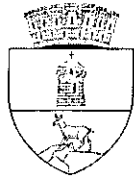


ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL

Proiect
Nr.27



HOTĂRÂRE

Privind închirierea de către Municipiul Piatra Neamț a unui bun imobil (clădire și terenul aferent), situat în str. Ștefan cel Mare nr.8

Potrivit prevederilor art.3 alin. 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997, „prin autonomie locală se înțelege dreptul și capacitatea efectivă ale autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu și în interesul populației locale, o parte importantă a treburilor publice”;

Consiliul Local al municipiului Piatra Neamț întrunit în ședință ordinară;

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 25.242 din 27.09.2016, prin care Primarul Municipiului – d-nul Dragoș CHITIC propune închirierea de către Municipiul Piatra Neamț a unui bun imobil (clădire și terenul aferent), situat în str. Ștefan cel Mare nr.8;

Examinând raportul de specialitate înregistrat sub nr. 24.915 din 23.09.2016, prin care Serviciul Patrimoniu, Autorizări și Transport susține închirierea de către Municipiul Piatra Neamț a unui bun imobil (clădire și terenul aferent), situat în str. Ștefan cel Mare nr.8;

Ținând cont de raportul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 a Consiliului Local;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. 1, ale art. 45 alin. 2 lit. a și ale art. 115 alin. 1 lit. b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă Raportului de evaluare nr. 16439 din 15.06.2016 întocmit de către expertul evaluator S.C. Romcontrol S.A. privind estimarea prețului de închiriere pe lună pentru bunul imobil construcție și teren situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr. 8, conform anexei la prezenta.

Art.2 – Se aprobă plata contravalorii folosinței bunului imobil (clădire și terenul aferent) cu suprafața construită desfășurată de 956 m.p. cu terenul aferent în suprafață de 1.079 mp. la nivelul prețului stabilit prin Raportul de evaluare nr. 16439 din 15.06.2016, pentru perioada 01 iunie 2016 - 30 septembrie 2016, respectiv 4.943 euro/lună.

Art.3 – Se aprobă încheierea unui contract de închiriere pe o perioadă de 6 luni , respectiv 01 octombrie 2016 – 31 martie 2017, perioadă în care se va întocmi un raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață pentru bunul imobil – construcție și terenul aferent situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8, raport ce va fi supus aprobării Consiliului Local în vederea achiziționării de către unitatea administrativ teritorială a acestui bun imobil.

Art.4 – Primarul municipiului Piatra Neamț prin compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al primarului va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.5 – Prezenta se comunică Prefectului Județului Neamț în vederea exercitării controlului de legalitate, Serviciului Patrimoniu, Autorizări și Transport și Direcției Economice, pentru luare la cunoștință și conformare.

Președinte de ședință,
Luminița-Georgeta VÎRLAN

Contrasemnează:
Secretarul Municipiului,
Florin Fecic

NR. _____
DIN 29.09.2016

Întocmit,
Carmen Munteanu

27

REFERAT DE APROBARE

asupra proiectului de Hotărâre privind aprobarea închirierii unui bun imobil
(clădire și terenul aferent) situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8

Prin Sentința nr.142/2015 pronunțată de Curtea de Apel Bacău, secția a II a Civilă, de contencios Administrativ și Fiscal și Decizia nr.2692/29.08.2012 emisă de Comisia Specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România s-a dispus retrocedarea în natură către **Fundația Caritatea** a unei părți din imobilul compus din construcție în suprafață de 458 și teren aferent în suprafață de 1.079 mp. situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8.

Curtea de Apel Bacău prin Sentința nr.142/09.10.2015, pronunțată în dosarul nr.731/32/2012, a respins ca nefondată acțiunea principală formulată de unitatea administrativ teritorială – Municipiul Piatra Neamț în contradictoriu cu pârâții Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile ce au aparținut Cultelor Religioase din România și Fundația Caritatea. A fost admisă cererea reconvențională formulată de pârâtă- reclamanta Fundația Caritatea, municipiul Piatra Neamț fiind obligat să plătească suma de 729.840,92 lei reprezentând contravaloarea lipsă folosință a imobilului restituit în natură și cheltuieli de judecată în cunatam de 16.000 lei.

Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr.1695 din 31.05.2016, pronunțată în dosarul cu nr. de mai sus, hotărăște următoarele:

- Admite recursul declarat de reclamanta UAT Municipiul Piatra Neamț împotriva sentinței nr.142/09.10.2015;
- Modifică în parte sentința atacată, în sensul că respinge cererea reconvențională formulată de pârâta- reclamanta Fundația Caritatea, având ca obiect contravaloarea lipsa de folosință a imobilului restituit în natură;
- Respinge capetele cererile părților privind acordarea cheltuielilor în prima instanță, menține în rest dispozițiile sentinței;
- Respinge recursul declarat de pârâta Fundația Caritatea și o obligă pe acesta să plătească municipiului cheltuieli de judecată în recurs în quantum de 3.500 lei.

Construcția reprezintă clădirea administrativă a Primăriei Piatra Neamț (D+P+parțial et. I +M) cu suprafață construită desfășurată de 956 mp. și terenul aferent în suprafață de 1.079 mp. identificată cu NC 62435. Fundația Caritatea a făcut o oferta cu privire la închirierea bunului imobil - (construcție și teren) de **7.500 euro/lună** la adresa mai sus menționată, ofertă transmisă prin adresele nr.18741/13.07.2016, respectiv nr.20999/08.08.2016, precum și disponibilitatea acestora de a înstrăina bunul imobil (construcție și teren) la prețul stabilit prin raportul de evaluare efectuat de dumnealor și transmis nouă prin adresa nr.20999 din 08.08.2016 prin care se stabilește valoarea de înstrăinare de **447.157 euro**.

De asemenea, U.A.T Municipiul Piatra Neamț, în baza contractului de prestări servicii nr. 25621/2014 din 16.06.2015 a solicitat efectuarea unui raport de evaluare întocmit de către expertul evaluator SC ROMCONTROL SA, prin care a fost estimat prețul de închiriere pentru bunul imobil – clădire și teren aferent situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8 de 4.943 euro/lună.

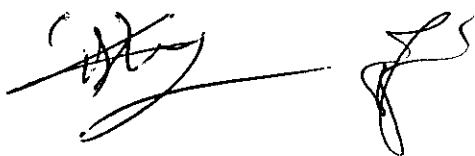
În conformitate cu prevederile art. 36 alin. 2 lit. b și c și art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui bun imobil (clădire și terenul aferent) situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8 poate fi supus aprobării în următoarele condiții:

- Aprobarea Raportului de evaluare nr.16439 din 15.06.2016 întocmit de către expertul evaluator SC Romcontrol SA privind estimarea prețului de închiriere pe lună pentru bunul imobil construcție și teren situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8, conform anexei la prezenta;
- Aprobarea plății contravalorii folosinței bunului imobil (clădire și terenul aferent) cu suprafața construită desfășurată de 956 mp. cu terenul aferent în suprafață de 1.079 mp. la nivelul prețului stabilit prin Raportul de evaluare nr.16493 din 15.06.2016 pentru perioada 01 iunie 2016 - 30 septembrie 2016, respectiv 4.943 euro/lună;
- Aprobarea încheierii unui contract de închiriere pe o perioadă de 6 luni, respectiv 01 octombrie 2016 – 31 martie 2017, perioadă în care se va întocmi un raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață pentru bunul imobil – construcție și terenul aferent situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8, raport ce va fi supus aprobării Consiliului Local în vederea achiziționării de către unitatea administrativ teritorială a acestui bun imobil.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Dragoș Chitic

Serviciul Patrimoniu, Autorizări și Transport
Dan Andrei

Întocmit,
Alisa Gădioi



RAPORT DE SPECIALITATE

Asupra proiectului de Hotărâre privind aprobarea închirierii unui bun imobil
(clădire și terenul aferent) situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8

Curtea de Apel Bacău prin Sentința nr.142/09.10.2015, pronunțată în dosarul nr.731/32/2012, a respins ca nefondată acțiunea principală formulată de unitatea administrativ teritorială – Municipiul Piatra Neamț în contradictoriu cu părții Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile ce au aparținut Cultelor Religioase din România și Fundația Caritatea. A fost admisă cererea reconvențională formulată de pârâtă- reclamanta Fundația Caritatea, municipiul Piatra Neamț fiind obligat să plătească suma de 729.840,92 lei reprezentând contravaloarea lipsă folosință a imobilului restituit în natură și cheltuieli de judecată în cunatum de 16.000 lei.

Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr.1695 din 31.05.2016, pronunțată în dosarul cu nr. de mai sus, hotărăște următoarele:

- Admite recursul declarat de reclamanta UAT Municipiul Piatra Neamț împotriva sentinței nr.142/09.10.2015;
- Modifică în parte sentința atacată, în sensul că respinge cererea reconvențională formulată de pârâta- reclamanta Fundația Caritatea, având ca obiect contravaloarea lipsa de folosință a imobilului restituit în natură;
- Respinge capetele cererilor părților privind acordarea cheltuielilor în prima instanță, menține în rest dispozițiile sentinței;
- Respinge recursul declarat de pârâta Fundația Caritatea și o obligă pe acesta să plătească municipiului cheltuieli de judecată în recurs în cuantum de 3.500 lei.

Construcția reprezintă clădirea administrativă a Primăriei Piatra Neamț (D+P+parțial et. I +M) cu suprafață construită desfășurată de 956 mp.și terenul aferent în suprafață de 1.079 mp. identificată cu NC 62435. Fundația Caritatea a făcut o oferta cu privire la închirierea bunului imobil - (construcție și teren) de **7.500 euro/lună** la adresa mai sus menționată, ofertă transmisă prin adresele nr.18741/13.07.2016, respectiv nr.20999/08.08.2016, precum și disponibilitatea acestora de a înstrăina bunul imobil (construcție și teren) la prețul stabilit prin raportul de evaluare efectuat de dumnealor și transmis nouă prin adresa nr.20999 din 08.08.2016 prin care se stabilește valoarea de înstrăinare de **447.157 euro**.

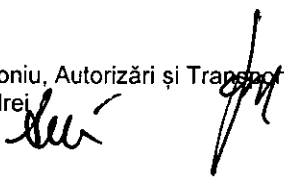
De asemenea, U.A.T Municipiul Piatra Neamț, în baza contractului de prestări servicii nr. 25621/2014 din 16.06.2015 a solicitat efectuarea unui raport de evaluare întocmit de către expertul evaluator SC ROMCONTROL SA, prin care a fost estimat prețul de închiriere pentru bunul imobil – clădire și teren aferent situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8 de **4.943 euro/lună**.

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. 2 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui bun imobil (clădire și terenul aferent) situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8 poate fi supus aprobării în următoarele condiții:

- Aprobarea Raportului de evaluare nr.16439 din 15.06.2016 întocmit de către expertul evaluator SC Romcontrol SA privind estimarea prețului de inchiriere pe lună pentru bunul imobil construcție și teren situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8, conform anexei la prezenta;
- Aprobarea plății contravalorii folosinței bunului imobil (clădire și terenul aferent) cu suprafața construită desfășurată de 956 mp. cu terenul aferent în suprafață de 1.079 mp. la nivelul prețului stabilit prin Raportul de evaluare nr.16493 din 15.06.2016 pentru perioada 01 iunie 2016 - 30 septembrie 2016 ,respectiv 4.943 euro/lună;
- Aprobarea încheierii unui contract de închiriere pe o perioadă de 6 luni , respectiv 01 octombrie 2016 – 31 martie 2017, perioadă în care se va întocmi un raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață pentru bunul imobil – construcție și terenul aferent situat în Piatra Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.8, raport ce va fi supus aprobării Consiliului Local în vederea achiziționării de către unitatea administrativ teritorială a acestui bun imobil.

Solicităm transmiterea Hotărârii Consiliului Local: Serviciului Patrimoniu, Autorizări și Transport și Direcției Economice.

Serviciul Patrimoniu, Autorizări și Transport
Dan Andrei



Întocmit,
Alisa Gădioi



Fundatia Caritatea

Str. Dunarea Albastra nr.6, sector 3, Bucuresti
Tel. 031 4253530, fax 031 4253534
Nr. inregistrare 874 - Tribunal Bucuresti
Cod fiscal 10916472

+ SPAI

F 932/04.08.2016

Primaria Municipiului Piatra – Neamt

Str. Stefan cel Mare nr. 6-8, Piatra-Neamt

Domnului Primar Dragos Chitic

Domnului Bogdan-Valentin Puscasu – Administrator Public

Domnului Florin Fecic - Secretar al Municipiului

Ref: imobil din Piatra Neamt, str. Stefan cel Mare nr. 6

Stimati Domni,

20999
078 2016

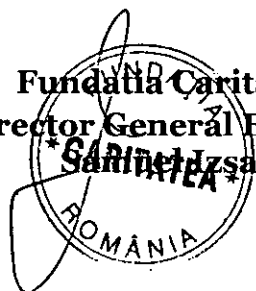
In urma intalnirilor avute precum si a corespondentei purtata anterior in legatura cu utilizarea imobilului situat in municipiul Piatra-Neamt, str. Stefan cel Mare nr. 6, jud. Neamt, va comunicam urmatoarele:

1. Fundatia Caritatea este de acord cu propunerea de chirie in cuantum de 4.943 euro/luna dupa cum ne-ati comunicat prin adresa dvs. nr. 18741/21.07.2016 inregistrata la sediul nostru sub nr. C 705/21.07.2016;
2. Fundatia Caritatea va fi dispusa sa instraineze imobilul cu pretul de 447.157 euro, in baza raportului de evaluare atasat prezentei. Conform discutiilor purtate, pretul solicitat poate fi esalonat in functie de posibilitatile bugetare ale Municipiului. In aceasta situatie, chiria lunara va fi diminuata in functie de suma achitata in contul achizitiei (de exemplu: odata cu plata a 30% din pretul de vanzare, chiria lunara va fi doar 70% din cuantumul mentionat anterior).

Totodata, va rugam sa luati toate masurile necesare pentru ca Fundatia Caritatea sa poata indeplini formalitatile de cadastru si publicitate imobiliara, respectiv de a inscrie, fara sarcini, imobilul in Cartea Funciara.

Cu deosebita stima,

Fundatia Caritatea
Director General Executiv
Sabineta Izsak





SR EN ISO 9001:2001
CERTIFICAT NR. 466/1/1/1

- ♦ ISO 17020, ISO 17025 accredited by RENAR
- ♦ GAFTA & FOSFA Superintendent
- ♦ GAFTA Analyst
- ♦ Member of: Romanian Association for Quality, ASTM, Institute of Petroleum, FORUM ISO 9000, National Association of Romanian Valuers (ANEVAR)

ROMCONTROL® S.A.



– INDEPENDENT SURVEYORS –

Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502
Bucharest, ROMANIA
Phone: +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87
Fax: +40-21-312.56.30, 311.09.07
e-mail: marketing@romcontrol.ro
http://www.romcontrol.ro
Reg.no. J40/1/1991 ♦ Tax reg. RO 1568603

Județul Neamț
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
PIATRA NEAMȚ
REGISTRATURA
INTRARE NR. 16439
15.06.2016

RAPORT DE EVALUARE privind

**„ESTIMAREA PRETULUI DE INCHIRIERE PENTRU
CONSTRUCTIE SI TEREN / LUNA”
- CLADIRE CORP A – Scd = 956 MP
- TEREN – 1.079 MP**

- **Apartinând: FUNDATIA CARITATEA - BUCURESTI**
- **Amplasament: jud. Neamt, mun. Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare, nr. 8.**

**ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
POPA MIHAI**



**EXPERT EVALUATOR
Ing. STEFAN JANICA**



Datale, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMCONTROL SA. București și PRIMĂRIA PIATRA NEAMȚ

**PIATRA NEAMȚ
Iunie 2016**

- ♦ Independent cargo superintendence and sampling ♦ Analytical work & testing ♦ Container inspection ♦ Tally control & technical inspection ♦ Product certification
- ♦ Procurement, technical assistance, monitoring, expediting, preshipment verification ♦ Damage assessment ♦ Claims settling, adjusting and appraising
- ♦ Assets valuation for mergers, acquisition and investment



RAPORT DE EVALUARE
privind

„ESTIMAREA PRETULUI DE INCHIRIERE PENTRU
CONSTRUCTIE SI TEREN / LUNA”
- CLADIRE CORP A – Scd = 956 MP
- TEREN – 1.079 MP

- **Aparținând: FUNDATIA CARITATEA - BUCURESTI**
- **Amplasament: jud. Neamt, mun. Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare, nr. 8.**

RESPONSABIL LUCRARE,
EXPERT EVALUATOR,
Ing. Stefan Janica



Iunie 2016





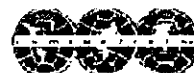
Cuprins

- 1.1. Declarație de conformitate
- 1.2. Sinteza raportului
- 1.3. Certificare
- 2. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE**
- 2.1. Ipoteze și condiții limitative
- 2.2. Obiectul, Scopul, Instrucțiunile raportului de evaluare.
- 2.3. Drepturi de proprietate evaluate
- 2.4. Bazele raportului. Tipul valorii estimate.
- 2.5. Data estimării valorilor de închirare
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalități de plată
- 2.8. Inspectia proprietatii
- 2.9. Informațiile utilizate și surse de informații
- 2.10. Clauza de nepublicare
- 2.11. Clauza de confidențialitate
- 2.12. Raspunderea fata de terti
- 2.13. Prezentarea beneficiarului - destinatarului
- 2.14. Prezentarea evaluatorului
- 3. PREZENTAREA DATELOR**
- 3.1. Identificarea proprietatii
- 3.2. Descrierea amplasamentului
- 3.3. Descrierea constructiei
- 3.4. Descrierea terenului
- 3.5. Situatia juridica
- 4. ANALIZA DE PIATA**
- 4.1. Generalitati
- 4.2. Evolutia pietei imobiliare in anul 2016
- 4.3. DETERMINAREA CHIRIILOR OBTENABILE
- 5.1. REZULTATUL RAPORTULUI DE EVALUARE**
- 5.2. Opinia evaluatorului**

ANEXE:

- **Anexa 1** Documente, date și informații validate de piață pentru evaluare
- **Anexa 2** Fișe evaluare proprietate
- **Anexa 3** Prezentare fotografică
- **Anexa 4** Documente care stau la baza evaluării





DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștința de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu S.E.V. – 2016, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GE și GME) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

**RESPONSABIL LUCRARE,
Expert evaluator,
Ing. Stefan Janica**



14.06.2016





RAPORT DE EVALUARE privind

„ESTIMAREA PRETULUI DE INCHIRIERE PENTRU CONSTRUCTIE SI TEREN / LUNA” - CLADIRE CORP A – Scd = 956 MP - TEREN – 1.079 MP

- **Aparținând:** FUNDATIA CARITATEA - BUCURESTI
- **Amplasament:** jud. Neamt, mun. Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare, nr. 8.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : *constructie si teren*
Localizare : *Jud.Neamt, mun.Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare, nr. 8.*
Scopul evaluării : *estimarea chiriei obtenabile pentru proprietatea imobiliară “Clădire Corp A si teren”*
Dreptul evaluat : *întregul drept de proprietate*
Tipul valorii : *adecvat scopului: valoarea de închiriere.*
Evaluator : *S.C. ROMCONTROL S.A. București*
Beneficiar-destinatar: *PRIMĂRIA MUN. PIATRA NEAMT*
Data evaluării : *14.06.2016*
Data inspecției : *13.06.2016*
Data raportului : *Iunie 2016*
Curs valutar: 1 euro =4,5178 (13.06.2016)
Situația proprietății la data evaluării: *În prezent clădirea Corp A – Scd = 956 mp si terenul 1.079 mp apartin Fundatiei Caritatea - Bucuresti .*

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului studiu de piață, atât din exterior, cât și din interior. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul cap. 2 și 3 și utilizate pentru efectuarea unei analize de piață corecte.

Chiriile obtenabile pentru bunul imobil analizat au fost estimate în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat raportul de evaluare, respectiv cu Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu Standardele de Evaluare SEV 2015 și Ghidurile metodologice de evaluare GME.

În urma analizelor efectuate și prezentate în acest „raport de evaluare”, având în vedere tipul și poziția imobilului și ținând cont de scopul studiului au rezultat următoarele valori estimate pentru chiria obtenabilă pentru activul menționat:





- Spațiu “Clădire Corp A si teren”:

Chirie obținabilă estimată: 22.331 lei /luna

4.943 euro / luna

NOTĂ:

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

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare nu includ TVA și obligațiile față de mediu.
- Informația a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- datele privind dreptul de închiriere folosite în prezentul raport au fost obținute de la agențiile imobiliare ofertante, cât și în urma interviurilor făcute de evaluator pe teren, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține cont de eventualele responsabilități de mediu/autorizare/reautorizare;
- valoarea este subiectivă.

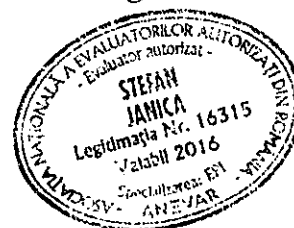
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

RESPONSABIL LUCRARE,
Expert evaluator,
Ing. Stefan Janica



Iunie 2016





1.3. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu de piață sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de niciun factor și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorilor.

Pentru analiza de piață a chiriilor obținabile și potențial generate de proprietatea imobiliară analizată, evaluatorul a avut în considerare următoarele ipoteze de lucru care nu se încadrează în "Cadrul General" al Standardelor de Evaluare:

- La data evaluării, evaluatorul a inspectat proprietatea imobiliară supusă analizei de piață, la baza procesului de estimare a chiriilor obținabile aflându-se informațiile primite din partea clientului și considerate adevărate fără a face verificări suplimentare.
- Certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în patrimoniul care face subiectul prezentului studiu de piață și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului studiu de piață nu are nicio legătură cu declararea în lucrare a unei anumite valori de închiriere sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR).
- Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Studiul de piață este realizat în concordanță cu Standardul de Evaluare SEV- 2015 cu devierile menționate mai sus.
- La data elaborării acestui studiu, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Ing. Stefan Janica

Evaluator autorizat –proprietati imobiliare.

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România





1. PREMISELE Raportului de evaluare

2.1. Ipoteze și condiții limitative

- Valorile sunt prezentate la nivelul oferit pe piață;
- Lucrarea s-a făcut în ipoteza în care activele din cadrul studiului se conformează restricțiilor urbanistice din zona și detine toate autorizațiile și certificatele necesare și ca acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar;
- Preturile prezentate nu includ plata mentenanței, aceasta revine proprietarului imobilului;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra obiectului studiului, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte în lumina informațiilor primite de la agențiile imobiliare, publicații on-line, site-uri specializate;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale activelor prezente în studiu. Evaluatorul a presupus că documentele asupra activelor sunt valabile și nu există sarcini asupra imobilelor la data studiului;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în Studiul de piață, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de terțe persoane;
- Evaluatorul nu are niciun interes în prezent cu Clientul sau cu părțile interesate într-o posibilă tranzacție referitoare la obiectul studiului;
- Valorile rezultate nu pot fi utilizate în alte estimări sau evaluări, deoarece nu sunt valabile decât pentru scopul menționat;
- Previzunile privind exploatarea imobilelor ca active sunt bazate pe informațiile primite de la “operatori”, în condiții curente ale pieței, într-o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile economice ce pot apărea ulterior prezentei lucrări;
- Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de preturile de închiriere a unor imobile în condițiile menționate anterior și de criteriile exprimate de client.;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul studiu, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice rezultate estimate în raportul de evaluare se aplică activelor raportului, luate ca întreg și orice divizare sau distribuție a informațiilor pe interese fracționare va invalida rezultatul;





- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice, sociale și temporale de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Niciuna din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care acesta lucrează) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- Niciun ofertant nu a dezvăluit că vreunul dintre imobilele prezentate spre închiriere ar face obiectul vreunei acțiuni în justiție.

2.2. Obiectul, Scopul, Instrucțiunile raportului de evaluare.

Obiectul raportului îl constituie proprietatea imobiliară aparținând “Fundatia Caritatea - Bucuresti”, formată din: “Clădire Corp A și teren” situată în mun. Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare, nr. 8.

Scopul raportului

Raportul de evaluare a fost solicitat în **scopul stabilirii chiriei obținabile** pentru proprietatea imobiliară “Clădire Corp A și teren” situată în mun. Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare, nr. 8. Valoarea adecvată scopului declarat și care va fi estimată în prezenta analiză este **valoarea de închiriere** a proprietății imobiliare mai sus menționate.

2.3. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al “Fundatia Caritatea - Bucuresti”.

2.4. Bazele raportului. Tipul valorii estimate.

În estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de Evaluare: Standardele de evaluare (SEV editia 2015) și Ghidurile Metodologice de evaluare, cu direcționare pe:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.





În aceasta ipoteza, s-a putut apela la estimarea „valorii de piață” așa cum este ea definită în standardul de evaluare SEV 100 Cadrul General.

Valoarea de piață: *(definită conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2015)*
„suma estimată pentru care un activ 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 partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Chiria de piață: *(definită conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2015)*
„ suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat la data evaluării între un locator hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent si fara constrangere”.

2.5. Data estimării valorilor de închiriere

La baza efectuării studiului de piață au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2016. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data raportului) este 14.06.2016.

2.6. Moneda studiului de piață

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că abordările utilizate conduc la exprimarea valorii finale în euro, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în lei este **4,5178 lei** pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza raportului nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.7. Modalități de plată

Valorile exprimate ca opinii în prezentul raport reprezintă sumele care urmează a fi plătite **integral** în ipoteza unei închirieri a imobilului fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.8. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății s-a realizat de către evaluator în data de 13.06.2016 în prezența dlui Orza Razvan.

2.9. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost preluate din:

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele acestora – documentele de proprietate puse la dispoziție de client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, tendințe, evoluții etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.





Sursele de informații au fost:

- Clientul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, suprafețe) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind chiriile practicate pe piață;
- informații existente pe site-urile imobiliare, mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă raportului.

2.10. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raportul de evaluare și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (iunie 2016) când are loc analiza de piață efectuată, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din zona, și scopul prezentului raport de evaluare. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data raportului.

2.11. Clauza de confidențialitate

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat anterior. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

“Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

2.12. Raspunderea fata de terti

“Acest raport de evaluare este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultantii dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

2.13. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PIATRA NEAMT, sediul în Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare, nr. 6-8, cod fiscal 2612790





2.14. Prezentarea evaluatorului

ROMCONTROL S.A., cu o experienta de peste 60 ani, s-a afirmat ca lider national în domeniul serviciilor de control calitativ si cantitativ al produselor destinate exportului, provenite din import sau în tranzit, precum si al celorlalte produse din tarasi destinate pietei interne.

Este o companie cu capital privat, independenta si neutra.

De la privatizarea societatii în ianuarie 1991, **ROMCONTROL S.A.** si-a extins obiectul de activitate prin includerea urmatoarelor servicii:

- ✓ Evaluari de societati comerciale (afaceri), active si alte bunuri imobiliare sau mobile.
- ✓ Analize-diagnostic si expertize tehnice.

ROMCONTROL S.A. este recunoscuta pe plan national si international prin profesionalism, reputatie, integritate, impartialitate si independenta, fiind membru al urmatoarelor asociatii tehnice sau organisme internationale:

- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMÂNIA-ANEVAR
- CORPUL EXPERTILOR TEHNICI
- RETEAUA NATIONALA DE ACREDITARE DIN ROMÂNIA (RENAR);
- ROMANIAN ASSOCIATION OF QUALITY
- G.A.F.T.A.
- FOSFA LONDON
- ASSOCIATION POLAND
- Reprezentant al UNDERWRITERS LABORATORIES INC. – S.U.A.

Pâna în prezent, **ROMCONTROL S.A.** a efectuat expertize si evaluari la societati comerciale complexe din toate domeniile de activitate, evaluari de active (proprietati imobiliare sau bunuri mobile), lucrari de consultanta, evaluari de stocuri de piese si materiale pentru vânzare si pentru obtinerea de credite, evaluari de imobilizari corporale si stocuri ipotecate sau gajate în favoarea AVAS, BANCI, MF., analize diagnostic, studii de fezabilitate în vederea obtinerii de credite în lei si valuta de la diverse banci pentru retehnologizare, dezvoltarea unor noi afaceri.

Toate lucrarile specifice, pe categorii distincte, urmaresc si respecta prevederile Standardelor de Evaluare (SEV) adoptate ca standarde nationale de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

Din anul 1993, cand societatea a devenit membru asociat ANEVAR, au fost elaborate peste 9000 rapoarte de evaluare.

S.C. ROMCONTROL S.A. este persoana juridica, membru corporativ al Asociatiei Nationale al Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesierecunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

S.C. **ROMCONTROL S.A.** dispune (angajati permanent) de peste 33 de evaluatori autorizati – membrii titulari ANEVAR existând posibilitatea practica prin distributia lor teritorialasi operativitate sa acopere simultan probleme de evaluare în toate judetele tarii.

Adresa (sediul social central) : Bucuresti, sector 1, Str. Polonă, nr. 16

Telefon / fax: 021 – 313.18.19

Înregistrare Registrul Comertului sub nr. J40/1/1991.

Atribuit cod fiscal: RO

Cod unic de înregistrare: 1568603





3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății

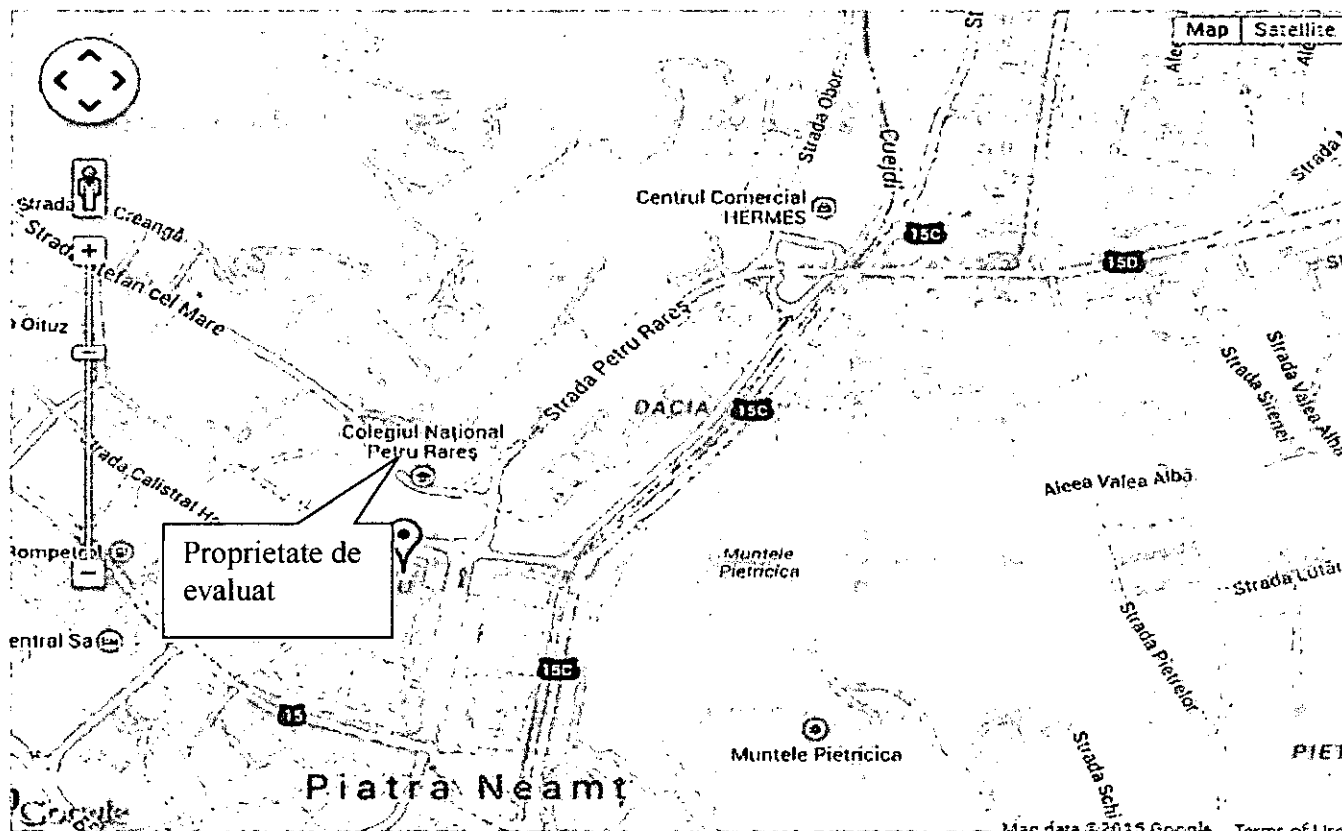
Proprietatea imobiliară supusă studiului de piață reprezintă “Clădire Corp A si teren “ situata in mun. Piatra Neamt , Str. Stefan cel Mare, nr. 8.



3.2. Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată in Str. Stefan cel Mare, nr. 8., mun. Piatra Neamt, zonă centrala a orasului.

Harta





3.3. Descrierea constructiei

1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIEI	
Denumirea	Clădire Corp A
Destinația	Pavilion Administrativ
Localizarea (adresa)	mun. Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare, nr. 8, jud. Neamt
Dimensiuni, suprafețe	Clădirea are regim de înălțime D+P+partial etaj 1 + M. Sc desfasurata = 956 m ²

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE ALE CLADIRII

Clădirea are regim de înălțime D+P+partial etaj 1 + M.

Structura de rezistență: -fundatii din beton, , pereti din zidărie portanta de cărămidă, centuri si planseu din beton armat, sarpanta din lemn si invelitoare din tabla Lindab.

Finisaje interioare:

- mozaic;
- placări- faiantă grupuri sanitare;
- tâmplărie: - exterioară:-ferestre din PVC cu geam termopan;
- interioară: uși din PVC cu geam termopan;
- zugrăveli: - interioare: lavabile;
- exterioare: obisnuite.

Instalații electrice: - iluminat;

Instalații sanitare: - alimentarea cu apă și canalizarea sunt la rețeaua orașului;

3. STARE TEHNICA A CONSTRUCȚIEI

În urma datelor și informațiilor obținute de la proprietar coroborate cu datele și informațiile obținute în urma inspecției s-a constatat că în prezent clădirea Corp A se află în stare tehnică bună, finisajele au fost considerate ca fiind obisnuite.

3.4. Descrierea terenului

Terenul în suprafață de :

- **1.079 mp** - este amplasat în intravilanul orașului Piatra Neamt, în într-o zona centrala a localității în apropiere de Curtea Domneasca.

În vecinătate se găsesc următoarele :

- Curtea Domneasca.
- Hotel Ceahlăul
- Spații comerciale
- Case de de locuit

Lotul de teren respectiv este echipat cu:

- rețea alimentare cu energie electrică,
- apă-canalizare în sistem local
- rețea alimentare cu gaze naturale

Accesul la proprietatea imobiliara se face direct din Str. Stefan cel Mare.

Tereul are forma regulată – plana cu destinație curți-construcții.

Nota. La data inspecției terenul era ocupat partial de constructii .





3.5. Situația juridică

Proprietatea imobiliara situata în Str. Stefan cel Mare, nr. 8 din municipiul Piatra Neamt, jud. Neamt, formata din **clădirea Corp A – Scd = 956 mp si terenul 1.079 mp** este proprietatea Fundatiei Caritatea - Bucuresti.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Sentinta nr. 142 / 2015
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

4. ANALIZA DE PIAȚĂ

4.1. Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finanțare tranzactia este periclitata;
- d) spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietei mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.





4.2. Evoluția pieței imobiliare în anul 2016

În ceea ce privește topul orașelor la nivelul întregii țări, orașe alese pentru sedii de birouri sau puncte de lucru pentru marile companii, în 2016, pe primul loc se află Bucureștiul, cu un total de 306.273 de metri pătrați de spații de birouri închiriate. Pe locul doi se află Cluj-Napoca, cu o suprafață închiriată de 21.090 metri pătrați, urmată de Timișoara, cu un total de 11.452 metri pătrați închiriați și Iași cu o suprafață de 4.100 metri pătrați. Top 5 al celor mai active piețe de birouri din România este închis de Ploiești, în care volumul a fost unul mai degrabă modest în comparație cu celelalte orașe din țară cu un volum de închirieri de mai bine de 400 de ori mai mic decât cel din Capitală, și anume de doar 735 metri pătrați.

Printre marii chiriași care au ales alte orașe decât Capitala se numără Recall, Bombardier, E On, EBS Romania, HP, Accessa și Genpact - care au ales orașul Cluj-Napoca, ZTE, Microsoft, Linde Gaz, Accenture și Continental - care au preferat Timișoara, OSF și GFK ce au mers la Iași și Webhelp, ce s-a îndreptat spre Ploiești.

4.3. DETERMINAREA CHIRIILOR OBTENABILE

4.3.1. Determinarea valorii chiriei obținabile pentru activul de tip construcție și teren

Activul din patrimoniul clientului pentru care se estimează valoarea chiriei obținabile poate fi utilizat astfel:

- sediu administrativ/spatii de birouri/spatii de prestarii servicii.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Pentru estimarea chiriei obținabile s-au analizat informații din piața imobiliară al unor proprietăți similare cu privire la prețul de închiriere al acestora, aferente fiecărui tip de spațiu închiriat.

Conform datelor de piață, ofertele de închiriere ale spațiilor mixte cu destinație birouri sunt cuprinse între 3 EUR/mp/lună și 6 EUR/mp/lună, în funcție de localizare, utilități, caracteristicile fizice și economice. Din analiza acestor date de piață și în urma interviurilor telefonice și directe rezultă că în aceste oferte de preț nu sunt incluse și cheltuielile de mentenanță, acestea revenind proprietarului imobilului.

Având în vedere, poziția activului, suprafețele diferite de spații față de comparabile, localizarea acestora în cadrul arealului analizat, gradul de finisaj și dotări precum și destinația pentru care a fost proiectată construcția analizată și ținând cont de scopul lucrării, se estimează următoarea valoare a chiriei obținabile pentru proprietatea analizată:

- Spațiu “Clădire Corp A și teren”:

Chirie obținabilă estimată: 22.331 lei /lună

4.943 euro / lună





5.1. REZULTATUL RAPORTULUI DE EVALUARE

S-a procedat la revederea întregii lucrări pentru a putea avea siguranță că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente, datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

În urma analizelor efectuate, prezentate în acest raport de evaluare, a rezultat următoarea valoare estimată pentru chiria obținabilă pentru activul din patrimoniul clientului (valori exclusiv TVA):

- Spațiu “Clădire Corp A și teren”:

Chirie obținabilă estimată: 22.331 lei / luna

4.943 euro / luna

Valorile estimate nu includ TVA și nici plata utilitatilor și a costurilor de mentenanță.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene și internaționale ale evaluatorilor;
- datele privind dreptul de proprietate folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie autorizată asupra unei valori.
-

5.2. Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere. Datorită faptului că în zona nu sunt terenuri de închiriat, chiria euro/ mp/ luna, pentru Clădire corp A se majorează cu 10% pentru a include și chiria terenului. Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat,
Ing. Stefan Janica





ANEXA 1
DOCUMENTE, DATE ȘI INFORMAȚII
VALIDATE DE PIAȚĂ PENTRU EVALUARE



Comparabila 1

Spatiu de inchiriat zona O

Piatra Neamt, judet Neamt Adaugat La 15:00, 30 Iunie 2019. Numar anunt 96595902

6 € / luna

Trmite mesaj

07xx xxx xxx Contactator

Piatra Neamt, judet Neamt
Vezi pe harta

Bezece Florin
Pe site din 04/2016

Salveaza ca favorit
Tipareste
Medie
Rezervaza

Trmite mesaj

07xx xxx xxx Contactator

Piatra Neamt, judet Neamt
Vezi pe harta

Bezece Florin
Pe site din 04/2016

Salveaza ca favorit
Tipareste
Medie
Rezervaza

Descopera costurile mici la incalzire!
Pompe de caldura fabricate in Suedia.

Oferi de: Agentie Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata: 240 m²

Energie: Bu rita or azia la-ti un es edit pe loc de la BNC

Inchiriaz spatiu comercial cu o suprafata de 240 mp, renovat total, luz, ideal pentru sedi de banca, magazin, sediu de firma.

Real ads.ro/ro/realads.com

start Spatiu de inchiriat... CINEPARTENER Microsoft Word

Comparabila 2

Spatiu de inchiriat

Piatra Neamt, judet Neamt Adaugat La 00:10, 20 Iunie 2019. Numar anunt 83104070

3 € / luna

Trmite mesaj

07xx xxx xxx Contactator

Piatra Neamt, judet Neamt
Vezi pe harta

Bezece Florin
Pe site din 04/2016
Anuntul e actualizat

Salveaza ca favorit
Tipareste
Medie
Rezervaza

Trmite mesaj

07xx xxx xxx Contactator

Piatra Neamt, judet Neamt
Vezi pe harta

Bezece Florin
Pe site din 04/2016
Anuntul e actualizat

Salveaza ca favorit
Tipareste
Medie
Rezervaza

PERSONALIA CU S.T.L.
VEZI OFERTA

Oferi de: Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata: 200 m²

Energie: Prin creditul BNC Personal ai banii pe loc!

Sociu, zona centrala in Piatra Neamt, de inchiriat sau colaborare, 200 mp, toate utilitate, rampa, curte proprie, pretabil orice activitate.
Mes multe detalii in numarul de telefon alizat.

Real ads.ro/ro/realads.com

start Spatiu de inchiriat... CINEPARTENER Microsoft Word

Comparabila 3

Spatiu birouri si depozitare 320 mp P+1, Piatra Neamt Piatra Neamt • Of. X.ro - Mozilla Firefox

1000 €

Nu mai sta pe gânduri: ia-ți un credit pe loc de la ING!

Trimite mesaj

74xx xxx xx (pina telefon)

Piatra Neamt, judet Neamt
Vezi pe harta

Toma
Pe site din dec 2013
Anunturile viziunatului

Salveaza ca favorit
Tiparirea
Mediile
Raportarea

FREE Online Get the skills you need to land the job

Oferta de: Agentie Venire vizionare Instalare

Suprafata: 320 mp

Preț: Prin creditul ING Personal ai banii pe loc!

start Spatiu pentru clinica medic... DEPARTAMENT... Word - Com... 1000 € 11.01

Comparabila 4

04 Spatiu pentru clinica medica... X

6000 €

Nu mai sta pe gânduri: ia-ți un credit pe loc de la ING!

Trimite mesaj

74xx xxx xx (pina telefon)

Piatra Neamt, judet Neamt
Vezi pe harta

Toma
Pe site din dec 2013
Anunturile viziunatului

Salveaza ca favorit
Tiparirea
Mediile
Raportarea

city garden ansamblu de case pipera

Oferta de: Agentie Venire vizionare Instalare

Suprafata: 1200 mp

Preț: Nu rata oportunitatea și ia un credit pe loc de la ING

Toma Inmobiliara intermediaza inchirierea unui spatiu in suprafata de 1200 mp P+3E, situat in ultracentrul municipalitatii Piatra Neamt. Constructia a fost realizata in anul 2000 si a fost gandita ca spatiu pentru birourile de casa B, fiind rubla vremea celui mai importanta firma din Romania. Spatiul larg si generos, receptiv de la parter, ferestele acoperite si cele libere il fac foarte atractiv. Spatiul dispune de toaleta si cald la incalzire etc.

start Spatiu pentru clinica... DEPARTAMENT... Word - Com... 6000 € 11.01



ANEXA 2
FIȘE EVALUARE PROPRIETATE



Estimarea chiriei - cladire Corp A - Piatra Neamt

Data evaluarii: 14.06.2016

1 euro = 4.5178 lei

	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Chiria lunara conform ofertei (euro/mp)	-	6.0	3.0	3.1	5
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Chiria estimata (euro/mp)		5.7	2.9	2.9	4.8

Corectii

<i>Amplasament (vad, acces)</i>	<i>Piatra Neamt - zona centrala - Str. Stefan cel Mare, nr. 8</i>	<i>Piatra Neamt-zona centrala</i>	<i>Piatra Neamt-zona centrala</i>	<i>Piatra Neamt-zona periferica</i>	<i>Piatra Neamt - zona centrala</i>
Corectie %		0%	0%	10%	0%
Corectie (euro/mp)		0.00	0.00	0.29	0.00
Chiria lunara corectata (euro/mp)		5.7	2.9	3.2	4.8
<i>Calitatea spatiilor</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare</i>
Corectie %		0%	0%	0%	0%
Corectie (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Chiria corectata		5.70	2.85	3.24	4.75
<i>Suprafata utila inchiriabila (mp)</i>	956	240	200	320	1200
Corectie %		5%	7%	3.0%	-1.0%
Corectie (euro/mp)		0.29	0.20	0.09	-0.05
Chiria corectata		5.99	3.05	3.33	4.70
<i>Utilitati</i>	<i>pachet complet de utilitati (CE/Apa/canal/gaz)</i>	<i>pachet complet de utilitati (CE/Apa/canal/gaz)</i>	<i>pachet complet de utilitati (CE/Apa/canal/gaz)</i>	<i>pachet complet de utilitati (CE/Apa/canal/gaz)</i>	<i>pachet complet de utilitati (CE/Apa/canal/gaz)</i>
Corectie %		0%	0%	0%	0%
Corectie (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Chiria corectata		5.99	3.05	3.33	4.70
<i>Destinatie</i>	<i>pavilion administrativ - spatiu de birouri</i>	<i>spatiu de birouri</i>	<i>spatiu de birouri</i>	<i>spatiu de birouri si depozitare</i>	<i>spatiu de birouri</i>
Corectie %		0%	0%	-5%	0%
Corectie (euro/mp)		0.00	0.00	-0.15	0.00
Chiria corectata		5.99	3.05	3.18	4.70
Corectia totala bruta absoluta (euro/mp)		0.29	0.20	0.53	0.05
Corectia totala bruta (%)		5.0%	7.0%	18.0%	1.0%

Chirie euro/mp/luna, pentru Cladire Corp A : 4,70 euro/mp

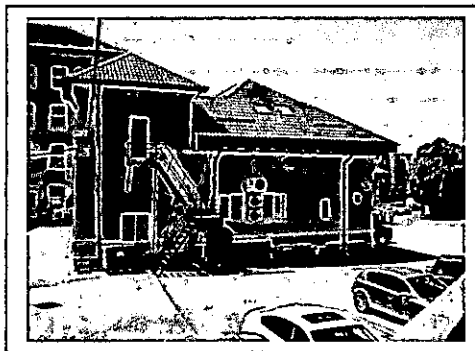
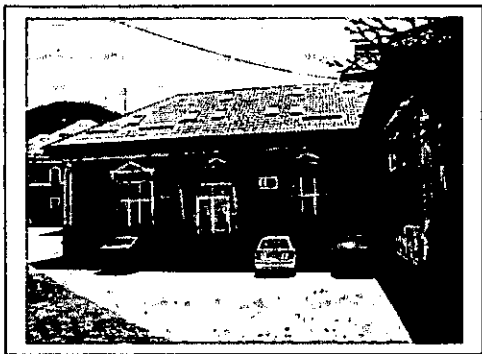
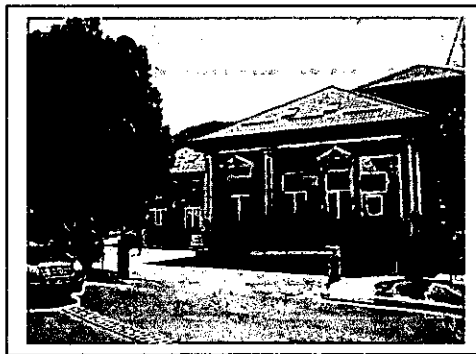
Datorita faptului ca in zona nu sunt terenuri de inchiriat, chiria euro/mp/luna, pentru Cladire Corp A se majoreaza cu 10 % pentru a include si chiria terenului. Valoarea totala a chiriei euro/mp/luna este de: 5,17



ANEXA 3
PREZENTAREA FOTOGRAFICĂ



AMPLASAMENT ACTUAL
STR. STEFAN CEL MARE, NR. 8,
PIATRA NEAMT
Scd = 956 MP
S teren = 1.079 MP





ANEXA 4
DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII

