

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat în imobilul
“Clădire Dispensar uman” situat în satul Capu Codrului,
aflat în domeniul public al comunei Paltinoasa, județul Suceava,
pentru desfășurarea activității de farmacie**

Consiliul local al comunei Păltinoasa, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Păltinoasa, județul Suceava, înregistrată la nr. 8.574 din 27.10.2020;
- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, înregistrat sub nr. 9.061 din 11.11.2020;
- avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, turism, amenajarea teritoriului și urbanism, înregistrat sub nr. 9.522 din 26.11.2020;
- avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii, înregistrat sub nr. 9.523 din 26.11.2020;
- avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, înregistrat sub nr. 9.524 din 26.11.2020;
- prevederile HCL nr.5 din 31.01.2011 privind inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare;
- extrasul de carte funciara nr. 32301 UAT Păltinoasa, eliberate de BCPI Gura Humorului;
- Raportul de evaluare întocmit de jr. Matei Anca-Gabriela, evaluator ANEVAR;

În temeiul prevederilor în temeiul prevederilor art. 333, alin. (1), (2), (3) și (5) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ și ale art. 129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a, 139, alin.1 și art. 196. alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă **închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu** în suprafață de 46,55 mp, amplasat în imobilul “Clădire Dispensar uman” situat în satul Capu Codrului, aflat în domeniul public al comunei Paltinoasa, județul Suceava, pentru desfășurarea activității de farmacie (cod CAEN - 5231 - comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice), identificat conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se însușește **Raportul de evaluare** pentru stabilirea prețului închirierii spațiului, menționat la art.1, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației, conform Raportului de evaluare întocmit de jr. Matei Anca Gabriela - evaluator ANEVAR, ce se vor achita în lei, la cursul stabilit de B.N.R. de la data desfășurării licitației, de 10 lei/mp/lună.

(3) Durata închirierii va fi de 5 ani.

Art.3. Se aprobă **Studiul de Oportunitate** privind închirierea prin licitație publică a spațiului identificat la art.1, conform Anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinirea prevederilor prezentei dispoziții se în sarcinează primarul comunei Păltinoasa, prin aparatul de specialitate.

Art.5. Secretarul general al comunei Păltinoasa va comunica prezenta hotărâre celor interesați, primarului comunei Păltinoasa și la Instituția Prefectului – Județul Suceava.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Mircea-Constantin MIHĂILĂ

**Contrasemnează:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ**

PĂLTINOASA, 26 noiembrie 2020

Nr. 69

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1 la HCL nr. 69 din 26 noiembrie 2020

DATE DE IDENTIFICARE

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu amplasat în imobilul “Clădire Dispensar uman” situat în satul Capu Codrului, aflat în domeniul public al comunei Paltinoasa, județul Suceava, pentru desfășurarea activității de farmacie

| Nr. Crt. | Denumirea bunului | Date de identificare |
|-----------------|--|---|
| 1. | Spațiu în Clădirea Dispensarului uman | Spațiu în suprafață totală de 46,55 mp format din: spațiu farmacie, 2 spații de depozitare, 1 vestiar cu grup sanitar și hol acces, conform schiței anexate. Spațiul face parte din Clădirea Dispensarului uman, situată în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava, în suprafață totală de 210 mp; Cartea Funciară 32301 UAT Păltinoasa; Nr. cadastral: 32301-C1. Vecinătăți: N-proprietate privată – Maxim Viorica, S-proprietate privată – Măcărescu Vasile, E-drum comunal, V- proprietate privată – Măcărescu Vasile. |

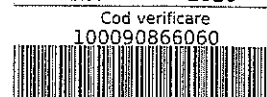
Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mircea-Constantin MIHĂILĂ

Contrasemnează:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32301 Paltinoasa



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Capu Codrului, Jud. Suceava

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1 | 32301 | 1.319 | Teren împrejmuit; împrejmuit cu gard din fier |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|------------------|----------------------------------|---|
| A1.1 | 32301-C1 | Loc. Capu Codrului, Jud. Suceava | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:210 mp; S. construita desfasurata:210 mp; Cladire dispensar uman din caramida, An construire 1940, |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 14221 / 27/11/2018 | |
| Act Administrativ nr. HCL 18, din 13/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PALTINOASA; Act Administrativ nr. HCL 22, din 12/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PALTINOASA; Act Administrativ nr. 9603, din 16/11/2018 emis de PRIMARIA PALTINOASA; | |
| B3 | A1, A1.1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PALTINOASA, CIF:6552861, Domeniul Public | |

C. Partea III. SARCINI .

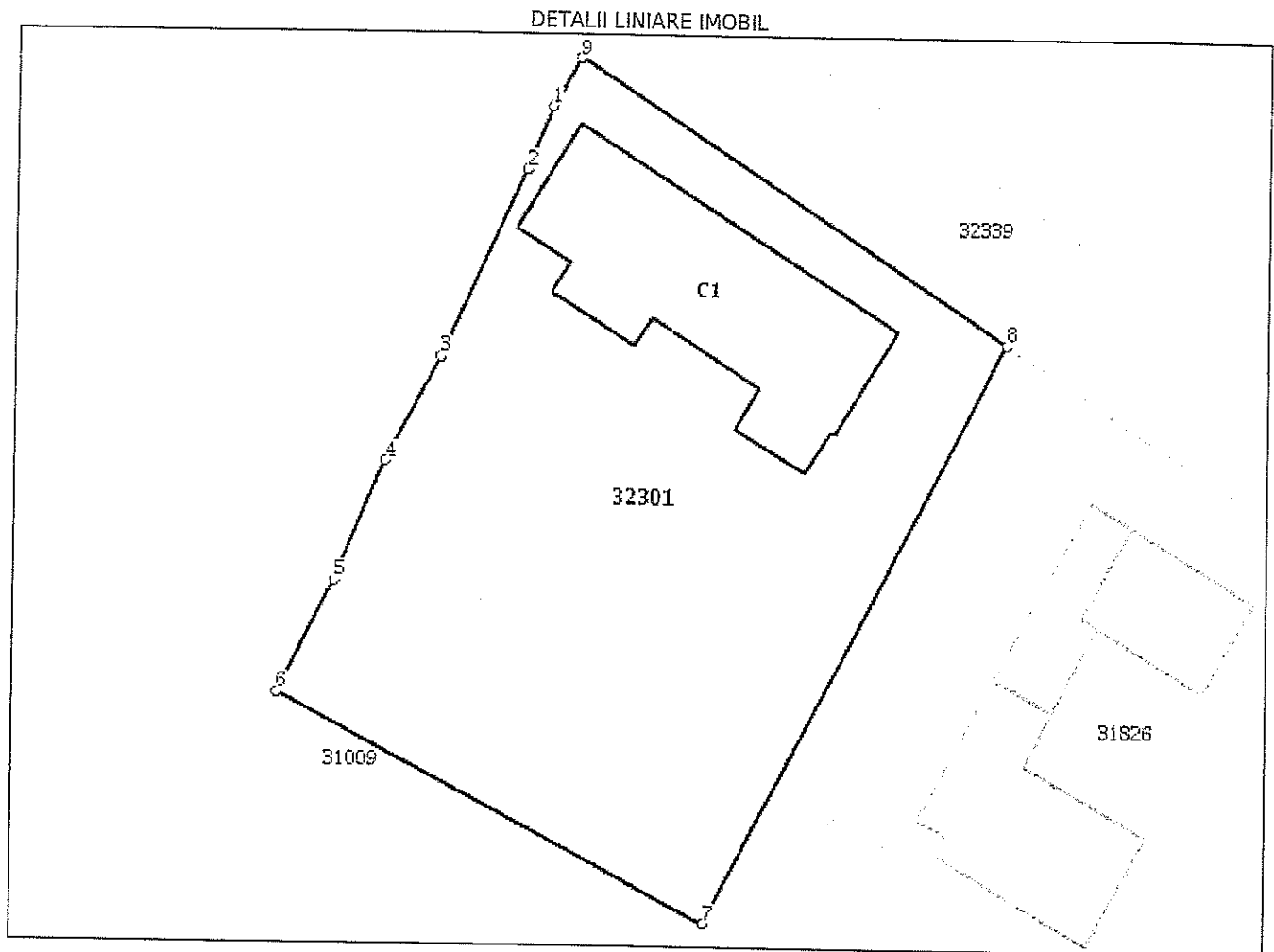
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|----------------------------|
| 32301 | 1.319 | împrejmuț cu gard din fier |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 1.319 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 32301-C1 | construcții industriale și edilitare | 210 | Cu acte | S. construită la sol: 210 mp; S. construită desfășurată: 210 mp; Clădire dispensar uman din cărămidă, An construire 1940, |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 4.282 |
| 2 | 3 | 12.74 |
| 3 | 4 | 7.351 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 4 | 5 | 8.156 |
| 5 | 6 | 7.909 |
| 6 | 7 | 30.343 |
| 7 | 8 | 41.005 |
| 8 | 9 | 32.134 |
| 9 | 1 | 3.471 |

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

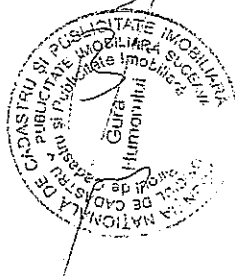
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/12/2020, 08:55



Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA
LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:

CONSTRUCTIE

NR. 67/27.10.2020

**C1 – clădire dispensar uman, în suprafață de 210 m², înscrise în CF 32301
Paltinoasa**

Localizare: comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, judetul Suceava, judetul Suceava,
C.P. 727415

PROPRIETAR: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

CLIENT: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

UTILIZATOR DESEMNET: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

DATA RAPORTULUI: 27 OCTOMBRIE 2020



CUPRINSUL RAPORTULUI

| | |
|---|-----------|
| SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE..... | 1 |
| I. INTRODUCERE | 4 |
| 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE | 4 |
| 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI | 5 |
| II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII..... | 7 |
| 2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA..... | 7 |
| 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI..... | 7 |
| 2.3. SCOPUL EVALUĂRII..... | 8 |
| 2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE | 8 |
| 2.5. TIPUL VALORII..... | 9 |
| 2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI..... | 10 |
| 2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII | 10 |
| 2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA | 11 |
| 2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE..... | 14 |
| 2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV..... | 15 |
| 2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI..... | 15 |
| III. PREZENTAREA DATELOR..... | 16 |
| 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE | 16 |
| 3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE..... | 16 |
| 3.3. DESCRIEREA TERENULUI..... | 17 |
| IV. EVALUAREA PROPRIETATII | 18 |
| 4.1. EVALUARE CONSTRUCTIE | 18 |
| 4.2. STABILIRE CHIRIE DE PIAȚĂ..... | 23 |
| V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII | 24 |

ANEXE

- ANEXA 1 – Acte de proprietate
- ANEXA 2 - Documentatie cadastrală
- ANEXA 3 – Fotografii ale bunului evaluat



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: C1 – clădire dispensar uman, în suprafață de 210 m², înscrise în CF 32301 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32301-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 1.319 m²;

Localizare proprietate: comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, județul Suceava, C.P. 727415;

Scopul evaluării: stabilirea chiriei de piață a imobilului;

Tipul valorii: chiria de piață a proprietății;

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Paltinoasa – domeniul public, în baza următoarelor documente:

- Extrase CF;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciara nr. 32301 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32301, 32301-C1.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 32301, la data evaluării, nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat.

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

Client: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Utilizator desemnat: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Proprietar: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR: jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Modovenesc Halauceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, județul Suceava;

Certificat: Autorizat ANEVAR



Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2020

Data inspecției: 27.10.2020;

Data evaluării: 27.10.2020;

Data raportului: 27.10.2020;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoarea de piață a chiriei, la data de 27.10.2020 (1 euro = 4,8741) este de: **2 euro/mp/lună, echivalent 10 lei/mp/lună;**

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de justă a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată - C1 – clădire dispensar uman, în suprafață de 210 m², înscrise în CF 32301 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32301-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 1.319 m², certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;



- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

27.10.2020

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

(semnatura)



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. I20, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare și experiență profesională:

- jurist cu o activitate de 15 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar și liceal);
- membru titular ANEVAR;

Competență: la data acestui raport, detin clitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Evaluatorul nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si va oferi o evaluare obiectiva si impartiala, în functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situat bunul imobil evaluat. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Utilizator desemnat: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.



2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării: conform instrucțiunilor primite de la client și utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă indicarea valorii de piață a chiriei, în vederea închirierii bunului aparținând comunei Paltinoasa.

Evaluarea pentru închiriere presupune estimarea valorii de piață a proprietății ca și tip al valorii, în înțelesul prezentat în standardele de evaluare. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

"Valoarea de piață este 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 părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - proprietar al bunului supus evaluării care deține și calitatea de utilizator desemnat. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat în lucrarea de față.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicidecum și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară subiect este situată în comuna comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, județul Suceava, C.P. 727415, și este descrisă în planurile de amplasament și delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din clădire aferentă C1 – clădire dispensar uman, în suprafață de 210 m², înscrise în CF 32301 Paltinoasa, imobile situate în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, județul Suceava.



Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform extras CF nr. 32301, cu înscriere în favoarea comunei Păltinoasa;

Drept de proprietate evaluat: drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – “dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libera de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci.

2.5. TIPUL VALORII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea chiriei de piață și a valorii de piață a proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită de SEV 100 – Cadrul general, ca fiind:

“Valoarea de piață este 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 părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constângere”.

Chiria de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020 – Glosar, reprezintă:

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

Moneda în care se exprimă valoarea și chiria: euro și echivalentul în lei, la data evaluării. Expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață și a chiriei de piață a fost rotunjită la sută de euro iar suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în lei, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus.

Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 27.10.2020 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 27.10.2020 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 27.10.2020.

Valoarea estimată este raportată în euro și lei. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei (1 euro = 4,8741), evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- *primirea temei*
 - transmiterea documentelor de proprietate, respectiv extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, conform cărui înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului sunt în favoarea comunei Paltinoasa;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspecția*
 - inspectarea proprietății în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 27.10.2020, în prezența



unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;

- *documentare si analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restrictii sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informatii primite de la client/proprietar:*
 - datele de identificare a proprietății evaluate;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării;
- *informatii culese de evaluator:*
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată - conform utilizării și a încadrării în categoria de folosință;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referință al monedei naționale;
 - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
 - standardele de evaluare a bunurilor;
- *sursele de informații au fost:*
 - proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



- înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- reviste de profil.

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate".

Ipoteza specială este "o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării".

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil), în absența grevărilor de sarcini asupra proprietății; Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului

- nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător.
 - Se presupune conformitatea construcției și a utilizării sale în concordanță cu legislația.
 - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii bunului evaluat, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens, valorile fiind estimate în această ipoteză.
 - Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati, care să afecteze bunul imobil.
 - Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta nu avea cunoștință.
 - Documentele utilizate în procesul de evaluarea sunt cele puse la dispoziție de clientul proprietar, în cuprinsul cărora se regăsesc extrase CF;
 - Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;



Ipoteze speciale:

- Nu au fost necesare ipoteze speciale.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricții:

- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, conținutul Raportului de evaluare nu va fi făcut public.
- Intrarea în posesia Raportului sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de a-l publica sau mediatiza, atât ca lucrare integrală, cât și părți ale acesteia.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată.
- Pentru validitatea Raportului de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului, aplicată cel puțin la finalul subcapitolului 1.2., destinat certificării și la finalul raportului de evaluare.



2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluator - jr. Matei Anca Gabriela, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 19130, arăt că toate demersurile efectuate, de la definirea misiunii de evaluare, stabilirea termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „*Standardele de evaluare a bunurilor – 2020*”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

Conform cerințelor de raportare, lucrarea este structurată în mai multe capitole, respectiv: sinteza evaluării; termenii de referință ai evaluării; prezentarea datelor; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.



III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Comuna Paltinoasa este situată în nordul țării noastre, pe DN 17, la 28 km de reședința de județ - municipiul Suceava, având o suprafață de 3.670 ha. Teritoriul comunei este situat pe versantul stang al Văii Moldovei, la contactul dintre Obcinile Bucovinei (în vest) și masivul piemontan al Ciungilor (în est).

Comuna Paltinoasa are ca vecini: - la nord, teritoriul comunei Partestii de Jos; - la vest, orașul Gura Humorului; - la est, comunele Ciprian Porumbescu și Dragoiești. În sud, comuna este delimitată de apele râului Moldova, ce o desparte de satul Capu Campului, din comuna Valea Moldovei.

Economia locală este reprezentată de activități legate de cultivarea pământului, creșterea animalelor, exploatarea și prelucrarea lemnului și de valorificarea unor obiecte de artizanat tradiționale.

Numele localităților aflate în administrație: Păltinoasa este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Capu Codrului și Păltinoasa (reședința).

Așezarea geografică: Cordonate 47°33'3"N25°57'19"E47°33'3"N25°57'19"E.

Proprietatea subiect se află situată în satul Capu Codrului, comuna Paltinoasa, reprezentând imobilul Dispensarului uman și terenul curții acestuia – domeniul public al UAT comuna Paltinoasa.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Păltinoasa – domeniul public.

Din înscrisurile prezentate, s-a identificat următoarea situație juridică a proprietății rezidențiale:



- an PIF: 1940, conform mențiunii din extrasul CF;
- an renovare/modernizare/reabilitare completă: 2019-2020;
- construcție din cărămidă, cu acoperis pe sarpantă din lemn și învelitoare din tablă tip lindab;
- tâmplăria exterioară și cea interioară este din PVC;
- proprietatea are grad de finisaj ridicat, fiind recent modernizată;
- staublatul construcției este din lemn;
- la exterior, clădirea este cu fatadă nouă, cu termosistenți și tencuială decorativă;

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute, acestea formând responsabilitatea clientului.

IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR - ediția 2018, „SEV 100 – Cadrul general”). Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare.

Conform SEV 100 Cadrul general, para. 55. – *„Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare [...]. Cele trei abordări descrise și definite în acest Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”*

- *abordarea prin piață* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare;



- *abordarea prin venit* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare;
- *abordarea prin cost* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării;

Potrivit SEV 100 Cadrul general, para. 55. – „Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă utilizarea a cel puțin două abordări”.

ABORDAREA PRIN COST

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.



5. Însurarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza 3 metode

- a) **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
- b) **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
- c) **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

- **metoda preluării de pe piață** - presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
- **metoda vârstă - durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;
- **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou



Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă :** temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirii evaluate:

Etapa 1. - Evaluarea terenului - Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior prin metoda comparației la 9 Euro/mp, echivalent 11.870 Euro.

Etapa 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat - Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri).

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii - În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit "*Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale*" de Corneliu Șchiopu editat de Iroval Bucuresti 2016. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate, respectiv, se calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme.

Subsistemele pot fi de următoarele tipuri:

- Structura sau infrastructura și suprastructura;
- Acoperișul;
- Închiderile și compartimentările;
- Finisajele interioare și exterioare;
- Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire;

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor, se va realiza având în vedere că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului al III-lea de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale, la 10 km distanță față de punctul de lucru.

Pentru Paltinoasa rezultă următoarea situație:

| Coeficienți | Paltinoasa | Catalog | Coeficient de corecție |
|----------------------------------|------------|---------|------------------------|
| Coeficient treaptă de salarizare | 1,000 | 1,036 | 0,9653 |
| Coeficient distanță transport | 1,000 | 1,003 | 0,9970 |



CLĂDIRI INDUSTRIALE SI EDILITARE

Proprietar: COMUNA PALTINOASA

Denumire și adresă obiectiv: DISPENSAR UMAN CAPU CODRULUI

Data evaluării: 19.07.2020

Suprafața construită

Sc (mp) = 210,0

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = 210,0

| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (euro/mp, lei/mp) | Total cost (euro, lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
|---|-------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | | A | B | C=AxB | D | E | |
| | | | | | | | F=CxDxE |
| Infrastructură | | | | | | | |
| 1 | | 210,0 | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 0,0 |
| Suprastructură / Structură | | | | | | | |
| 1 | ZIDCAR30PFS | 210,0 | 156,6 | 32.886,0 | 0,997 | 0,965 | 31.649,6 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 31.649,6 |
| Finisaj exterior | | | | | | | |
| 1 | FTERMO10 | 210,0 | 58,8 | 12.348,0 | 0,997 | 0,965 | 11.883,8 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 11.883,8 |
| Finisaj interior | | | | | | | |
| 1 | FSUPFS | 210,0 | 292,9 | 61.509,0 | 0,997 | 0,965 | 59.196,5 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 4 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 59.196,5 |
| Instalații electrice | | | | | | | |
| 1 | ELINGR | 210,0 | 19,2 | 4.032,0 | 0,997 | 0,965 | 3.880,4 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 3.880,4 |
| Instalații sanitare | | | | | | | |
| 1 | LAVWC | 2,0 | 332,9 | 665,8 | 0,997 | 0,965 | 640,8 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 640,8 |
| Instalații de încălzire cu / fără ventilație | | | | | | | |
| 1 | INCELFS | 210,0 | 40,3 | 8.463,0 | 0,997 | 0,965 | 8.144,8 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 8.144,8 |
| Învelitori | | | | | | | |
| 1 | INVTL | 250,0 | 79,5 | 19.875,0 | 0,997 | 0,965 | 19.127,8 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 19.127,8 |
| Terasă | | | | | | | |
| 1 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 0,0 |

| Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace) | | | | | | | |
|--|---------|--------------|------|----------|-------|-------|------------------|
| 1 | FSIMIP1 | 210,0 | 55,8 | 11.718,0 | 0,997 | 0,965 | 11.277,5 |
| 2 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| 3 | | | | 0,0 | 0,997 | 0,965 | 0,0 |
| Total | | 210,0 | | | | | 11.277,5 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI) | | | | | | | 145.801,1 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP) | | | | | | | 694,3 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI) | | | | | | | 120.522,0 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP) | | | | | | | 583,4 |

4.2. STABILIREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

Analiza ratei totale de capitalizare

Capitalizarea presupune convertirea venitului viitor într-o valoare prezentă, prin aplicarea unei rate de venit adecvate, extrasă de pe piață specifică sau prin aplicarea unui multiplicator de venit, estimat tot prin cercetarea pieței. În mod simplist, relația matematică dintre venitul stabilizat și valoarea de piață a proprietății este: **valoarea = venitul: rata capitalizare**.

Dina analiza de piață, studiu revistelor de profil (*ex. revista Valoarea*) și având în vedere faptul că în spetă este vorba despre un imobil proprietate publică, destinat închirierii unor prestatori de servicii publice, precum sunt cele medicale, cu procentul gradului de neocupare spre zero și cheltuieli de exploatare care nu se includ în valoarea chiriei, a rezultat că valoarea ratei de capitalizare este cuprinsă între 4% - 4,5%, sens în care se va alege media ratei de capitalizare, respectiv 4,25%.

Abordarea prin metoda capitalizării directe - proprietate evaluată - 210 mp, arie desfășurată:

| | |
|---|----------|
| Chirie lunară (EUR) brută | 2 |
| Venituri brute potențiale VBP (EUR/an) | 5.040 |
| Grad de neocupare (0%) | 0 |
| Venituri brute efective VBE (EUR/an) | 5.040 |
| Cheltuieli din exploatare | 0 |
| Venit net efectiv (EUR/an) | 5.040 |
| Rata de capitalizare (%) | 4,25% |
| Curs euro lei/EUR | 4,8741 |
| Valoare imobil (EUR) | 120.000 |
| Valoare piață (lei) | 585.000 |
| Chirie lunară (EUR)/mp | 2 |

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului și utilizării evaluării; adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate, precum și în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare;

Având în vedere, pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordării prin cost pentru construcție, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării sale, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii de piață a chiriei proprietății imobiliare descrise, este:

| | |
|------------------------|---|
| VALOAREA CHIRIE | 2 euro/mp./lună echivalent 10 lei/mp./lună |
|------------------------|---|

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

27.10.2020

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL
COMUNEI,

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3 la HCL nr. 69 din 26 noiembrie 2020

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu amplasat în imobilul “Clădire Dispensar uman” situat în satul Capu Codrului, aflat în domeniul public al comunei Paltinoasa, județul Suceava, pentru desfășurarea activității de farmacie

a) INTRODUCERE

Prezentul studiu de oportunitate a fost întocmit de către proprietar în conformitate cu prevederile legii și va fi supus aprobării ca anexă a hotărârii privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu în suprafață de 46,55 mp, din imobilul – Dispensar uman, situat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava, aflat în domeniul public al comunei Paltinoasa, pentru desfășurarea activității FARMACIE.

b) DESCRIEREA BUNULUI

Obiectul închirierii îl constituie un spațiu în suprafață de 46,55 mp, din imobilul Dispensarului uman, situat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava, aflat în domeniul public al comunei Paltinoasa, pentru desfășurarea activității FARMACIE.

c) MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Procedura de scoatere la licitație publică deschisă în vederea închirierii a unui spațiu în suprafață de 46,55 mp., din imobilul dispensarului uman, aflat în domeniul public al comunei Paltinoasa, pentru desfășurarea activității FARMACIE (cod CAEN - 4773 - comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice, în magazine specializate), ce formează obiectul prezentului studiu de oportunitate este determinată de finalizarea lucrărilor de reabilitare a clădirii dispensarului uman, care la data prezentei asigură confortul necesar desfășurării actului medical de familie, precum și spațiul necesar acestei activități cât și deschiderii unui punct farmaceutic, care facilitează activitatea cabinetului medical, dar totodată reprezintă și o utilitate pentru comunitatea din Paltinoasa.

d) INVESTIȚIILE NECESARE

In vederea amenajării unui punct farmaceutic, chiriasul va fi obligat să procedeze la conservarea investițiilor recent efectuate.

e) TAXA DE ÎNCHIRIERE MINIMA

Valoarea minimă de închiriere propusă ca preț de pornire a licitației este de 10 lei/mp/lună.

f) DURATA ÎNCHIRIERII

Durata propusă pentru închiriere spațiu este de 5 ani.

g) REALIZAREA PROCEDURII

Procedura de închiriere se preconizează a fi îndeplinită în 90 zile calendaristice.

h) AVIZUL PRIVIND ÎNCADRAREA

Nu considerăm a fi necesar avizul privind încadrarea obiectivului în infrastructura sistemului național de apărare.

Propunerea privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei, considerăm, ca este necesară, oportuna și legală, drept pentru care se va întocmi un proiect de hotărâre în acest sens.

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Mircea-Constantin MIHĂILĂ

Contrasemnează:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ