

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L N E A M Ţ
M U N I C I P I U L R O M A N
C O N S I L I U L L O C A L

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 21767 din 18.03.2024

**privind însușirea raportului de evaluare pentru bunuri imobile
situate în municipiul Roman, strada Principatele Unite nr. 14**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând referatul de aprobare nr. 21773 din 18.03.2024 înaintat de către domnul Leonard Achiriloaei - Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. 22239 din 19.03.2024 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică – Biroul Evidență Patrimoniu și Asociații de Proprietari și Direcția Economică;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din ____ al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din ____ al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ____ din ____ al Comisiei juridice;

Având în vedere:

-Prevederile art. 1 alin. (3) din OUG nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile art. 3 din Decizia nr. 10644/27.04.2023 emisă de către Comisia Specială de Retrocedare a unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România;

-Protocolul de predare – preluare a imobilului teren și construcție situat în municipiul Roman, strada Principatele Unite nr. 14, înregistrat cu numărul 61674/31.08.2023, încheiat între Primăria municipiului Roman în calitate de predător și Fundația Caritatea-în calitate de primitor;

În temeiul art. 129, alin.(1) , art. 139, alin (1), art. 140, alin. (1), precum și al art. 196, alin.(1), lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit la data de 03.11.2023, de către REI Evaluări SRL, prin evaluator ANEVAR Marius Lungu, legitimație 13726, pentru construcțiile ”Spălătorie” și ” Centrală termică” situate în

municipiul Roman, Str. Principatele Unite nr. 14, jud. Neamț, conform **anexa nr. 1** la prezenta.

Art. 2. Se aprobă valoarea de piață pentru construcțiile de la art. 1 în sumă totală de 45.780 lei fără TVA - din care 12.940 lei pentru clădire ”Spălătorie” și 32.840 de lei pentru clădire ”Centrală Termică”, valoare ce va fi plătită de către Fundația Caritatea cu sediul în București, str. Dunărea Albastră, nr. 6, sector 3, în contul RO75TREZ49221390207XXXXX deschis la Trezoreria Roman CIF 2613583.

Art. 3. Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Economică, vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 4. Hotărârea se va comunica, potrivit legii, prin grija secretarului general al municipiului, persoanelor și autorităților interesate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	___	Voturi „pentru”	___
Nr. total al aleșilor locali prezenți	___	Voturi „împotrivă”	—
Nr. total al aleșilor locali absenți	—	Abțineri	—
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot	—		—



**REAL ESTATE
INVESTMENT
CONSULTING**

RAPORT DE EVALUARE

pentru

Fundatia Caritatea

Bucuresti

Efectuat de catre



REI Evaluari

Bd. I.C. Bratianu, nr. 34, Etaj 7

Bucuresti, Sector 3, Romania

Tel: 0040 21 312 5000

Fax: 0040 31 816 2732

office@rei-consulting.com

Obiect:

**Evaluarea cladirilor edificate ulterior
preluarii abuzive – str. Principatele
Unite nr 14, Roman**

BUCHAREST - ROMANIA
34 I.C. Bratianu Boulevard
7th Floor, Sector 3

Phone: +4 021 312 50 00

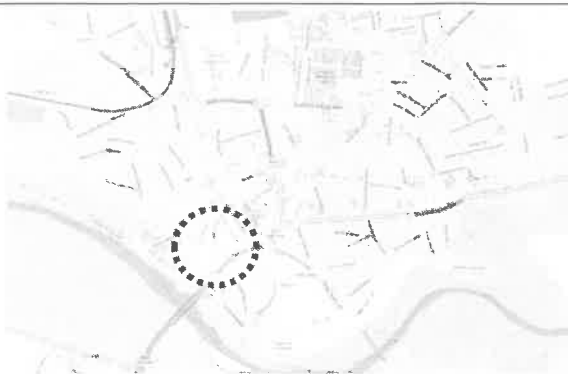
office@rei-consulting.com
www.rei-consulting.com

Ref. 435_2

3 noiembrie 2023

Sinteza principalelor date

Cladire identificate ca „adaugiri ulterioare preluarii abuzive”, Roman, strada Principatele Unite nr. 14



Specificati/
Localizare:

Proprietatea subiect este situata in municipiul Roman, in apropiere de intrarea principala din zona de sud a localitatii, o zona cu un mix urbanistic predominant rezidential, compus din blocuri cu regim mediu de inaltime. De data recenta, la mica distanta a fost edificat un supermarket Kaufland si o galerie comerciala, cu acces dinspre soseaua de centura a orasului.

Actiunile supuse evaluarii sunt reprezentate de 2 cladiri, identificate ca „adaugiri ulterioare preluarii abuzive”, respectiv partea a unui imobil compus din lot de teren si cladiri grupate in jurul unui edificiu care deservea o baie rituala, retrocedat in luna iunie 2023. Adresa postala a acestuia este Strada Principatele Unite nr 14 (fost nr 28 si nr. 30), in realitate fiind amplasat la o zona de bifurcatie a acestei artere, cu o vizibilitate foarte buna.

Scurta descriere:

Cladirile subiect al prezentului raport au facut obiectul unui proces de retrocedare demarat de Fundatia Caritatea in anul 2003 si finalizat prin Decizia 10644 din 22.06.2023.

In fapt, este vorba despre 2 constructii, identificate astfel:

- Cladire Spalatorie - o constructie adaugata edificiului la o data mai recenta (aproximativ 1960), cu regim de inaltime P (cu caracteristici de demisol, respectiv o zona de aproximativ 1-1,5m sub nivelul curtii interioare) si SC de 63 mp
- Cladirea Centralei termice - o constructie adaugata edificiului la o data mai recenta (aproximativ 1960), cu regim de inaltime P si SC de 154 mp

Conform celor constatate cu ocazia inspectiei, cele 2 constructii sunt adaugiri la cladirea principala utilizata ca „baie publica”, respectiv structuri compuse din cate 3 pereti de inchidere si acoperis, pe fundatii din beton armat.

Starea lor actuala de degradare este una avansata, cu elemente structurale colapsate, beton exfoliat pana la armatura sau cu crapaturi si despicaturi in zidarie de dimensiuni considerabile.

Drept de
proprietate:

Fundatia Caritatea, in baza Deciziei de retrocedare emisa de Guvernul Romaniei

Data Evaluarii:

5 octombrie 2023

Data Raportului:

Noiembrie 2023

€9.200 echivalent pentru 45.780 lei, astfel:

Valoarea de piata:

- Cladire spalatorie €2.600, echivalent pentru 12.940 lei
- Cladire centrala termica €6.600, echivalent pentru 32.840 lei

Acest sumar si raportul sunt strict confidentiale catre destinatar. Nu trebuie multiplicare, distribuite sau luate in considerare ca parte izolata fata de intregul raport. Sinteza principalelor date din cadrul raportului de evaluare este prezentata in cele ce urmeaza.

RAPORT PRIVIND ACTIVELE

Catre: **FUNDATIA CARITATEA**

Subiect: **Raport de Evaluare conform contract**

Proprietate: **2 cladiri identificate ca „adaugiri ulterioare preluarii abuzive”**

Data Raportului: **Noiembrie 2023**

Data Evaluarii: **29 august 2023**

1. Instructiunile evaluarii

Avem placerea sa va transmitem raportul de evaluare pregatit de catre compania noastra la solicitarea Dvs., pentru a va oferi o baza de evidentiere a valorii de piata.

Misiune, scop, utilizarea evaluarii

Evaluarea proprietatii, reprezentata de 2 cladiri anexa, a fost realizata in concordanta cu instructiunile si termenii agreati, gradul nostru de raspundere profesionala fata de dumneavoastra este, deasemenea, subliniat in cadrul acestor instructiuni.

Raportul este realizat in scopul fundamentarii unor decizii interne cu privire la contravaloarea care trebuie platita fostului detinator. In acest sens, am determinat valoarea de piata a proprietatii ca baza potrivita a valorii.

2. Fundamentele Evaluarii

Proprietatile analizate fac obiectul cererii de evaluare pentru estimarea valorii de piata din partea Fundatiei Caritatea.

Conform datelor puse la dispozitie, proprietarul acestora este Fundatia Caritatea, care le detine in urma unui proces de restituire a unor bunuri imobile care au apartinut cultelor religioase din Romania.

Potrivit mentiunilor din Decizia de Retrocedare nr 10644 din 27 aprilie 2023 emisa de Guvernul Romaniei, este in intelegerea evaluatorului ca *„in cazul imobilelor-constructii la care s-au efectuat adaugiri ulterior preluarii abuzive, dar care nu depasesc 50% din aria desfasurata actuala, beneficiarul retrocedarii va dobandi dreptul de proprietate asupra intregului imobil, cu obligatia de a plati fostului proprietar contravaloarea acestora” (Norme de aplicare a OUG 94/2000 cu modificarile si copleterile ulterioare)*

Mai multe detalii despre proprietati sunt prezentate in Sectiunea a II-a a acestui raport.

3. Prezentarea evaluatorului

REI Evaluari S.R.L. este persoana juridica romana, cu sediul in Strada George Georgescu nr. 52, Sectorul 4, Bucuresti, fiind inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/6502/2015 si Cod de Identificare Fiscala RO34580280. Domeniul principal de activitate al companiei, conform Ordinului 337/2007 este „7022 – Activitati de consultanta pentru afaceri si management”.

REI Evaluari activeaza pe piata locala din anul 2015, furnizand servicii de consultanta si evaluare imobiliara. Compania este membra a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR), certificat 0488.

4. Prezentarea clientului

Fundatia Caritatea este entitate juridică creată de Federația Comunităților Evreiești din România și Organizația Mondială Evreiască pentru Restituirea Bunurilor, ca o institutie permanenta de conservare, administrare si valorificare a patrimoniului cultural si spiritual al evreilor din Romania.

Fundatia Caritatea este organizata ca persoana juridica de drept privat, cu sediul in Bucuresti, Str. Dunarea Albastra nr. 6, sector 3.

5. Bazele evaluarii

Pentru realizarea misiuni, evaluatorul va urma conceptele si metodele acceptate de evaluare, avand in vedere Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 care incorporeaza:

- Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2021, la care se adauga:
- Patru Standarde Europene de Evaluare (EVS)
- Ghidurile de evaluare (GEV)

Proprietatea obiect identificata conform detaliilor din Sectiunea a II-a a fost evaluata pe urmatoarele baze considerate ca adecvate:

- SEV 100 – cadrul general (IVS Cadru General);
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 430 - Evaluari pentru raportarea financiara;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

6. Definitii

"Valoarea de piata" (VP), in acceptiunea pe care o dau acestui concept Standardele de Evaluare a bunurilor, conform SEV 100, este definita ca:

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

7. Ipoteze si conditii limitative

Evaluarea noastra a fost pregatita in baza ipotezelor din cadrul instructiunilor de evaluare si in conformitate precizate mai sus.

Evaluarea noastra a fost realizata considerand urmatoarele ipoteze:

- Ipoteza ca toate ca activele sunt detinute cu drept de proprietate deplin si fara sarcini si servituti, in masura in care nu a fost precizat altfel;
- Verificarile efectuate cu ocazia inspectiei au avut in vedere identificarea in principal a tipologiei activului evaluat;
- Evaluatorul a examinat schița imobilului și a identificat cladrile in prezenta unui reprezentat al clientului si fostului detinator; suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispozitie, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Nu avem cunostinta despre existenta unor defecte ascunse ale activelor evaluate, presupunem adu-se ca ele nu exista; deasemenea, s-a presupus functionarea activelor la parametrii tehnici pentru care au fost proiectate;

Exceptand elementele mentionate si rezervele explicite mentionate mai sus, evaluarea noastra este realizata fara alte limitari sau instructiuni speciale. Nu au fost luate in considerare alte premise speciale sau abateri de la standarde.

8. Data si amploarea inspectiei

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator la data de 5 octombrie 2023, in prezenta unor reprezentanti ai proprietarului si al fostului detinator. Durata acesteia a fost de aproximativ 30 de minute, fiind identificat obiectivul de evaluat pentru realizarea unei documentari foto.

9. Surse de informare

In indeplinirea sarcinilor, REI Evaluari a utilizat infomatii provenind de la client (date primare, documentatii cadastrale, documente urbanistice, extrase din situatiile contabile).

Pentru a compensa partial elemente de incertitudine legate de piata netransparenta, ne-am securizat un numar de instrumente specifice disponibile pe piata locala si regionala printre care:

- utilizam informatii pentru uzul evaluatorilor din bazele de date privind proprietati tranzactionate - Flex MLS, extins pentru cateva orase din Romania. Sunt prezentate de asemenea si ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- in mod tipic, utilizam si bazele de date si informatii publice, uzuale evaluatorilor din Romania (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.)

In afara de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de o companie din grup, dedicata de agentie (industrial, comercial stradal, birouri) si in construction survey, implicata direct in piata specifica. In relatia cu acesta companie analizam de fiecare data daca exista conflicte de interese pentru gestiona corespunzator proiectul.

Tipic evaluarilor realizate in Romania, folosim si informatiile colectate de la terti, cum ar fi: alti brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice). In plus fata de acestea, ne-am bazat pe informatiile obtinute din partea dumneavoastra (client/beneficiar) si alte surse, mentionate sau prezentate ca extras in anexa.

10. Comentarii cu caracter general

Opinia noastra este bazata pe analiza detaliata a pietei imobiliare si a conditiilor macroeconomice generale. Informatiile de piata privind proprietati comparabile se refera atat la oferte disponibile cat si la tranzactii incheiate, insa din cauza evolutiei pietei locale, au fost preferate informatii cat mai recente.

Evaluarea este o opinie de valoare. Este necesar ca evaluatorul sa faca rationamente logice si adecvate, insa opinia la valoare are un caracter subiectiv si poate fi diferita pentru subiecti diferiti.

O evaluare este o predictie a pretului, nu o garantie. Este necesar ca evaluatorul sa faca rationamente subiective, chiar daca logice si adecvate, acestea pot diferi de cele facute de proprietar sau alt evaluator. In general, in decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona in mod corespunzator cu o serie de valori posibile.

Scopul evaluarii nu modifica abordarea pentru intocmirea raportului de evaluare, cu exceptia situatiilor in care evaluarea se face pentru anumite scopuri reglementate (de exemplu pentru evaluarea pentru impozitare).

Valoarea proprietatilor se poate schimba chiar in decursul unor perioade scurte de timp si astfel, opinia noastra cu privire la valoare reflecta conditiile specifice de la data evaluarii.

Toate informatiile din prezentul raport referitoare la situatia juridica a proprietatilor si elementele juridice mentionate, recomandam sa fie verificate cu consultantii legali, in mod similar si elementele tehnice.

11. Conjunctura actuala a pietei

La data evaluării proprietatii imobiliare, incertitudinea in evaluare este influentata de efectele post Pandemiei globale declarata in data de 11 Martie 2020 de catre Organizatia Mondiala a Sanatatii. Acest lucru a afectat pietele financiare globale si majoritatea tarilor se confrunta acum cu un fenomen inflationist accentuat.

Trebuie subliniat ca nu putem furniza o estimare a efectului financiar pe care conditiile economice actuale l-ar putea avea asupra valorii proprietatii subiect.

Avand in vedere impactul viitor necunoscut pe care perioada post COVID-19 si conflictul militar dintre Rusia si Ucraina l-ar putea avea asupra pietei imobiliare, va recomandam sa revizuiti frecvent evaluarea proprietatii subiect si sa intelegeti faptul ca e posibil ca valoarea sa se fi modificat de la data evaluarii.

12. Moneda de referinta

Calculule au fost prezentate in lei si in echivalent Euro, transformarea valorilor fiind facuta la cursul de schimb oficial publicat de BNR pentru data de 5 noiembrie 2023, respectiv de 4,9752 lei/Euro.

13. Clauze de confidentialitate

Evaluarea noastra este confidentiala, adresata doar beneficiarului, numai pentru uzul si pentru scopul mentionat. Nu acceptam nici o responsabilitate fata de terti a continutului prezentului raport.

14. Publicarea de informatii

Beneficiarul nu va putea dezvalui continutul prezentului raport catre terti, in nici un mod, fara acceptul prealabil si scris al evaluatorului; nu intra in aceasta categorie insa auditorul situatiilor financiare, care este beneficiar al prezentului studiu. Nu se va dezvalui niciun detaliu nici in cazul in care nu se mentioneaza numele companiei si nici daca informatiile din raport sunt combinate cu cele ale altor consultanti.

15. Valoarea estimata

Opinia noastra referitor la valoarea justa a proprietatii descrise in Sectiunea a II-a este detaliata in anexele acestui raport.

Luand in considerare aceste aspecte

In opinia evaluatorului, **Valoarea de piata** a Proprietatii imobiliare ce face obiectul analizei este, la data evaluarii::

- **9.200 Euro*** - Valoare cladiri identificate ca „adaugiri ulterioare preluarii abuzive”

**valorile mai sus indicate nu includ TVA*

REI Evaluari S.R.L.

Marius Lungu



La elaborarea efectiva a raportului a contribuit:

Marius Lungu – Membru titular ANEVAR



Cuprins

Sinteza principalelor date	1
RAPORT PRIVIND ACTIVELE	2
1. Instructiunile evaluarii	2
2. Fundamentele Evaluarii	2
3. Prezentarea evaluatorului	3
4. Prezentarea clientului	3
5. Bazele evaluarii	3
6. Definitii	4
7. Ipoteze si conditii limitative	4
8. Data si amploarea inspectiei	4
9. Surse de informare	4
10. Comentarii cu caracter general	5
11. Conjunctura actuala a pietei	6
12. Moneda de referinta	6
13. Clauze de confidentialitate	6
14. Publicarea de informatii	6
15. Valoarea estimata	6
I. DESCRIEREA PROPRIETATII	9
1. Amplasamentul	9
2. Descrierea	10
3. Regim tehnico-economic	12
4. Drept de proprietate	12
II. ANALIZA PIETEI	13
Macroeconomie – Romania	13
Roman	14
III. CONSIDERENTE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII	17
IV. EVALUAREA ACTIVELOR	18
1. Generalitati	18
2. Abordarea prin cost pentru cladiri	18
3. Rezultatele evaluarii	19
V. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	21
1. Conditii limitative	21
2. Clauze de nepublicare	22
3. Responsabilitatea fata de terti	22
VI. FOTOGRAFII SI CALCULELE EVALUARII	23
Fotografii	23
Calculule evaluarii	25

I. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Amplasamentul

Municipiul Roman se află situat în partea centrală a regiunii istorice Moldova, la nord de confluența râului Moldova cu Siretul, la o distanță de 82 de Km de Iași. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN2 (parte a drumului european E85), care îl leagă spre nord de Suceava și spre sud de Bacău, Focșani, Buzău și București. La Roman, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D care îl leagă spre vest de Piatra Neamț și spre est de Vaslui.



Sursa: maps.google.com

Amplasamentul municipiului Roman

Conform datelor recensământului din anul 2011 municipiul Roman număra 50.173 de locuitori, fiind unul dintre orasele cu cele mai ridicate rate de depopulare, de la un maxim de peste 80.000 de locuitori în 1990.

Economia orasului s-a dezvoltat pe industria metalurgică și textilă, cu 3 mari unități dintre care doar una mai funcționează (Fabrica de țevi – Petrotub), și aceasta la o capacitate redusă.

Incinta în care se află cele 2 clădiri este situată în apropiere de intrarea principală din zona de sud a localității, o zonă cu un mix urbanistic predominant rezidențial, compus din blocuri cu regim mediu de înălțime. De data recentă, la mica distanță a fost edificat

un supermarket Kaufland si o galerie comerciala, cu acces dinspre soseaua de centura a orasului.

Cele 2 cladiri sunt grupate in jurul unui edificiu care deservea o baie rituala, retrocedat in luna iunie 2023. Adresa postala a acestuia este Strada Principatele Unite nr 14 (fost nr 28 si nr. 30), in realitate fiind amplasat la o zona de bifurcatie a acestei artere, cu o vizibilitate foarte buna.



Proprietatea subiect si zone invecinate
Sursa: baze satelitare

2. Descrierea

Identificarea imobilizarilor

Identificarea cladirilor supuse evaluarii s-a facut in baza documentelor furnizate de catre client. Sursele de informatii care au stat la baza acestuia sunt:

- Decizie de retrocedare;
- Raport de expertiza tehnica cu privire la identificarea imobilului retrocedabil;
- Raport de expertiza in constructii;

Descriere

In urma observatiilor cu ocazia inspectiei si conform documentelor mai sus mentionate, exista mai multe corpuri de cladire apilite care formeaza un tot unitar, respectiv o constructie de forma neregulata, edificate in perioade diferite.

Dintre acestea, rapoartele de expertiza identifica 2 cladiri ca fiind „adaugiri ulterioare preluarii abuzive”, acestea fiind:

- Cladirea Spalatorie - un corp de cladire adaugat de data mai recenta (aproximativ 1960), cu regim de inaltime P (cu caracteristici de demisol, respectiv o zona de aproximativ 1-1,5m sub nivelul curtii interioare) si SC de 63 mp, realizata pe structura mixta din beton armat si caramida, cu acoperis tip terasa din chesoane de beton armat cu invelitoare din carton bituminos, neutilizata de multi ani si in stadiu avansat de degradare (vopsea scorjita, gresie si faianta sparte, podele din beton simplu, geamuri lipsa, beton exfoliat pana la armatura);
- Cladirea Centralei termice - un corp de cladire de data mai recenta (aproximativ 1960), cu regim de inaltime P si SC de 154 mp realizata pe structura din zidarie portanta executata din caramida simpla, cu anvelopa din caramida si geam simplu montat pe cornier, cu acoperis tip terasa din chesoane de beton armat sprijinit pe o grinda centrala metalica, cu invelitoare din carton bituminos. Cladirea a adapostit cazanele de apa, finisajele interioare fiind complet innegrite de fum, neutilizata de multi ani si in stadiu avansat de degradare (caramida exterioara exfoliata sau complet „spalata” de apele meteorice, vopsea scorjita, podele din beton simplu, geamuri lipsa, beton exfoliat pana la armatura);

Conform celor constatate cu ocazia inspectiei, cele 2 constructii sunt adaugiri la cladirea principala, respectiv structuri compuse din cate 3 pereti de inchidere si acoperis, pe fundatii din beton armat.

Starea lor actuala de degradare este una avansata, cu elemente structurale colapsate, beton exfoliat pana la armatura sau cu crapaturi si despicatori in zidarie de dimensiuni considerabile (*fotografii prezentate in sectiunea Anexe*).

Bilantul de suprafete

Pe baza informatiilor si documentelor primite de la client, in tabelul de mai jos sunt prezentate detalii cu privire la proprietatea evaluata:

Adresa	Mentiune	Suprafata (mp)*
Roman, Principatele Unite 14	Spalatorie	63
	Centrala termica	154

*Cf raport de expertiza

Utilitati si alte facilitati

Nu avem cunostinta si nu am facut teste cu privire la corecta functionarea racordurilor la utilitati, insa avand in vedere degradarea observata a cladirilor si neutilizarea lor de o

perioada lunga de timp, este de luat in considerare refacerea integrala a acestui subsistem.

Conditiiile solului

Nu am fost informati cu privire la vreun raport referitor la conditiile solului si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta dezvoltarea.

Arheologie

Nu am fost informati ca proprietatile ar avea vreo semnificatie din punct de vedere arheologic.

Risc de inundatii

Nu dispunem de informatii privind riscul de inundatii pentru proprietati.

Conditii de mediu

Nu am fost informati privind surse potentiale de contaminare a proprietatii si nu am identificat in cursul inspectiei o astfel de amenintare. Am realizat evaluarea in ipoteza ca proprietatea nu sufera de niciun fel de contaminare.

3. Regim tehnico-economic

Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatii urbanistice cu privire la proprietatea care face obiectul studiului, inasa presupunem ca nu exista restrictii de urbanism privind construirea, pe teren fiind amenajate cladiri care au servit functionarea unei bai publice.

4. Drept de proprietate

Avand in vedere scopul prezentului raport, acela de estimare a valorii de piata pentru cladirile identificate ca adaugiri ulterioare preluarii abuzive, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca imobilul are drept de proprietate complet.

Pentru evaluare, ne-au fost puse la dispozitie urmatoarele documente:

- Decizie de retrocedare nr 10644 din 27 aprilie 2023 emisa de Guvernul Romaniei prin Comisia Speciala de Retrocedare a unor bunuri imobile care au apartinut cultelor religioase din Romania;
- Raportul de expertiza intocmit de specialist cadastru Clopotel M. Maria Mihaela
- Raportul de expertiza extrajudiciara intocmit de Lalu Adriana

De asemenea, este in intelegerea noastra ca pana la data intocmirii raportului de evaluare a fost semnat protocolul de predare pentru acest imobil, inasa nu am beneficiat de copia acestuia.

II. ANALIZA PIETEI

Conjunctura pietei imobiliare

În ultimii ani, noul Coronavirus (COVID-19), declarat de Organizația Mondială a Sănătății la data de 11 Martie 2020 ca fiind „Pandemie Globală”, a generat o evoluție descrescătoare foarte accentuată a majorității sectoarelor economice. Inclusiv piața imobiliară a fost influențată de modificarea condițiilor din economia globală, și se poate constata un nivel neobisnuit de ridicat de volatilitate pe piață.

Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care perioada post COVID-19 și conflictul militar dintre Rusia și Ucraina l-ar putea avea asupra pietei imobiliare, vă recomandăm să revizuiți frecvent evaluarea proprietății subiect și să înțelegeți faptul că e posibil ca valoarea să se fi modificat de la data evaluării

Macroeconomie – România

Tara	Romania	
Capitala	Bucuresti	
Suprafata	238.391 km²	
Populatie	19.760.000	
Densitate	83 locuitori/m²	
Rata de schimb	1 € = 4,9358 (31.12.2022)	
PIB (schimbare fata de anul precedent)		4,6%
Rata somajului		2,9%
Inflatie (schimbare fata de anul precedent)		13,8%
Principalii parteneri de export/import	Germania, Italia, Franta, China, Turcia	
TVA	19% (9% la unele marfuri alimentare)	



Date economice și demografice – România 2022

Sursa: BNR și INSSE

Din punct de vedere economic, prin prisma evoluției principalilor indicatori macro-economiци, anii 2021 și 2022 au marcat o creștere economică de 5,9%, respectiv 4,1%, conform INS, fiind vorba despre o redresare a economiei postum scaderilor înregistrate în 2020 și nu neapărat o evoluție crescătoare. Întreaga economie europeană a revenit pe o traiectorie expansionistă mai rapid decât se preconizase, însă blocajele și întreruperile

la nivelul aprovizionării globale afectează activitatea din UE, în special în sectorul său de producție. În plus, după ce au scăzut drastic în 2020, prețurile la energie, în special la gazele naturale și petrol, au crescut într-un ritm susținut în prima jumătate a anului 2022 și se situează în prezent cu mult peste nivelurile din perioada anterioară pandemiei. Se preconizează că acest lucru va afecta consumul și investițiile. În aceste condiții, inflația a atins un nivel de câteva ori peste intervalul-tintă al BNR, fiind raportată o valoare de 13,8%, după ce doar luna decembrie din 2022 a însemnat o depreciere de 16% a banilor.

Analiza celor mai recente evoluții ale indicatorilor macroeconomici releva dezechilibre la nivelul construirii bugetului, iar de la începutul anului 2023, Banca Națională a României revizuit crescător dobânda de politică monetară la 7%, fiind posibile alte astfel de majorări până la finele anului în curs.

Perspectivile la nivel macroeconomic nu sunt tocmai favorabile, fiind preconizate riscuri și incertitudini legate de conflictul armat între Rusia și Ucraina, cu impact major asupra tuturor sectoarelor economice ale Uniunii Europene.

Roman

Macroeconomie

Municipiul Roman este unul dintre orașele din România care a suferit una dintre cele mai accentuate depopulări în anii de după Revoluția din 1989, sporul negativ datorându-se în principal migrației externe, apărută pe fondul colapsului activităților industriale. Dintre cele trei mari fabrici din oraș, fabrica de țevi funcționează la o capacitate redusă iar celelalte au fost desființate. După cifra de afaceri și numărul de angajați se remarcă următoarele societăți:

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

Piata specifica

Piata specifica este mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, in functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.

Tinand cont de scopul raportului - estimarea valorii de piata, este necesara incadrare imobilului in piata imobiliara. Aceasta se face in functie de cea mai buna utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai buna utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabila a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Descrierea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara corespunzatoare proprietatilor evaluate este definita de piata din zona centrala, respectiv proprietati ocupate cu cladiri in stadiu avansat de degradare.

In cazul in care in aceasta zona nu vor fi identificate proprietati cu caracteristici similare, analiza se poate extinde spre alte zone ale orasului, care sa prezinte particularitati asemanatoare.

Definirea pietei si subpietei

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata la limita zonei centrale a orasului, cu un mix urbanistic compus din proprietati comerciale si rezidentiale.

Natura zonei

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Strada Pincipatele Unite nr. 14. Din punct de vedere al amplasamentului acesta are un caracter mixt, predominant rezidential, cu blocuri de locuit cu regim mediu de inaltime.

Oferta de proprietati similare

In cazul zonei centrale a municipiului Roman, se remarca exista unui numar redus de parcele de teren liber pentru dezvoltare, fiind cautate loturile pe care se pot dezvolta proprietati cu destinatie comerciala, dar cu tranzactii finalizate rar. Deschiderea sau apropierea de arterele principale asigura caracter exclusivist terenurilor, iar proprietarii isi ajusteaza ofertele tinand cont de acest aspect.

Cotatiile brokerilor situeaza zona la valori cuprinse intre EUR 60/mp si EUR 80/mp, insa sunt si oferte in piata superioare. Suntem de parere ca astfel de valori nu au o baza realista, fiind dificil de crezut ca ele ar putea fi obtinute intr-o tranzactie. In ceea ce priveste vanzarile, din rafinarea datelor primite de la agentii imobiliari, valorile de vanzare per/mp suporta discount-uri de 10 si pana la 25.

Trebuie subliniat ca tranzactii cu cladiri care nu au teren aferent este foarte rar intalnita in piata, de cele mai multe ori fiind facute in contextul aplicarii unor legi sau decizii judecatoresti. In acest sens, nu exista date de piata comparabile care sa poata fi utilizate in contextul evaluarii.

Cererea de proprietati similare

Cererea pentru astfel de proprietati – cladiri fara teren aferent, oferite spre vanzare nu poate fi identificata in contextul lipsei de date de piata cu privire la oferte sau tranzactii similare incheiate.

Echilibrul pietei (raportul cerere/ oferta)

La data evaluarii, pietele imobiliare specifice sunt in relativ echilibru, oferta fiind usor mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem totusi o piata a cumparatorului.

III. CONSIDERENTE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va sta la baza ipotezelor de lucru, necesare aplicarii abordarilor in evaluare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, conceptul de „cea mai buna utilizare (CMBU)” este definit astfel: „Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”.

Analiza CMBU are la baza 2 ipoteze diferite:

- Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;
- Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

Conform datelor prezentate in capitolele anterioare, edificarea unor viitoare constructii pe terenul obiect trebuie analizata in primul rand sub aspectul existentei fizice a cladirilor care au deservit functionarea bii publice, situatie in care rezulta posibilitati de dezvoltare limitate ale terenului obiect al evaluarii.

In aceste conditii, suntem de parere ca pozitia privilegiata este diminuata, din punct de vedere al potentialului investitional, de existenta unei fezabilitati diminuate fata de alte proprietati comparabile.

IV. EVALUAREA ACTIVELOR

1. Generalitati

Opinia noastra de valoare are la baza analiza datelor de piata cat mai recente, sustinuta de cunostintele de piata derivate din experienta evaluatorilor care contribuie la realizarea raportului. Avand in vedere situatia curenta a pietei, in evaluarea proprietatii a fost aplicat un grad de apreciere mai mare decat de obicei, ca urmare a lipsei de de transparenta care caracterizeaza piata imobiliara din Romania.

In acest raport au fost utilizate metodele de evaluare pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii, preciziei acestora si adecvarii metodelor utilizabile.

Pentru cladirile analizate, am considerat a se aplica metoda costului de inlocuire net. Calculatia si detalierea valorica, se regaseste in sectiunea Anexe "Calculule evaluarii".

2. Abordarea prin cost pentru cladiri

Pentru proprietatea obiect, metoda costului de inlocuire net pentru constructii are in vedere determinarea valorii proprietatii dupa:

- ✓ Estimarea costurilor de construire a unui imobil cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie / adaptare; se adauga de asemenea si profitul dezvoltatorului si alte costuri, analizate functie de oportunitatea introducerii acestora;
- ✓ Deducerea formelor de depreciere fizica estimata pentru a ajunge la starea in care se afla proprietatea subiect, corespunzator momentului in care se realizeaza evaluarea;

Baza valorii estimate pentru cladire a fost Metodologia pentru evaluarea cladirilor, colectia Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire, respectiv cataloage de cost pentru cladiri rezidentiale, cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale sau anexe gospodaresti publicate de IROVAL si Indicii de actualizare 2023-2024.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- ✓ Determinarea valorii de inlocuire - cost de inlocuire brut, pe baza fiselor de calcul rapid a costurilor de reconstructie sau de inlocuire ale cladirilor comerciale si a anexelor gospodaresti; estimarea gradului de depreciere cumulata (fizica, functional si externa), determinarea valorii ramase – cost de inlocuire net, prin scaderea deprecierei din valoarea de reconstructie.

- ✓ In vederea elaborarii evaluarii prin aceasta metoda, s-au parcurs etapele: examinarea pe teren a constructiei si stabilirea principalelor caracteristici constructive, - stabilirea datei de constructie si intrarea in exploatare, - incadrarea constructiei intr-unul din categoriile de constructii din catalog; determinarea valorilor unitare de reconstructie, calculul valorii totale de reconstructie prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata, desfasurata totala a cladirii; aprecierea gradului de depreciere cumulat; estimarea valorii ramase prin scaderea din valoarea de reconstructie a pierderii de valoare datorata deprecierei.
- ✓ **Valoarea de inlocuire** - reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii a unui bun cu o utilitate similara fata de cea evaluata.
- ✓ **Deprecierea** reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie din cauze fizice, functionale sau externe.

In corelatie cu elementele prezentate mai sus si detaliile de calcul din *anexa 1. Metoda costului de inlocuire*, apreciem valoarea totala a cladirilor prin metoda costului la **€9.200**, astfel:

	Suprafata (mp)	Valoare estimata	Valoare estimata
Cladiri, astfel:			
<i>Spalatorie</i>	<i>63</i>	<i>€ 2.600</i>	<i>12.940,00 lei</i>
<i>Centrala termica</i>	<i>154</i>	<i>€ 6.600</i>	<i>32.840,00 lei</i>

3. Rezultatele evaluarii

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a crea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate, au condus la judecati consistente. In urma aplicarii metodelor de evaluare s-au obtinut urmatoarele rezultate:

Abordarea prin cost $V_{active} = 9.200 \text{ EUR}$

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a crea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate au condus la judecati consistente. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii: valoarea este subiectiva, valoarea este o predictie, orientarea spre piata. Mai mult, tinand cont de scopul raportului, trebuie pastrata prudenta cu privire la eventualele variabile necunoscute.

In acest caz, se considera ca datorita datelor avute la dispozitie, valoarea rezultata prin abordarea prin cost este cel mai probabil pret platibil pentru proprietatea evaluata si am retinut valoarea estimata prin aceasta metoda.

Astfel, in circumstantele actuale, valoarea de piata a celor 2 cladiri este, in **opinia evaluatorului, de:**

9.200 EUR, echivalent pentru 45.780 lei

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

- Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport.
- Pretul de tranzactionare se va putea situa atat deasupra cat si sub valoarea opinata tinand seama de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete ale tranzactiei etc.)
- Piesele desenate anexate si suprafetele luate in considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluarii, neputand fi utilizate in alt scop.
Evaluatorul a luat in considerare suprafetele proprietatii in baza documentelor furnizate. Orice planuri/schite prezentate in raportul final, vor fi considerate ca fiind numai un suport pentru vizualizarea proprietatii si imprejurimilor acesteia. Chiar daca materialul in cauza are la baza cele mai bune informatii disponibile, nu va fi luat in considerare ca studiu pentru stabilirea exacta a dimensiunilor.
- Valoarea se refera la valoarea integrala a dreptului de proprietate, diferente ne semnificative ale rezultatelor unor masuratori ulterioare nu modifica valoarea proprietatii;
- Valoarea proprietatii nu este influentata direct proportional de evolutia cursului de schimb al monedei nationale in raport cu alte valute;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea NU contine T.V.A.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

V. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

1. Conditii limitative

Data la care se considera a fi valabile concluziile si opiniile formulate este cea mentionata in raportul final. Estimarea valorii se va baza pe situatia economiei si pe puterea de cumparare a monedei mentionata in raport ca fiind valabila la data evaluarii.

REI Evaluari a luat in considerare suprafetele proprietatilor in baza documentelor furnizate. Suprafetele, dimensiunile si descrierea proprietatilor, care se regasesc in raportul final, au fost mentionate numai spre identificare, aceste informatii neputand fi comunicate sau utilizate si neputand constitui obiectul vreunui document legal. Orice planuri/schite, daca este cazul, prezentate in raportul final, vor fi considerate ca fiind numai un suport pentru vizualizarea proprietatii si imprejurimilor acesteia. Chiar daca materialul in cauza are la baza cele mai bune informatii disponibile nu va fi luat in considerare ca studiu pentru stabilirea exacta a dimensiunilor.

REI Evaluari nu a realizat un studiu pentru a stabili daca Proprietatile se afla in conformitate cu reglementarile de mediu. Evaluatorul a considerat ca sunt respectate toate regulile si restrictiile in vigoare cu privire la delimitarea si utilizarea spatiului. Mai mult decat atat, societatea REI Evaluari a considerat ca toate formele de utilizare a terenului si imbunatarile aduse acestuia nu depasesc limitele proprietatilor descrise si nu constituie o incalcare a unei alte proprietati.

Valoarea determinata in raportul final exclude impactul unor substante cum ar fi azbestul, urme de spuma pe baza de uree aldehidica, alte substante chimice, deseuri toxice, sau alte materiale periculoase sau daunatoare. Deasemenea este exclusa o eventuala contaminare a mediului rezultata in urma unor cutremure, cu exceptia cazului in care se stipuleaza diferit in aceasta propunere. Se recomanda ca cei care studiaza acest raport sa solicite consultanta din partea unui inginer calificat pentru structura de rezistenta sau a unui specialist de mediu pentru evaluarea unor posibile probleme de mediu, ce ar putea avea un impact semnificativ asupra valorii Proprietatii.

REI Evaluari nu a realizat un studiu pentru a stabili daca Proprietatea se afla in conformitate cu anumite prevederi ale legii cu privire la accesul persoanelor cu handicap.

REI Evaluari nu a furnizat analiza de sol sau studii geologice, si nu a facut investigatii in legatura cu drepturile si conditiile de exploatare ale resurselor de apa, petrol, gaze naturale si alte resurse minerale.

REI Evaluari a considerat ca sunt respectate toate regulile si restrictiile in vigoare cu privire la delimitarea si utilizarea spatiului. Mai mult decat atat, societatea REI a considerat ca toate formele de utilizare a terenului si imbunatarile aduse acestuia nu depasesc limitele proprietatilor descrise si nu constituie o incalcare a unei alte proprietati.

Taxele ocazionate de vanzarea proprietatii nu au fost luate in considerare.

Estimarea valorii nu va tine cont de TVA.

In cazul in care REI Evaluari a procedat la o inspectie fizica a proprietatii, aceasta a fost realizata de catre personal cu experienta in domeniul imobiliar sau al constructiilor. Cu toate acestea, REI Evaluari nu va formula o opinie si nu va avea nici o responsabilitate cu privire la integritatea structurala a proprietatii, aici fiind incluse si respectarea prevederilor cu privire la incendiu, constructie si siguranta, cutremur, ocupare sau orice alte deficiente care nu au fost evidente evaluatorilor in momentul inspectarii proprietatii.

2. Clauze de nepublicare

Raportul de evaluare a fost intocmit pentru utilizarea in exclusivitate de catre beneficiarul acestuia si doar in vederea scopului mentionat.

Nu este permisa transmiterea de informatii si reproducerea Raportului de evaluare sub nici o forma, scrisa sau verbala, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3. Responsabilitatea fata de terti

Evaluatorul a desemnat pentru evaluare o echipa de experti care au avut pregatirea necesara de specialitate cat si o practica suficienta in acest domeniu pentru a garanta calitatea lucrarii in conformitate cu standardele si reglementarile interne si internationale in domeniul evaluarii.

Evaluatorul nu accepta nici un fel de responsabilitati fata de alte persoane, in cazul in care Raportul este transmis, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop.

Evaluatorul se obliga sa nu difuzeze unei terte persoane nici un fel de informatii privind valoarea obtinuta in urma evaluarii, si sa nu le foloseasca in nici un alt scop decat in acela pentru care au fost solicitate.

VI. FOTOGRAFII SI CALCULELE EVALUARII

Fotografii

Cladire Spalatorie



Cladire Centrala termica



Calcululele evaluarii
Fise de calcul – Abordarea prin cost

3. Metoda Costului de Inlocuire

Property | Proprietatea :

Principatele Unite 14

Notes | Note :



Building | Constructia: Cladire Spalatorie

Source: Reconstruction cost - replacement cost - Schiopu C, ed. IROVAL 2010, updated with specific index and in €/sq.m VAT inclus |

Sursa: Cost de Reconstructie - Inlocuire - Schiopu C, ed. IROVAL 2010, actualizata cu indicii specifici si in €/sq.m TVA inclus

Equivalent in €/sq m VAT excuded		546,06	
Echivalent in €/mp. TVA exclusiv			
Gros build area (sq m) Suprafata construita desfasurat (mp.)		63,00	
Lei / Euro - cost (Schiopu)		4,9752	
Gross Replacement Cost (€) Cost inlocuire brut CIB (€)			34.402
Construction Year An constructie	1960		
Current Year An curent	2023		
Estimated Life Durata estimata	80		
Normal depreciation Depreciere normala	79%		
Physical Depreciation Depreciere Fizica	72%		24.775
Functional Depreciation Depreciere Functionala	0%		0
Feasibile Rent equiv./GBA Chirie fezabila echiv./SCD	6,8		
Obtainable Rent equiv./GBA Chirie obtenabila echiv./SCD	2	189	
External/Economic Depreciation Depreciere externa/economica	71%		6.835
Total Depreciation (€) Depreciere totala (€)			31.799
Net Replacement Cost (€) Cost de Inlocuire Net (€)			2.603
Building Cost say (€) Cost Cladire rot. (€)			2.600

Building | Constructia: Cladire CT

Source: Reconstruction cost - replacement cost - Schiopu C, ed. IROVAL 2010, updated with specific index and in €/sq.m VAT inclus |

Sursa: Cost de Reconstructie - Inlocuire - Schiopu C, ed. IROVAL 2010, actualizata cu indicii specifici si in €/sq.m TVA inclus

Equivalent in €/sq m VAT excuded		220,11	
Echivalent in €/mp. TVA exclusiv			
Gros build area (sq m) Suprafata construita desfasurat (mp.)		154,00	
Lei / Euro - cost (Schiopu)		4,9752	
Gross Replacement Cost (€) Cost inlocuire brut CIB (€)			33.896
Construction Year An constructie	1960		
Current Year An curent	2023		
Estimated Life Durata estimata	80		
Normal depreciation Depreciere normaia	79%		
Physical Depreciation Depreciere Fizica	70%		23.727
Functional Depreciation Depreciere Functionala	0%		0
Feasibile Rent equiv./GBA Chirie fezabila echiv./SCD	2,8		
Obtainable Rent equiv./GBA Chirie obtenabila echiv./SCD	2	462	
External/Economic Depreciation Depreciere externa/economica	31%		3.152
Total Depreciation (€) Depreciere totala (€)			27.342
Net Replacement Cost (€) Cost de Inlocuire Net (€)			6.555
Building Cost say (€) Cost Cladire rot. (€)			6.600

Value by Cost - Say (€) | Valoare cost - Rot. (€)

9.200

INCADRARE FISA COST -

63 Baie publica 1976										47 Ani				
Suprafata construita desfasurata														
Tipul cladirii														
Anul PIF														
Sursa 1: Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Cladiri industriale, comerciale, agricole, construcții speciale - Cladiri comerciale - IROVAL 2010														
N°	Denumire	Simbol	Cost catalog	Indice 2023-2024	Cost catalog actualizat	Coef. distanta	Coef. manopera	Suprafata / Lungime /Buc.	Cost de nou unitar	Cost de nou TOTAL				
1	Structura	FCBSV1	359,3	1,5155	544,5	0,9970	0,9653	63	524,03	33.013,61				
2	Zidarie	ICARA24GH6	313,2	1,9721	617,7	0,9970	0,9653	63	594,42	37.448,17				
3	Acoperis	9ECPH15	564,2	3,6088	2.036,1	0,9970	0,9653	63	1.959,45	123.445,64				
4	Instalații electrice	SAHALAC	69,5	1,7914	124,5	0,9970	0,9653	63	119,82	7.548,44				
5	Instalații sanitare	SAHALAVE	17,7	2,0696	36,6	0,9970	0,9653	63	35,25	2.220,95				
Se adauga la COST TOTAL LEI cu TVA														
										COST TOTAL cu TVA		(lei)	3.232,97	203.677
										COST DE NOU fara TVA		(lei)	2.716,78	171.157
												echivalent (€)	546,06	34.402
154 Cladire CT 1976										47 Ani				
Suprafata construita desfasurata														
Tipul cladirii														
Anul PIF														
Sursa 1: Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Cladiri industriale, comerciale, agricole, construcții speciale - Cladiri comerciale - IROVAL 2010														
N°	Denumire	Simbol	Cost catalog	Indice 2023-2024	Cost catalog actualizat	Coef. distanta	Coef. manopera	Suprafata / Lungime /Buc.	Cost de nou unitar	Cost de nou TOTAL				
1	Structura	GARA CR7	706,6	1,9163	1.354,1	0,9970	0,9653	154	1.303,14	200.683,09				
Se adauga la COST TOTAL LEI cu TVA														
										COST TOTAL cu TVA		(lei)	1.303,14	200.683
										COST DE NOU fara TVA		(lei)	1.095,07	168.641
												echivalent (€)	220,11	33.896



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

Emitent: Cabinet primar
Nr. 21773 din 18.03.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare pentru bunuri imobile situate în municipiul Roman, strada Principatele Unite nr. 14

Având în vedere:

-Prevederile art. 1 alin. (3) din OUG nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 3 din Decizia de restituire în natură nr. 10644/27.04.2023 emisă de către Comisia Specială de Retrocedare a unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, titularului Deciziei de mai sus, respectiv Fundația Caritatea cu sediul în București, str. Dunărea Albastră, nr. 6, sector 3, îi revine obligația de a plăti fostului deținător, respectiv municipiului Roman, contravaloarea adăugirilor ulterioare preluării abuzive.

Potrivit Expertizei extrajudiciară întocmită de Lalu Adriana, expert tehnic judiciar în specialitatea construcții civile și industriale pentru Imobilul construcție, situat la adresa din municipiul Roman, str. Principatele Unite nr. 14, au fost construite pe orizontală construcții, respectiv: clădire spălătorie și centrală termică, suprafața actuală a adăugirilor fiind de 216,76 m.p.

Prin adresa nr. F88/01.02.2024, înregistrată la Primăria Roman cu nr. 10.523 din 09.02.2024, Fundația Caritatea ne transmite Raportul de evaluare întocmit la data de 03.11.2023, de către REI Evaluări SRL, prin evaluator ANEVAR Marius Lungu, legitimație 13726, pentru construcțiile "Spălătorie" și "Centrală termică" situate în municipiul Roman, Str. Principatele Unite nr. 14, jud. Neamț.

Valoarea de piață stabilită a ni se transfera, pentru cele două corpuri de clădire adăugate ulterior preluării abuzive, conform Raportului de evaluare sus-menționat, este de 45.780 lei fără TVA - din care 12.940 lei pentru clădire "Spălătorie" și 32.840 de lei pentru clădire "Centrală Termică".

Urmare a solicitării noastre, adresată domnului evaluator ANEVAR Stejar Romică, care are contract de prestări servicii de evaluare cu instituția noastră, am primit opinia acestuia referitor la raportul de evaluare amintit mai sus, înregistrată cu numărul 19483/11.03.2024, prin care se confirmă valoarea.

Prezentul referat de aprobare, însoțit de proiectul de hotărâre va fi transmis către Direcția Juridică și Administrație Publică-Birou Evidență Patrimoniu și Asociații de Proprietari, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Față de cele prezentate, rugăm domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



**Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică-Birou Evidență
Patrimoniu și Asociații de Proprietari și Direcția Economică
Nr. 22239 din 19.03.2024**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare pentru bunuri imobile situate în municipiul Roman, strada Principatele Unite nr.14

Văzând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de primarul municipiului Roman, am constatat:

Din punct de vedere al oportunității:

-Prevederile art. 1 alin. (3) din OUG nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 3 din Decizia de restituire în natură nr. 10644/27.04.2023 emisă de către Comisia Specială de Retrocedare a unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, titularului Deciziei de mai sus, respectiv Fundația Caritatea cu sediul în București, str. Dunărea Albastră, nr. 6, sector 3, îi revine obligația de a plăti fostului deținător, respectiv municipiului Roman, contravaloarea adăugirilor ulterioare preluării abuzive.

Potrivit Expertizei extrajudiciară întocmită de Lalu Adriana, expert tehnic judiciar în specialitatea construcției civile și industriale pentru Imobilul construcție, situat la adresa din municipiul Roman, str. Principatele Unite nr. 14, au fost construite pe orizontală construcții, respectiv: clădire spălătorie și centrală termică, suprafața actuală a adăugirilor fiind de 216,76 m.p.

Prin adresa nr. F88/01.02.2024, înregistrată la Primăria Roman cu nr. 10.523 din 09.02.2024, Fundația Caritatea ne transmite Raportul de evaluare întocmit la data de 03.11.2023, de către REI Evaluări SRL, prin evaluator ANEVAR Marius Lungu, legitimație 13726, pentru construcțiile "Spălătorie" și "Centrală termică" situate în municipiul Roman, Str. Principatele Unite nr. 14, jud. Neamț.

Valoarea de piață stabilită a ni se transfera, pentru cele două corpuri de clădire adăugate ulterior preluării abuzive, conform Raportului de evaluare sus-menționat, este de 45.780 lei fără TVA - din care 12.940 lei pentru clădire "Spălătorie" și 32.840 de lei pentru clădire "Centrală Termică".

Urmare a solicitării noastre, adresată domnului evaluator ANEVAR Stejar Romică, care are contract de prestări servicii de evaluare cu instituția noastră, am primit opinia acestuia referitor la raportul de evaluare amintit mai sus, înregistrată cu numărul 19483/11.03.2024, prin care se confirmă valoarea.

Din punct de vedere al legalității:

În temeiul art. 129, alin.(1) , art. 139, alin (1), art. 140, alin. (1), precum si al art. 196, alin.(1), lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

**Director D.J.A.P.,
Camelia RUSU**

**Director Economic,
Ciprian Dorin ALEXANDRU**

**B.E.P.A.P.
Doinița Ruginosu**