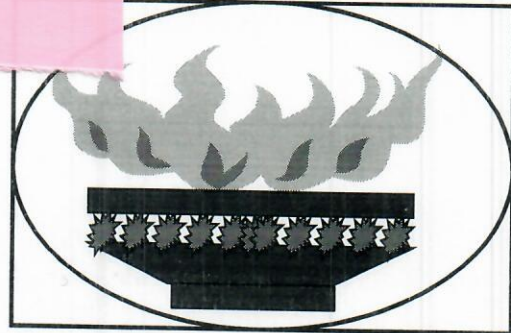


P.F.A. Ștefănescu Mihai

Expertize, evaluări, proiectare

Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 5, jud. Neamț

Tel. mobil 0771 482 315; 0742208636



RAPORT DE EVALUARE

**Clădire chioșc alimentară, în incinta Școlii
Gimnaziale Ion Creangă, str. I. C. Brătianu, nr.
93, jud. Neamț, NC52309-C10**

**Proprietari: soții Chideșciuc Ramon-Laurențiu și
Chideșciuc Ionela**

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

-august 2025-

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii pentru clădire chioșc alimentar, în incinta Școlii Gimnaziale Ion Creangă, sat Ion Creangă, com. jud. Neamț, str. I. C. Bratianu, nr. 93, proprietatea soților Chideșciuc Ramon-Laurențiu și Chideșciuc Ionela

Partea I. Introducere și sinteza concluziilor importante

1.1. Declarație de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că prezentul raport de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați 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, îmi 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 07 08 2025, însoțit de către proprietar, dna Chideșciuc Ionela și delegatul Primăriei Ion Creangă, dna consilier Trișcău Mariana.
- 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 evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : *Stabilirea valorii de piață pentru clădire «Chiosc alimentar», situat în incinta Școlii Gimnaziale Ion Creangă, sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamț, str. I. C. Bratianu, nr. 93, NC52309-C10, având Sc=14,00 mp.*

Dreptul de proprietate : prezumat deplin al proprietarilor, soții Chideșciuc Ramon-Laurențiu și Chideșciuc Ionela.

Scopul evaluării : Consilierea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, în vederea vânzării-cumpărării clădirii.

Tipul valorii estimate : *valoarea de piață*, așa cum este definită în continuare, la pct. 2.8.

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii clădirii, calculată în ipotezele expuse în continuare:

4 320,00 €, respectiv 21907,00 lei.

Moneda utilizată în evaluare: RON și €.

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (curs de referință în cuprinsul prezentului raport de evaluare): **5,0711 lei/€; 4,3561 lei/USD.**



Evaluator,
ing. Ștefanescu Mihai



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 comercial. 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. DA38671400/11 08 2025.

2.2.2. Proprietari : soții Chideșciuc Ramon-Laurențiu si Chideșciuc Ionela, domiciliati in sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamt, str. Cramei, nr. 16.

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

2.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru cladire, in vederea vanzarii-cumpararii.

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 in 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 comercial, cladire « Chiosc alimentar», *situat in incinta Scolii Gimnaziale Ion Creangă, sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamt, str. I. C. Bratianu, nr. 93, avand nr. cadastral NC52309-C10*, proprietatea soților Chideșciuc Ramon-Laurențiu si Chideșciuc Ionela.

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

Cladirea este proprietatea comuna a soților Chideșciuc Ramon-Laurențiu si Chideșciuc Ionela, dobandita prin cumparare, in baza Contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1037/25 04 2023 de BNP Havrici-Tomșa Daniela, din mun. Roman, jud. Neamt. Valoarea tranzactiei a fost de 15000,00 lei.



Scurt istoric: Cladirea a fost construita in anul 1995, cu destinatia chiosc alimentar, de catre sotii Ghiuță Adrian si Ghiuță Daniela, pe terenul (inchiriat) al UAT com. Ion Creangă, in baza autorizatiei de construire nr. 137/29 09 1995, emisa de catre Consiliul Judetean Neamt. Cladirea a functionat cu destinatia chiosc alimentar pana in anul 2025 (inainte si dupa vanzare). In anul 2023, sotii Ghiuță Adrian si Ghiuță Daniela au vandut cladirea sotilor Chideșciuc Ramon-Laurențiu si Chideșciuc Ionela (proprietarii actuali).

Noii proprietari, Chideșciuc Ramon-Laurențiu si Chideșciuc Ionela, au procedat ulterior cumpararii la lucrari de reparatii, constand in refacerea șarpantei din lemn, in doua ape, si inlocuirea invelitorii existente cu invelitoare din membrana bituminoasa, inlocuirea tamplariei existente cu tamplarie din profile pvc si geam termopan si refacerea finisajelor interioare si exterioare.

Terenul aferent cladirii este proprietatea UAT com. Ion Creangă, fiind in administrarea Scolii Gimnaziale Ion Creanga, si a fost inchiriat conform contractului nr. 247/25 06 1995 (a se vedea, in acest sens, Certificatul de urbanism nr. 195/22 09 1995 emis de Consiliul Judetean Neamt). In anul 2025, Scoala Gimnaziala Ion Creangă nu a mai prelungit contractul de inchiriere si s-a pronuntat pentru cumpararea cladirii, solicitandu-se schimbarea destinatiei in cabinet medical.

In prezentul raport de evaluare se prezuma ca dreptul de proprietate al sotilor Chideșciuc Ramon-Laurențiu si Chideșciuc Ionela este deplin.

Conform declaratiilor proprietarului prezent la inspectia 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 **valoarea de piata, definita conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 102, editia 2025:** „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Nota: Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare numai pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element deoarece, indiferent de moment, se presupune doar că există un cumpărător hotărât, și *nu un anumit cumpărător hotărât*. In situatia prezentei evaluari, dat fiind ca proprietarul cladirii nu este acelasi cu proprietarul terenului, proprietarii sotii Chideșciuc Ramon-Laurențiu si Chideșciuc Ionela nu pot vinde liber cladirea pe piata, cumparatorul neputand fi decat proprietarul terenului UAT com. Ion Creangă sau, la limita, un cumparator care are acordul UAT com. Ion Creangă pentru cumparare. Rezulta ca valoarea estimata este o valoare speciala („valoarea echitabila” si nu „valoarea de piata” strict in sensul standardelor ANEVAR). Aceasta situatie nu este insa cuantificabila, dar pretul obtenabil de catre vanzator ar putea fi mai mic decat in cazul expunerii libere pe piata a activului.

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 in specialitatea Evaluare bunuri imobile, avand autorizatia Min. Justitiei nr. 4051706202545749250816052025.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 07 08 2025. La inspectia proprietatii, subsemnatul evaluator am fost insotit de catre proprietara, dna Chideșciuc Ionela (avand CNP 2900330270850 si carte de identitate seria NZ, nr. 037071) si delegatul Primariei Ion Creangă, dna consilier Trișcău Mariana, care 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 cladirea, urmarindu-se existenta si intinderea unor eventuale avarii si deprecieri, dupa caz, si s-au executat fotografii.



Data raportului de evaluare : 11 08 2025.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 11 08 2025.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Datele privind imobilul, puse la dispozitie de catre delegatul Primariei Ion Creangă, astfel:

- Certificatul de urbanism nr. 195/22 09 1995 emis de Consiliul Judetean Neamt ;
- Autorizatia de construire nr. 137/29 09 1995, emisa de catre Consiliul Judetean Neamt;
- Contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1037/25 04 2023 de BNP Havrici-Tomşa Daniela, din mun. Roman, jud. Neamt;
- Extrasul de carte funciara nr. 18177/25 04 2023.

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] Corneliu Schiopu - "Costuri de reconstructie, costuri de inlocuire. Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale", Ed. Iroval, Bucuresti, 2010.
- [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. 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, pentru utilizarea mentionata in prezentul raport de evaluare.
- 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 de evaluare.
- Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzactionarea 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 freatica, instalatiile 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 reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Proprietatea nu a fost masurata exhaustiv de subsemnatul evaluator, evaluarea bazandu-se pe datele din Extrasul de carte funciara nr. 18177/25 04 2023, pus la dispozitia evaluatorului de catre Primaria UAT com. Ion Creangă (prezentat, in copie, in Anexa 1.1. la prezentul raport de evaluare). Din analiza si masuratorile efectuate de catre subsemnatul, la inspectia pe teren a proprietatii, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren.
- Evaluatorul nu a avut acces, cu ocazia inspectiei pe teren a proprietatii evaluate, in spatiile inaccesibile sau greu accesibile din imobil (pod, ghene etc., dupa caz). Din acest motiv, este posibil ca anumite avarii si deteriorari din aceste spatii, care ar putea afecta imobilul evaluat, sa nu fi putut fi observate. Evaluatorul nu poate fi facut responsabil pentru aceste aspecte.
- ***Terenul aferent cladirii nu face obiectul evaluarii.***
- ***Mobilierul existent in interiorul chioscului la data inspectiei pe teren nu face obiectul evaluarii.***
- In derularea procedurii de vanzare-cumparare, evaluatorul nu are nici o implicare, aceasta fiind efectuata de catre client/utilizatorul desemnat al evaluarii.
- Clientul/utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este singurul raspunzator privind derularea procedurilor legale privind tranzactionarea imobilului, evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate in 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 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.

2.13. 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:

Cladirea Chiosc alimentar, construita in anul 1995, are o vechime de 30 de ani, este o cladire independenta, cu un nivel (parter), cu o singura incapere, situata in dreapta intrarii in curtea Scolii Gimnaziale Ion Creangă, langa gardul spre strada al incintei, avand suprafata construita de 14,00 mp si suprafata utila de 9,50 mp. La cladire s-au executat de-a lungul timpului mai multe lucrari de renovare, ultima in anul 2023. Cladirea a fost utilizata cu destinatia chiosc alimentar pe toata durata de viata.

Caracteristicile constructive sunt date, in cele ce urmeaza, in Tabelul nr. 1:

Tabelul nr. 1

Element de constructie	Descriere
Infrastructura	Platforma de beton armat, pe pat de balast cilindrat.
Suprastructura	Schelet din profile din otel laminat, in constructie sudata. Planseu din grinzi din lemn. Pereti din panouri din rigips (interior si exterior) cu termoizolatie din calupuri de vata minerala. Planseu din lemn ecarisat rasinoase. Scari exterioare din beton. Inaltimea utila interioara 2,50 m.
Structura acoperis	Tip sarpanta in doua ape, din lemn ecarisat rasinoase.
Invelitoare	Membrana hidroizolatoare din bitum polimerizat plastomeric, armata cu fibra poliester, si finisaj mineral cu ardezie (sindrila bituminoasa).
Compartimentari interioare	Nu este cazul.
Pardoseli	Gresie, pe șapa de beton armat.
Finisaje exterioare	Tencuiala decorativa pe panou rigips.
Finisaje interioare	Tapet pe tencuieli sclivisite, pe panouri rigips, la pereti. Var lavabil pe tencuieli sclivisite, pe panouri rigips, la tavan.
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, cu contorizare separata, din retea stradala. Instalatie apa cu 1 buc. chiuveta, alimentata din retea interioara a scolii. Instalatie canalizare legata la retea scolii. Fara bransament si instalatie de utilizare gaze naturale (exista retea stradala de gaze). Fara instalatie aer conditionat. Fara instalatie de incalzire.

Nota: In autorizatia de constructie suprafata construita prevazuta este de 9,40 mp. In documentatia cadastrala si in contractul de vanzare-cumparare suprafata construita este de 14,00 mp, fapt constatat si de subsemnatul, la inspectia pe teren a proprietatii.

3.1.2. Deprecieri:

3.1.2.1. Depreciere fizica: Cladirea se afla in stare tehnica foarte buna, datorita executarii lucrarilor periodice de intretinere si reparatii. Subsemnatul am constatat doar urmatoarele fenomene de depreciere fizica, (vezi foto Anexa 4):

- deteriorarea usoara a finisajului exterior pe peretele de nord, datorita lipsei jgheaburilor si burlanelor la acoperis;
- lipsa soclului la fundatie;
- lipsa finisajului la elementele exteriorare din lemn (lipsa vopsea la argeaua acoperisului).

3.1.2.2. Depreciere functionala: Lipsa unei surse de incalzire.



3.1.2.3. *Depreciere externa* (bazata pe factori ESG): Situarea intr-o localitate aflata relativ departe de centre urbane, cu populatie cu tendinta de imbatranire si emigrare spre centre urbane sau in strainatate, cu numar de elevi in scadere in scoala respectiva.

3.2. Situarea in zona :

Imobilul evaluat (vezi foto Anexa 4 si Anexa 2) este situat in zona centrala a satului Ion Creangă. In zona aceasta sunt situate Primaria, postul de politie, scoala, gradinita, magazine, baruri si locuinte particulare. 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. I. C. Bratianu (DJ207C), calitatea imbracamintii asfaltice fiind buna. Nu exista deficit de spatii de parcare in stradal. Nu se constata fenomene de poluare.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile:

IV.1. Cea mai buna utilizare:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardele IVS si standardele ANEVAR editia 2018, respectiv « **Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii** ».

Utilizarea actuala a cladirii, cea de chiosc alimentar, reprezinta in opinia subsemnatului evaluator cea mai buna utilizare a cladirii, in prezent si in perspectiva, motivata de urmatoarele argumente :

- aceasta utilizare este traditional specifica zonei respective, asigurand desfacere de produse alimentare catre elevii scolii;
- cladirea este proiectata cu aceasta functionalitate. O adaptare functionala pentru o alta utilizare, dat fiind sistemul de constructie, poate fi dificila tehnic;
- schimbarea preconizata a utilizarii in cabinet medical sau alte functionalitati didactice este posibila, dar nu asigura realizarea unui venit din utilizarea activului.

IV. 2. Abordarea in evaluare:

4.2.1. Preliminarii:

In evaluarea prezenta s-a pornit de la cerintele clientului si de la datele tehnice ale imobilului.

In general, evaluarea unui imobil se poate efectua prin 3 abordari :

-abordarea prin piata (prin comparatie), care presupune compararea imobilului evaluat cu imobile comparabile, despre care exista si se cunosc date despre tranzactii si oferte de vanzare. Imobilele pentru care se pot identifica in zona de referinta date despre tranzactii si/sau oferte, presupun vanzarea unei proprietati similare (chiosc, fara teren). S-au identificat putine comparabile de acest tip in zona de referinta, din acest motiv aceasta abordare s-a aplicat prudential;

-abordarea prin venit, care presupune capitalizarea venitului produs de proprietatea evaluata (in cazul de fata, venitul prezumat din chirie). Nu exista o piata segmentata a inchirierilor de imobile de tipul celui evaluat, in zona de referinta ;

-abordarea prin cost, care presupune estimarea costului de inlocuire necesar pentru construirea cladirii. Scopul evaluarii fiind estimarea valorii de piata, aceasta abordare nu este cea mai relevanta in cazul de fata, insa a fost utilizata ca nivel de referinta in evaluare.

4.2.2. Date despre aria de piata. Analiza pietei:

4.2.2.1. Definirea pietei specifice (zona de referinta) :

Piata imobilelor tip chiosc comercial sau spatii comerciale cu suprafata redusa, din mun. Roman, jud. Neamt si comunele periorasenesti sau apropiate.

4.2.2.2. Activitatea pietei imobiliare:

In zona de referinta exista o piata imobiliara a spatiilor comerciale activa, fiind tranzactionate atat spatii mai vechi, care necesita reparatie capitala, cat si spatii mai noi, edificate dupa 1990. Majoritatea



spatiilor ofertate sunt insa cele situate la parter de blocuri, care, dat fiind sistemul constructiv, nu sunt comparabile adecvate pentru cladirea evaluata. Atat in mun. Roman cat si in localitatile rurale periorasenesti, spatiile in cladiri independente sau cele de tip chiosc, la moda intre anii 1990-2010, au fost in mare parte inchise, pe fondul mutarii centrului de greutate al comertului cu amanuntul de la magazinele mici catre supermarketuri si hipermarketuri.

4.2.2.3. Profilul vanzatorilor potentiali:

Proprietarii imobilelor care sunt ofertate spre tranzactionare, din zona de referinta, sunt in general mici patroni sau persoane fizice autorizate care au desfasurat activitate de comert cu amanuntul sau prestari-servicii incepand din anii '90 si care, pe fondul aparitiei si dezvoltarii de supermarketuri si hipermarketuri, nu au rezistat concurentei sau isi inchid activitatea, fiind ajunsi la varsta pensionarii. Caracetristic pentru majoritatea cladirilor de tip chiosc este faptul ca acestea sunt situate pe terenul proprietate personala al patronilor, in incinta gospodariilor proprietarilor, astfel incat la incetarea activitatii acestea nu se vand ci, in cel mai bun caz, se inchiriaza. Este motivul pentru care apar in piata imobiliara putine oferte de vanzare pentru cladiri de tipul celei evaluate (chioscuri).

4.2.2.4. Profilul cumparatorilor potentiali:

Cumparatorii potentiali din zona de referinta sunt persoane fizice autorizate sau societati comerciale cu activitate in domeniul comertului cu amanuntul sau prestarilor de servicii, cu cifra de afaceri redusa, care doresc sa cumpere o cladire pentru a-si desfasura sau extinde activitatea, in zone urbane mediane sau periferice sau in zone rurale.

4.2.2.5. Preturi si tendinta pietei:

Tendintele de evolutie a preturilor cladirilor de tip chiosc au fost in ultimii 30 de ani dupa cum urmeaza:

- o perioada de crestere si de segmentare a pietei intre 1995-2010 (perioada de explozie a buticurilor);
- o perioada de stagnare intre anii 2010-2020 (perioada de intrare pe piata a lanturilor mari de magazine, cu supermarketuri si hipermarketuri);
- o perioada de regres dupa 2020 pana in prezent (perioada consecutiva pandemiei, crizei economice si adjudecarii pietei comertului cu amanuntul de catre marile lanturi de magazine).

Din motivarile expuse, piata spatiilor comerciale de tipul celui evaluat, este in prezent si va fi pe termen mediu, o piata a cumparatorului si a influentei urmatoarelor factori ESG (environment, social & governance):

- scaderea populatiei si imbatranirea acesteia, patura dominanta in esantionul de varsta tind sa devina pensionarii, care au venituri mici si cumpara putin;
- emigrarea in strainatate sau in centrele urbane mari a populatiei de varsta tanara si medie, pe fondul lipsei locurilor de munca in zona de referinta.

IV.3. Date privind impozitele si valorile de impozitare:

Impozitul pe teren si pe cladiri este reglementat prin Hotarari ale Consiliului Local al UAT com. Ion Craengă. Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat moderat.

IV.4. Evaluarea cladirii. Abordarea prin piata:

S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru imobile comparabile, similare, in scopul identificarii unei valori pentru imobilul in discutie. In selectarea comparabilelor s-au avut in vedere urmatoarele criterii pentru similitudine cu proprietatea-subiect:

- situare in mun. Roman, in zone mediane sau periferice sau in comune apropiate ;
- anul constructiei dupa 1990;
- posibilitate de mutare imediat dupa tranzactie, fara cheltuieli semnificative imediat pentru mutare;
- cladiri individuale, preferabil tip chiosc;
- toate utilitatile ;
- cea mai buna utilizare comercial sau prestari-servicii;



-terenul aferent suprafata redusa, fara teren in surplus sau in exces.

Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte pentru imobile (vezi Anexa nr. 3.I. la raportul de evaluare), sinteza ofertelor este prezentata in Tabelul nr. 2, respectiv :

							Tabelul nr. 2
Nr. crt. comparabila in Anexa 3	Proprietate cladire+teren	Situatie teren mp	Pret mediu teren in zona €/mp	Supr. desfasurata spatiu Sc mp	Pret oferta €	Pret unitar €/mp Sc	Sursa informatiei
I.A	Chiosc comercial cafenea Roman	Inchiriabil odata cu cladirea	n/a	10,80	4090,00	378,00	www.olx.ro
I.B	Chiosc Container modular	"	"	6,60	1400,00	272,00	www.olx.ro
I.C	Chiosc Container modular	"	"	9,00	2783,00	309,00	www.storia.ro www.olx.ro
I.D	Chiosc comercial Roman	"	"	80,00	30000,00	375,00	www.storia.ro www.olx.ro

Toate anunturile sunt recente (in evidenta nu mai vechi de 90 de zile). Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vanzatorii (proprietari sau agenti imobiliari) si prin inspectie pe teren din stradal.

Nota: Nu au fost analizate valori pentru tranzactii, in zona de referinta, deoarece acestea trebuie privite cu anumite rezerve, din urmatoarele motive:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite ci unele mai mici, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au putut sa fi fost influentate de grila notarilor;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor;
- evaluatorul nu a avut acces direct la contracte scrise privind tranzactiile, ci doar informatii verbale sau acces la documente colaterale.

Au fost selectate dintre oferte, pentru analiza, pe baza similitudinii cu proprietatea subiect, comparabilele A,C,D. Din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata pentru analiza ofertelor:

				Tabelul nr. 3
Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. A	Comp. C	Comp. D
Pret unitar oferta €/mp		378,00	309,00	375,00
Ajustare marja de negociere ¹ €		5%	5%	5%
Pret probabil €		-19,00	-16	-19,00
Pret ajustat €		359,00	293,00	356,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		359,00	293,00	356,00
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		359,00	293,00	356,00
Localizare	Rural, zona centrala, sat resedinta de comuna	Urban, periferic, mai bun	Similar	Urban, periferic, mai bun
Ajustare ² €		-66,00	0	-66,00
Pret ajustat €		293,00	293,00	290,00
Deschidere la calea de comunicatie m	Acces direct	Similar	Similar	Similar
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		293,00	293,00	290,00



Drum de acces, locuri de parcare in stradal	Drum asfaltat, in stare buna, posibilitate parcare in stradal	Similar	Similar	Similar
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		293,00	293,00	290,00
Utilitati disponibile din retele publice	Electricitate, gaze, apa, canal	Similar	Similar	Similar
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		293,00	293,00	290,00
Restrictii de construire	Nu	Similar	Similar	Similar
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		293,00	293,00	290,00
Marime (suprafata construita) mp	14	10,80 Similar	9,00 Similar	80 Mai bun. Necuantificabil
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		293,00	293,00	290,00
Cheltuieli necesare pentru mutare €	Nu	Nu. Similar	Cheltuieli de instalare pe fundatie si racordare la utilitati. Mai slab	Nu. Similar
Ajustare ³ €		0	+11,10	0
Pret ajustat €		293,00	304,10	290,00
Nr. corectii/ajustari		1	1	1
Ajustare totala bruta CTB €		66,00	11,10	66,00

Motivarea ajustarilor:

1) Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, in cazul unei expuneri corespunzatoare pe piata, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este o piata a cumparatorului.

2) Pentru ajustare, s-a considerat diferenta intre comparabilele D si C.

3) Ajustarea s-a considerat conform lucrarii bibliografie [7] pag. 199 (« Platforma de beton armat 20 cm cu rosturi» simbol PLTFR), valoare ce a fost actualizata conform bibliografie [1].

Avand corectia totala bruta minima si nr. de corectii cel mai mic, comparabila D reprezinta comparabila care reprezinta indicatia de pret cea mai concludenta dintre oferte, repectiv 290,00 €/mp suprafata desfasurata.

Pentru cladirea evaluata, cu aria construita 14,00 mp, rezulta o valoare de :

$$14,00 \text{ mp} \times 290,00 \text{ €/mp} = 4060,00 \text{ € (20 589,00 lei)}$$

IV.5. Evaluarea cladirii. Abordarea prin venit:

In situatia proprietatii evaluate, se va aplica estimarea valorii prin capitalizarea venitului din inchiriere. Subsemnatul evaluator am identificat in zona de referinta ofertele de inchiriere prezentate in Anexa nr. 3.II. la raportul de evaluare. Toate ofertele sunt valabile la data raportului de evaluare. Ofertele au fost discutate de catre subsemnatul evaluator cu inchiriatorii sau cu agentiile imobiliare, dupa caz. Sinteza ofertelor este prezentata in Tabelul nr. 4, dupa cum urmeaza:

Tabelul nr. 4

Nr. crt. comparabila in Anexa 3	Proprietate inchiriabila	Suprafata cladire inchiriabila Su mp	Chiria ofertata €/luna	Chiria unitara ofertata €/mp/luna	Chiria unitara probabila negociata €/mp/luna*	Chiria unitara medie €/mp/luna	Sursa informatiei
II.A	Spatiu comercial chiosc Roman	50	150	3,00	2,85		www.storia.ro
II.B	Spatiu comercial chiosc Roman	18	60	3,33	3,15	2,97	www.storia.ro



II.C	Spatiu comercial Margineni Neamt	75	230	3,06	2,90	www.storia.ro www.olx.ro
II.D	Spatiu comercial Trifesti Neamt	70	230	3,28	3,12	www.imobiliare.ro www.olx.ro
II.E	Spatiu comercial Podoleni Neamt	300	600	3,00	2,85	www.storia.ro www.olx.ro

(*) Marja de negociere 5%, conform discutiilor cu inchiriatorii si informatiilor agentiilor imobiliare din zona de referinta.

Valoarea proprietatii se va calcula cu formula Gordon-Shapiro (bibliografie [1]):

$$V=Bf/r$$

in care:

Bf-beneficiul (chiria), in ipoteza ca proprietarul nu ar efectua practic cheltuieli in legatura cu proprietatea inchiriată si ca gradul de neocupare ar fi de 80%, respectiv:

$$Bf=9,50 \text{ mp Su} \times 2,97 \text{ €/mp/luna} \times 0,80 \times 12 \text{ luni} \times 5,0711 \text{ lei/€}=1373,60 \text{ lei/an}$$

V-Valoarea estimata a proprietatii;

r-rata de capitalizare.

In situatia din prezentul raport de evaluare, se poate considera cu buna aproximare, ca rata de capitalizare este aceeași cu rata de actualizare. Determinarea ratei de actualizare s-a facut prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de capitalizare, sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de *randamentul oferit de obligațiunile de stat cu grad redus de risc și cu scadență 10 ani*, emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar. Randamentul oferit de obligațiunile de stat românești compensează investitorii atât pentru valoarea-timp a banilor la nivelul corespunzător ratei fără risc, cât și pentru riscul de neplată la nivelul marjei de risc de credit rezultată din tranzacții. Ca urmare, dacă pentru calculul ratei, se consideră că rata fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat românești, nu se ia în considerare și prima de risc de țară. Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din *Revista „Valoarea” nr. 47/iunie 2025* (bibliografie [4]), respectiv $r=6,27\%$.

Valoarea evaluata: $1373,60 : 0,0627=21\ 907,00 \text{ lei (4\ 320,00 €)}$.

IV.6. Evaluarea cladirii. Abordarea prin cost:

Evaluarea s-a efectuat utilizand metodologia din lucrarile bibliografie [7] si [9]-« Cladire comerciala parter, fara subsol, cu destinatia magazin », prin metoda costurilor segregate, costurile unitare fiind actualizate cu indicii de actualizare din bibliografie [10].

Calculul costului de inlocuire este prezentat in Tabelul nr. 5:

Nr.crt.	Tipul elementului de constructie	Simbol	Unitate de referinta	Cantitate	Cost unitar lei	Coef. actualizare	Tabelul nr. 5 Cost total lei
1	Structura	6STRMAGP	mp	14,00	734,00	2,5894	26609,00
2	Finisaj interior	FINIEMAGP	mp	14,00	482,20	2,4322	16419,00
3	Instalatie electrica	INELMAGP	mp	14,00	90,80	2,3858	3033,00
4	Instalatie sanitara	ISAMAGP	mp	14,00	63,70	1,8713	1669,00
5	Finisaj fatada	FSTROP	mp	33,40	218,50	2,8632	20895,00
6	Invelitoare	SP/BITUMSIN	mp	16,95	109,80	1,9147	3563,00
-	Total cost inlocuire brut (incl. TVA 19% la data edificarii)	-	-	-	-	-	72188,00



Cost de inlocuire brut (fara TVA): CIB=60662,00 lei

Grad de uzura la vechime 30 ani stare tehnica FB, conf. Normativ P135/1999: $u=61\%$

Cost de inlocuire net:

$$CIN = CIB \times (1-u) = 23658,00 \text{ lei (4666,00 €)}.$$

IV.7. Opinia finala asupra valorii proprietatii:

4.7.1. Preliminarii:

Reconcilierea rezultatelor s-a bazat pe revederea intregii evaluari, pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile de calcul si rationamentele aplicate au condus la concluzii corecte.

4.7.2. Opinia finala:

Vazand rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, astfel:

-abordarea prin piata (comparatie): 20 588,00 lei;

-abordarea prin venit: 21 907,00 lei;

-abordarea prin cost: 23 658,00 lei;

rezulta ca cele trei abordari conduc la rezultate in consonanta (diferenta este de max 11,4%). In selectarea valorii, trebuie tinut cont si de urmatoarele considerente:

- s-au identificat putine comparabile la abordarea prin comparatie, cu caracteristici constructive oarecum diferite de proprietatea-subiect;

- la abordarea prin venit s-au identificat mai multe comparabile si mai apropiate de caracteristicile constructive si de amplasare ale proprietatii subiect;

- abordarea prin cost nu este adecvata pentru estimarea valorii de piata si s-a estimat costul de inlocuire iar nu costul de reconstruire (acesta este imposibil de determinat fara o expertiza tehnica costisitoare).

Avand in vedere relevanta abordarilor si informatiile care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării ca și orientarea spre piata, în opinia subsemnatului evaluator, valoarea estimată a imobilului este cea obtinuta prin abordarea prin venit:

Valoare proprietate (cladire chiosc, fara teren)= **4 320,00 € (21 907,00 lei)**.

4.8. Note:

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

4.8.2. Valorile evaluate sunt fara TVA.

4.8.3. **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.

4.9. Cuprinsul raportului de evaluare:

Prezentul raport de evaluare contine :

Piese scrise :

-12 pagini text raport;

Anexe :

Anexa 1 - Extras de carte funciara pentru imobil NC52309-C10 nr. 18177/25 04 2023;

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

Anexa 3 - Oferte de vanzare si oferte de inchiriere comparabile-~~3~~ pag.;

Anexa 4 - Piese foto : 2 pag./7 foto.

Evaluator,
ing. Mihai Stefanescu





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

Dosarul nr. 18177 / 25-04-2023

INCHEIERE Nr. 18177

Registrator: CONSTANTIN IVANESCU
Asistent registrator: MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de CHIDEȘCIUC RAMON-LAURENȚIU privind Intabulare sau inscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
 -Act Notarial nr.Contract de vânzare autentificat sub nr. 1037/25-04-2023 emis de N.P. Havrici-Tomsa Daniela;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 60 lei, cu documentul de plată:
 -Chitanța externă nr.653915/25-04-2023 în sumă de 60 pentru serviciul având codul 232
 Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52309-C10, înscris în cartea funciara 52309-C10 UAT Ion Creanga având proprietarii: GHIUȚĂ ADRIAN, GHIUȚĂ DANIELA în cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A1.10 în favoarea CHIDEȘCIUC RAMON-LAURENȚIU, CHIDEȘCIUC IONELA, bun comun în devălmășie ;, sub B.2 din cartea funciara 52309-C10 UAT Ion Creanga;

Prezenta se va comunica părților:

- HAVRICI-TOMSA DANIELA
- CHIDEȘCIUC RAMON-LAURENȚIU, prin notar public Havrici-Tomsa Daniela
- GHIUȚĂ ADRIAN, prin notar public Havrici-Tomsa Daniela
- CHIDEȘCIUC IONELA, prin notar public Havrici-Tomsa Daniela
- GHIUȚĂ DANIELA, prin notar public Havrici-Tomsa Daniela

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52309-C10 Ion Creanga

Nr. cerere	18177
Ziua	25
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
 100132325196



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

Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	52309-C10	Loc. Ion Creanga, Str I.C.Bratianu, Nr. 93, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Chiosc Alimentar (P) - cu suprafata construita desfasurata = 14 mp, construit in anul 1995.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18177 / 25/04/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare autentificat sub nr. 1037, din 25/04/2023 emis de N.P. Havrici-Tomsa Daniela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) CHIDEȘCIUC RAMON-LAURENȚIU		
2) CHIDEȘCIUC IONELA , bun comun în devălmășie ;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieril privind dezmembrămintele dreptului de propretate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef*

Data soluționării,
03-05-2023

Registrator,
CONSTANTIN IVANESCU

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*



Situare cladire chiosc in localitate, in incinta Scolii Gimnaziale Ion Creanga (sursa: google maps)

I. Oferte de vanzare comparabile

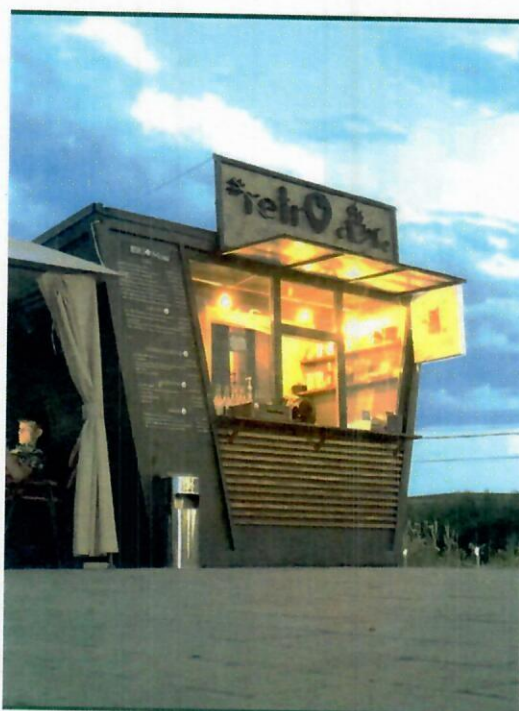
I.A. www.olx.ro

Se vinde chioșc de cafea (container modular) 10,8 mp, forma trapezoidală avantajoasă, complet utilat, pregătit de funcționare imediată. Ideal pentru zone cu trafic pietonal: parc, școală, piață, festivaluri sau evenimente. Dotări incluse: • Espresor profesional San Marco E100, • Râșniță Nuova Simonelli Mito One, • 2 frigider Finlux (~64 litri fiecare), • Congelator (capacitate 64 litri), • Mașina de facut gheață, • Mixer Frappé Handi, • Dozator de apă, • Aer condiționat, cu funcție de încălzire și dezumidificare, • Sertar pentru casă de marcat, • Rafturi și blaturi de lucru, • Robinet cu încălzire, • Cameră de supraveghere, • plus multe alte accesorii.

Toate echipamentele sunt funcționale, întreținute, și pot fi folosite imediat. Chioșcul este compact și eficient, ideal pentru start-up sau extindere afacere.

Containerul este disponibil în Roman, Neamț.

4090 euro neg. Tel. 0711999741 Andreea



ID: 290594173

I.B. www.olx.ro

Containere modulare tip vitrina, chioșc, magazin depozitare santier, 7 103 lei/6,6 mp. Prețul e negociabil. Structura sudata din profile zincate late. Pereti din panouri sandwich cu grosimea de 40 mm.

Acoperis izolat - de la exterior la interior: - tabla zincata; - vata minerala de 10 cm; - folie anticondens; - panouri sandwich.

Podea - de la exterior la interior: - tabla cutata zincata; - vata minerala; - placa OSB 22mm; - linoleum.

Instalatie electrica: tablou electric cu sigurante automate, corp iluminat, intrerupator, prize, priza exterioara pentru alimentare.

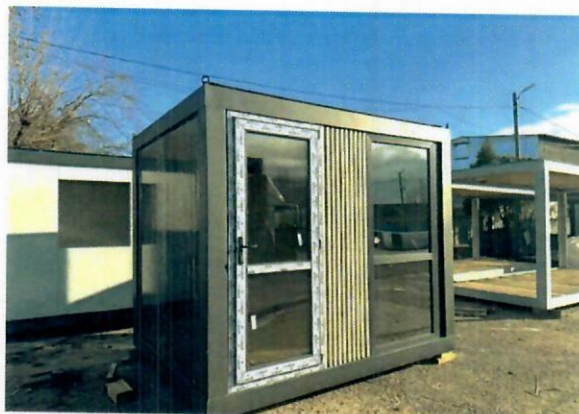
Usa din taplarie PVC cu geam termopan

Fereastra din tamplarie PVC, sistem rabatare si plasa de tantari

Se poate reconfigura in functie de cerinte.



Tel. 0757178184 Cosmin Olaru Piatra-Neamt

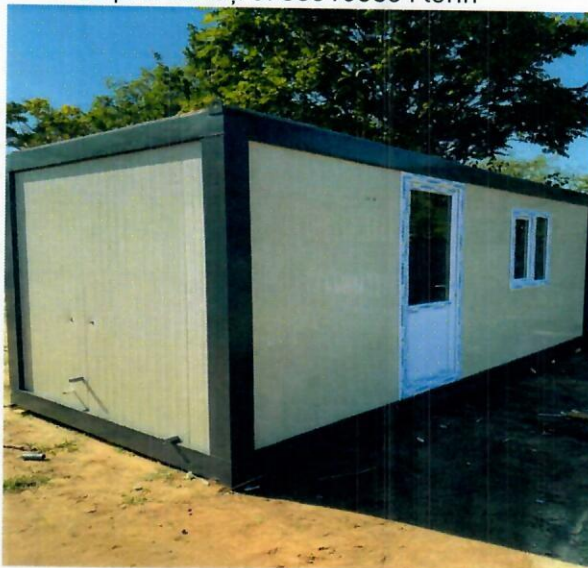


ID: 284511512

I.C. www.olx.ro

Containere modulare tip birouri,case,magazin, 14 110 lei/9 mp. Containere modulare tip birou, grup sanitar, şantier, fast food, frizerie, florărie, depozitare, chiosc, service, vitrină, dormitor etc. si orice dimensiune dorită de client.

Pentru mai multe dimensiuni oferte de pret sunați 0755910539 Florin



ID: 286752207

I.D. www.olx.ro

Spatiu comercial de vanzare sau de inchiriat, Roman, str. Mihai Viteazul. Suprafata utila: 80 m². Ofer spre vanzare sau inchiriere spatiu comercial in Roman, strada Mihai Viteazul B11, Parter.

Suprafata 80mp, centrala, apa, gaz, canalizare + 380V.

Persoana fizica 0726517062 Bogdan, 500 eur/luna sau 30000 eur pret negociabil.





ID: 290654338

II. Oferte de inchiriere comparabile

II.A. www.storia.ro

Spațiu comercial de închiriat Roman– 50 mp utili | Comision 0

Îți prezentăm un spațiu comercial versatil, situat într-o zonă excelentă, aproape de centrul orașului, ideal pentru birouri, salon de înfrumusețare, coafor sau alte activități comerciale.

Suprafață utilă: 50 mp

Posibilitate amenajare baie la cerere

Renovări permise după bunul plac al chiriașului

Chirie lunară: 150 Euro

Comision 0% la închiriere

Spațiul beneficiază de lumină naturală, acces facil și flexibilitate în amenajare, ceea ce îl face perfect pentru diverse tipuri de afaceri.

Agentia Capital Imobiliare 0770227433.

ID: 9578556

II.B. www.storia.ro

Persoana fizica Inchirez spatiu Roman, in complex Marom, Preț : 60€ 18 mp

Curent 220V, Centrala termica, spatiu sanitar etc.

Mai multe detalii DOAR la numarul de telefon afisat 0722504568 George



ID: 290746598

II.C. www.storia.ro, www.olx.ro



Evaluare 2025 cladire Chiosc alimentar in incinta Scolii Gimnaziale Ion Creanga-pag. 4/3

Inchiriez spatiu comercial comuna Margineni, Neamt.
Spatiu preteaza pentru mai multe activitati.
Baie completa, utilata. Apa, incalzire
Disponibil din 1 August. Suprafata utila: 75 m². 230 eur.
Mai multe detalii la telefon 0749652277 Sebi



ID: 290014447

II.D. www.olx.ro

De vinzare sau de inchiriat spatiu comercial- bar si magazin- situat in com Trifesti jud Neamt la strada principala. Constructie de 70 mp si teren de 200 mp. 230 euro/luna. Pentru alte detalii va rugam sunati 0724264780 Gabi.
ID: 271797911

II.E. www.storia.ro; www.olx.ro

Spatiu comercial de inchiriat in Podoleni in suprafata de 300 mp, cu deschidere la strada pricipala pretabil pentru o gama variata de activitati comerciale (supermarket, clinica,restaurant/cafenea, farmacie, laborator). 600 eur/luna negociabil. Agentia Re/Max City 0371784092 Cristina Varlan.



ID: 9549296

Selectie oferte evaluator,
ing. Stefanescu Mihai



Foto: Evaluare 2025 cladire chiosc alimentar, in incinta Scolii Gimnaziale Ion Creanga, jud. Neamt, NC52309-C10, proprietatea sofilor Chideşciuc Ramon-Laurentiu si Chideşciuc Ionela:



Foto 1: Vedere imobil fatada principala (vest).



Foto 2: Vedere imobil fatada sud (spre DJ207C).



Foto 3: Vedere imobil fatada nord.
Deteriorarea finisajului datorita lipsei jgheaburilor la streasina.



Foto 4: Vedere imobil fatada est.



Foto 5: Detaliu lipsa soclu fundatie.



Foto 6: Vedere interioara chiosc.



Foto 7: Detaliu finisaj interior chiosc.