul se vinde amenajat, dar se poate reconfigura în funcție de nevoile noului proprietar.
Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, sunați la: 0753530453 Andrei.
Preț: 21.000 euro negociabil. Inchiriere 2,60 €/luna.
ID: 287843230

G. www.olx.ro

Se inchiriaza cladire hala industrială+birouri recent renovata. Este amplasata in zona Horia, cu acces privat direct la E 85, cu suprafata totala de 440 mp, constructie pe structura din beton si caramida, amenajata cu podea din ciment mozaicat. Spatiul dispune de utilitati complete, apa, incalzire, internet, sistem de alarma, camere video, canalizare, 220V, 380V, 25 KW.
Inaltimea utila a halei este de 3,5 metri, lungimea 36 metri si latime de 12 metri. Pentru a facilita descarcarea, hala beneficiaza de macara cu sarcina 600 kg.
Langa hala exista o platforma betonata 600m2 pentru depozitare. Hala dispune si de spatii birouri amenajate cu grup sanitar si vestiar pentru personal 45 m2.
Proprietatea se intinde pe 800 mp teren. 2.2 €/mp/luna. Contacteaza 0745019143 Catalin.
ID: 46132373

H. www.olx.ro

Ofer spre inchiriere spatiu comercial prevazut cu toate utilitatile.
Spatiu dispus stradal, in zona garii, in cladirea amplasata vis a vis de statia OMV Gara Roman.
Suprafata utila 80 mp. 500 €/luna. Prețul e negociabil. Tel. 0745251862.

I. www.lajumate.ro; www.home.zz

Ofer spre inchiriere hala constructie noua , cu suprafata de 370 mp ,in Horia ,cu toate utilitatile ,cu 3 intrari , drum asfaltat, acces pentru tiruri, se poate inchiria si jumatate, teren 2500mp curte , poze reale , pret 800€/luna. Pentru relații si detalii va rog sunați la nr. de tel. 0766747955, sau la sediul Agenției Pro Imobiliare Roman situat pe str. Tineretului nr. 22-24, vis a vis de Parchetul de pe langă Judecătoria Roman, langă Liceul Sportiv Roman Vodă si Clinica Sante (Cafeneaua Zireto).
Suprafata birouri: 50 m²
Stadiu construcție: Finalizat
Tip imobil: Producție/Servicii

J. www.publi24.ro

Ofer spre închiriere hala pt depozitare si birouri 300 M2+curte 200 m2, in Roman, iesire spre pasaj cale ferata spre Cordun. Tel. 0753536066 Alina Pal. 400 eur/luna negociabil.

Selectie evaluator,
ing. Stefanescu Mihai



Foto: Evaluare 2025 chirie spatiu in cladire Camin cultural Izvoru, com. Ion Creanga, jud. Neamt, NC52311-Cl, proprietatea UAT com. Ion Creanga:

Anexa 4

UAT com.

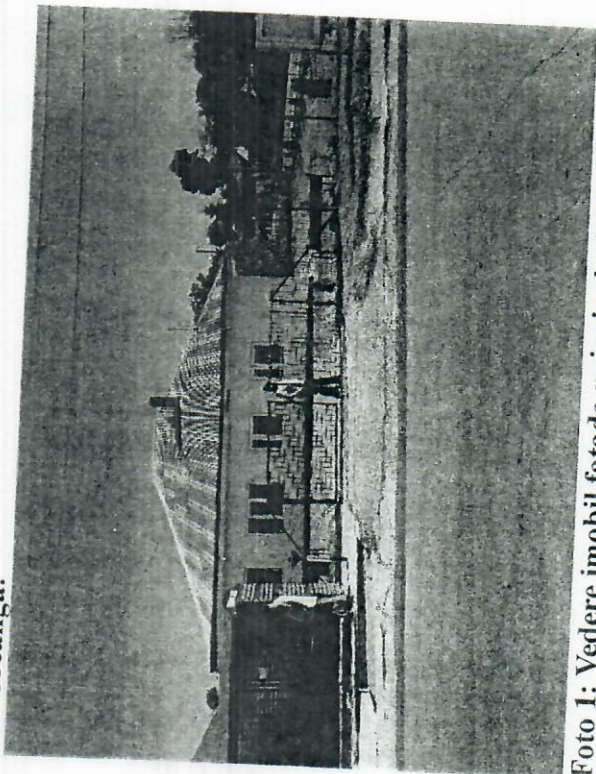


Foto 1: Vedere imobil fatada principala (sud), dinspre DJ207C.

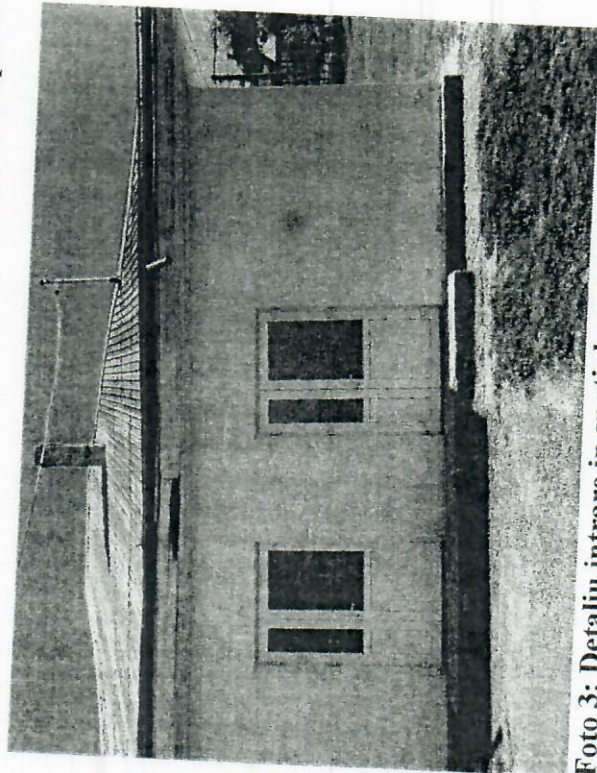


Foto 3: Detaliu intrare in spatiul propus pentru inchiriere (ușa dreapta).

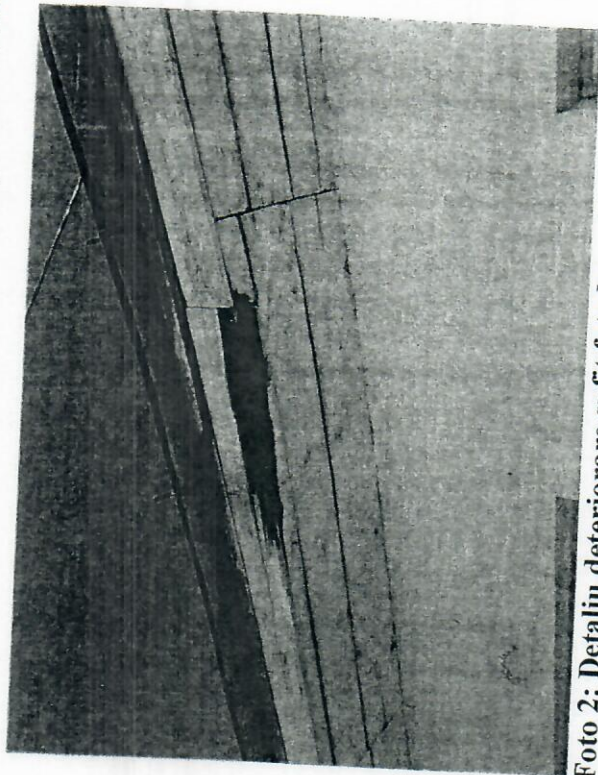


Foto 2: Detaliu deteriorare sufit fatada sud.

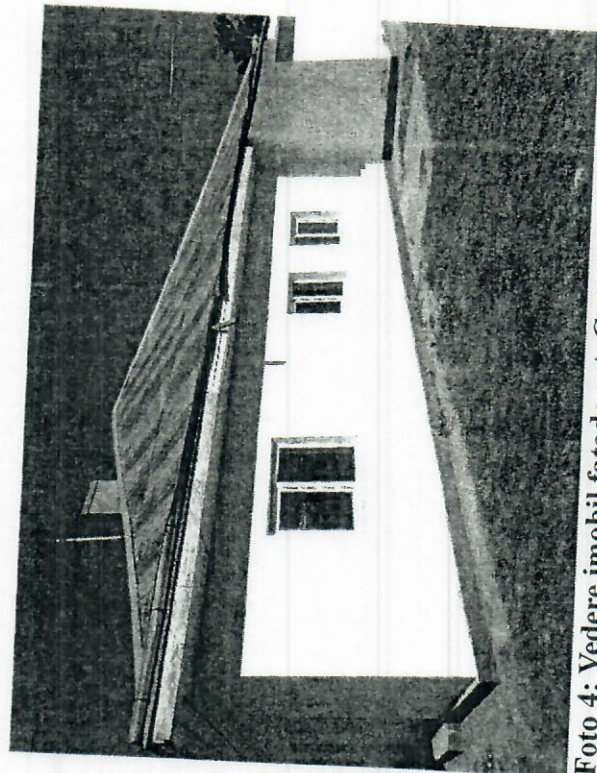


Foto 4: Vedere imobil fatada est. Coroziune tabla acoperis.



Foto 5: Detaliu deteriorare finisaj fatada est.

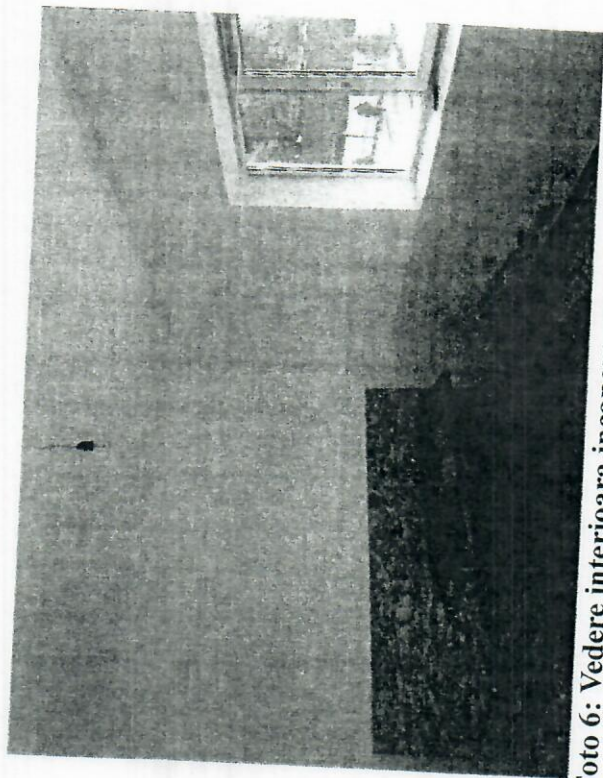


Foto 6: Vedere interioara incapere propusa pentru inchiriere.

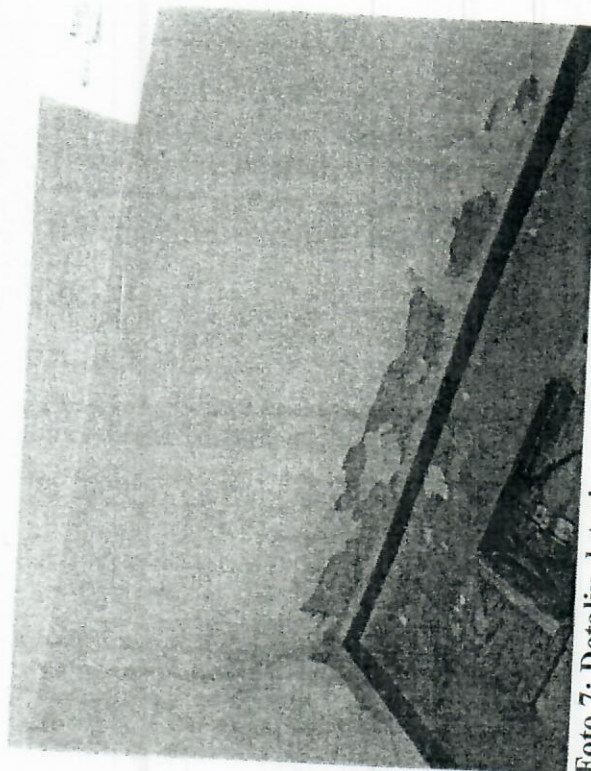


Foto 7: Detaliu deteriorare finisaj interior perete est.

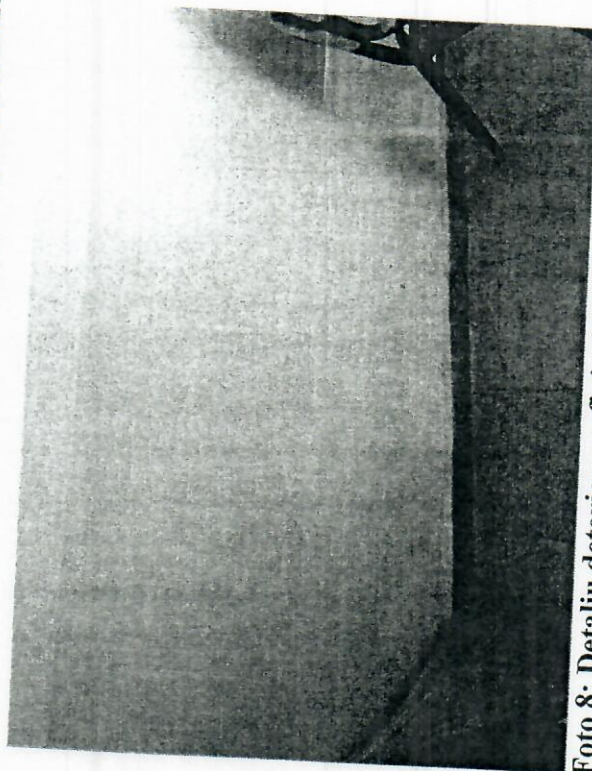


Foto 8: Detaliu deteriorare finisaj interior perete vest.