

România
Județul Suceava
Primăria comunei Păltinoasa
Nr. 1.912 din 23 februarie 2022

A N U N T

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, Primarul comunei Păltinoasa, județul Suceava, aduce la cunoștință publică:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat în imobilul “Clădire Dispensar uman” situat în satul Păltinoasa, aflat în domeniul privat al comunei Paltinoasa, județul Suceava, pentru desfășurarea activității medicale - stomatologie, însoțit de Referatul de aprobare al primarului la acest proiect.

Persoanele fizice sau juridice pot depune în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare la proiectul de hotărâre mai sus-menționat până la data de **25 martie 2022**, la sediul Primăriei comunei Păltinoasa - la secretarul general al comunei.

Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

P R O C E S - V E R B A L
Încheiat astăzi, 23 februarie 2022

Noi, Corfală Georgeta, secretarul general al comunei Păltinoasa și Olari Alina-Roxana Consilier superior în cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Păltinoasa, am procedat azi, data de mai sus, la afișarea Anunțului împreună cu proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare al primarului, arătat mai sus.

Afișarea s-a făcut la loc public și vizibil, la afișierul de la sediul Primăriei comunei Păltinoasa și pe site-ul Comunei Păltinoasa.

Drept pentru care am întocmit prezentul proces-verbal.

Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

Consilier superior,
Alina-Roxana OLARI

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

Nr. 1.819 din 22.02.2022

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat în imobilul
"Clădire Dispensar uman" situat în satul Păltinoasa,
aflat în domeniul privat al comunei Paltinoasa, județul Suceava,
pentru desfășurarea activității medicale - stomatologie**

Consiliul local al comunei Păltinoasa, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Păltinoasa, județul Suceava, înregistrată la nr. 1.820 din 22.02.2022;
- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului;
- 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;
- avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii;
- avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;

În temeiul prevederilor:

- art. 333, alin. (1), (2), (3) și (5) și art. 362 alin.(1) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 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. 32499 Păltinoasa, eliberat de BCPI Gura Humorului;
- Raportul de evaluare întocmit de jr. Matei Anca-Gabriela, evaluator ANEVAR;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b); art. 139, alin.(3), lit.g) și art. 196. alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului 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 43,8 mp, amplasat în imobilul "Clădire Dispensar uman" situat în satul Păltinoasa, aflat în domeniul privat al comunei Paltinoasa, județul Suceava, pentru desfășurarea activității medicale - stomatologie, 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 va achita în lei, la cursul stabilit de B.N.R. de la data desfășurării licitației, de 15 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 sarcină 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.

INIȚIATOR:
PRIMAR,
***Eduard*-Rudolf WENDLING**

Avizat pentru legalitate:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
P R I M A R
Nr. 1.820 din 22.02.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat în imobilul "Clădire Dispensar uman" situat în satul Păltinoasa, aflat în domeniul privat al comunei Paltinoasa, județul Suceava, pentru desfășurarea activității medicale - stomatologie

Potrivit art.129, alin.(6), lit. b) și art.139, alin.(3), lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau **închirierea** bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Prevederile art.362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, stabilesc că: (1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Spațiul care face obiectul închirierii, prin licitație publică este situat în clădirea dispensarului uman din satul Păltinoasa, are o suprafață de 43,8 mp., se află în domeniul privat al comunei Paltinoasa, închirierea având drept scop desfășurarea activității "STOMATOLOGIE".

Închirierea imobilului mai sus menționat generează o serie de beneficii administrației publice locale, în sensul că pe de o parte este aducătoare de venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea contravalorii chiriei anuale, a taxelor și impozitelor aferente și pe de altă parte, deschiderea unui cabinet stomatologic, reprezintă o utilitate și un beneficiu pentru întreaga localitate.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

P R I M A R ,
Eduard-Rudolf WENDLING

România
Județul Suceava
Primăria comunei Păltinoasa
Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului
Nr. 2.730 din 21.03.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu amplasat în imobilul "Clădire Dispensar uman" situat în satul Păltinoasa, aflat în domeniul privat al comunei Paltinoasa, județul Suceava, pentru desfășurarea activității medicale – stomatologie

Având în vedere că reabilitarea clădirii dispensarului uman Păltinoasa, care la data prezentei asigură confortul necesar desfășurării actului medical de familie, precum și spațiul necesar acestei activități cât și deschiderii unui cabinet stomatologic, care facilitează activitatea cabinetului medical, spațiu ce reprezintă proprietatea privată a comunei Păltinoasa,

Având în vedere și Referatul de aprobare la proiectul de hotărâre, privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 43,8 mp, din imobilul – Clădire dispensar uman, situat în satul Păltinoasa, aflat în domeniul privat al comunei Paltinoasa, pentru desfășurarea activității STOMATOLOGIE.

Propunem:

1. Aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 43,8 mp, din imobilul Dispensar medical situat în satul Păltinoasa, aflat în domeniul privat al comunei Paltinoasa, pentru desfășurarea activității STOMATOLOGIE, cu prețul de pronire de 15 lei/mp/lună;
2. Însușirea **Raportului de evaluare** pentru stabilirea prețului închirierii spațiului, 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 15 lei/mp/lună.
3. Aprobarea **Studiului de Oportunitate** privind închirierea prin licitație publică a spațiului indicat la punctul 1.
4. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile Documentației de atribuire, ce va fi aprobată printr-o altă hotărâre.

Față de cele prezentate mai sus în conformitate cu prevederile 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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem Consiliului Local să adopte prezentul proiect de hotărâre inițiat de Primarul comunei Păltinoasa.

Expert urbanism,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1 la HCL nr. 20 din 30 martie 2022

DATE DE IDENTIFICARE

**privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu amplasat în imobilul "Clădire
Dispensar uman" situat în satul Păltinoasa, aflat în domeniul privat al comunei
Paltinoasa, județul Suceava, pentru desfășurarea activității medicale - stomatologie**

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Date de identificare
1.	Spațiu în Clădirea Dispensarului uman	Spațiu în suprafață totală de 43,8 mp format din: 3 camere, grup sanitar și hol acces. Spațiul face parte din Clădirea Dispensarului uman, situată în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava, în suprafață totală de 254 mp; Cartea Funciară 32499 UAT Păltinoasa; Nr. cadastral: 32499-C1. Vecinătăți: N-domeniul privat al comunei, S-drum communal DC 27, E-drum vicinal, V- domeniul privat al comunei.

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

INIȚIATOR:
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

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 PROPRIETATII IMOBILIARE:

CONSTRUCTIE

NR. 23/08.02.2022

C1 - clădire dispensar uman, parte în suprafață de 43,8 m², înscrise în CF 32499 Paltinoasa

Localizare: comuna Paltinoasa, 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: 08 FEBRUARIE 2022



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: C1 – clădire dispensar uman, parte în suprafață de 43,8 m², înscrisă în CF 32499 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32499-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 647 m²;

Localizare proprietate: comuna Paltinoasa, judetul 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 privat, în baza următoarelor documente:

- Extrase CF;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 32499 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32499, 32499-C1.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 32499, la data evaluării, nu există înscriseri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat.

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

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

Client: UAT PĂLTINOASA

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

Utilizator desemnat: UAT PĂLTINOASA

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

Proprietar: UAT PĂLTINOASA

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

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

Certificat: Autorizat ANEVAR
Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2022

Data inspecției: 08.02.2022;
Data evaluării: 08.02.2022;
Data raportului: 08.02.2022;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoarea de piață a chiriei, la data de 08.02.2022 este de: **3 euro/mp/lună;**

INDICAȚII ASUPRA VALORII	
CHIRIE DE PIATĂ – EURO/MP/LUNĂ	3

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condițiile economice si juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata 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 – clădire dispensar uman, parte în suprafață de 43,8 m², înscrisă în CF 32499 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32499-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 647 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 desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

08.02.2022

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela



II. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. 120, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare si experiență profesională:

- jurist cu o activitate de 15 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar si 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 si 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 constângere".

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - proprietar al bunului supus evaluării care detine 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 Păltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415, și este descrisă în planurile de amplasament și delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din clădire dispensar uman, parte în suprafață de 43,8 m², înscrisă în CF 32499 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32499-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 647 m², imobile situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform extras CF nr. 32499, cu înscriere în favoarea comunei Păltinoasa;

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

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libere 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 constrângere”.

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 08.02.2022 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 08.02.2022 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 08.02.2022.

Valoarea estimată este raportată în euro și lei. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei (1 euro = 4,9), 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 căruia înscrierile privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului sunt în favoarea comunei Paltinoasa;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspectia*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 08.02.2022, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare și analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restricții sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informații primite de la client/propietar:*
 - datele de identificare a proprietății evaluate;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării;
- *informații 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 evaluare 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 inserat 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, VECINĂȚI 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 stâng 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 Păltinoasa, comuna Paltinoasa, reprezentând imobilul Dispensarului uman și terenul curții acestuia – domeniul privat 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 privat.

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

- teren categorie folosință curți construcții, în suprafață de 647 m² și clădire aferentă dispensar uman, parte din aceasta, în suprafață de 43,8 m², înscrisă în CF 32499 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32499-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 647 mp, imobile situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava;
- nr. cadastral și topografic 32499 și 32499 – C1;



- suprafață teren măsurată: 647 m²;
- categorie de folosință: curți construcții;
- vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren categorie folosință curți construcții, în suprafață de 647 m² și parte din clădire dispensar uman, în suprafață de 43,8 m², înscrisă în CF 32499 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 32499-C1,;
- există corespondență între amplasarea proprietății și situația scriptică a acesteia, precum și între amplasare și situația fizică a proprietății;
- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini;

Descrierea construcției

- clădire dispensar uman și curtea acesteia, imobile situate în intravilanul satului Păltinoasa, comuna Paltinoasa;
- spații aferente clădirii dispensarului uman, situate într-o clădire edificată pe parcela cu nr. cadastral 32499, în suprafață totală de 254 mp și suprafață evaluată de 43,8 mp, nr. 32499-C1, din CF 32499 Paltinoasa, cu regimul de înălțime P+E;
- tipul construcției: construcții industriale și edilitare;
- utilizare prezentă: proprietate imobiliară utilizată potrivit destinației sale;
- aria construită: 254 m²;
- an PIF: 1980, conform mențiunii din extrasul CF;
- an renovare/modernizare/reabilitare completă: 2021;
- 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;
- stăublatul construcției este din lemn;
- la exterior, clădirea este cu fatadă nouă, cu termosisten 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, „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. Însușirea 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 deprecierei 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, nu va fi evaluat.

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

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

Data evaluării: 08.02.2022

Suprafața construită

Sc (mp) = 44.0

Suprafața desfășurată construită

Sdc (mp) = 44.0

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	6STPENS3S	44.0	184.3	8,109.2	0.997	0.965	7,804.3
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							7,804.3
Suprastructură / Structură							
1	ZIDCAR30PFS	44.0	156.6	6,890.4	0.997	0.965	6,631.3
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							6,631.3
Finisaj exterior							
1	FTERMO10	44.0	58.8	2,587.2	0.997	0.965	2,489.9
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							2,489.9
Finisaj interior							
1	FSUPFS	44.0	292.9	12,887.6	0.997	0.965	12,403.1
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							12,403.1
Instalații electrice							
1	ELINGR	44.0	19.2	844.8	0.997	0.965	813.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							813.0
Instalații sanitare							
1	INSTSGRP3S	44.0	37.5	1,650.0	0.997	0.965	1,588.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							1,588.0
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)		Nr. bucăți	(euro/ansamblu, lei/ansamblu)				
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
4				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							640.8
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	INCELFS	44.0	40.3	1,773.2	0.997	0.965	1,706.5
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							1,706.5

Învelitori								
1	INVTL	60.0	79.5	4,770.0	0.997	0.965	4,590.7	
2				0.0	0.997	0.965	0.0	
3				0.0	0.997	0.965	0.0	
Total							4,590.7	
Finisaj fațadă clădire								
1	FSTROP	44.0	76.9	3,383.6	0.997	0.965	3,256.4	
2				0.0	0.997	0.965	0.0	
3				0.0	0.997	0.965	0.0	
Total							3,256.4	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							41,924.1	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							952.8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							35,200.3	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							800.7	

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 speță 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% - 5%, sens în care se va alege media ratei de capitalizare, respectiv 4,5%.

Abordarea prin metoda capitalizării directe - proprietate evaluată - 44 mp, arie desfășurată:

Chirie lunară (EUR) brută	3
Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)	1.584
Grad de neocupare (0%)	0
Venituri brute efective VBE (EUR/an)	1.583
Cheltuieli din exploatare	0
Venit net efectiv (EUR/an)	1.584
Rata de capitalizare (%)	4,5%
Curs euro lei/EUR	4,9
Valoare imobil (EUR)	35.200
Valoare piață (lei)	174.240
Chirie lunară (EUR)/mp	

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	3 euro/mp./lună echivalent 15 lei/mp./lună
------------------------	---

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

08.02.2022



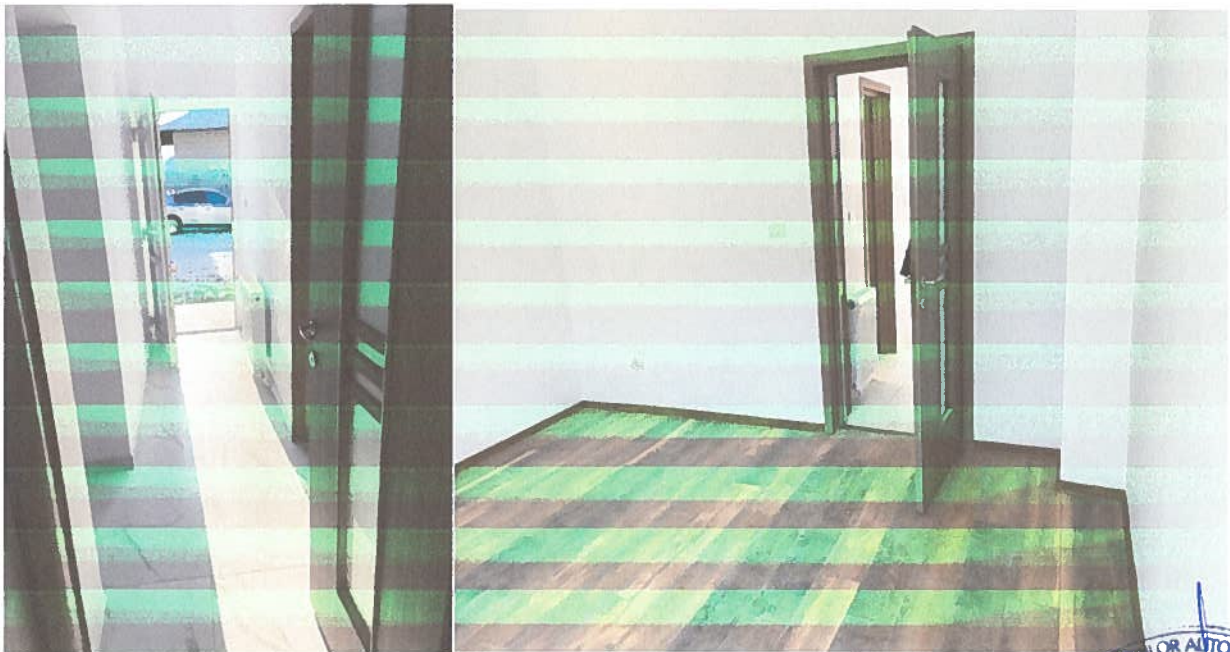
VIII. ANEXE

ANEXA 1 - Acte de proprietate

ANEXA 2 - Documentatie cadastrală

ANEXA 3 - Fotografii ale bunului evaluat







100049384714

Incheiere Nr. 8336 / 27-07-2017



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

Dosarul nr. 8336 / 27-07-2017

INCHEIERE Nr. 8336**Registrator:** MARIA DUMBRAVA**Asistent:** IONEL BIG

Asupra cererii introduse de COMUNA PALTINOASA domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.5490/26-07-2017 emis de Primaria comunei Paltinoasa;
- Act Administrativ nr.52/29-06-2017 emis de Consiliul local al comunei Paltinoasa;
- Act Administrativ nr.5/31-01-2011 emis de Consiliul local al comunei Paltinoasa;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 2439/1, in scris in cartea funciara 30686 UAT Paltinoasa avand proprietarii: COMUNA PALTINOASA in cota de 1/1 de sub B.1. ;
- imobilul cu nr. cadastral 32499
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea COMUNA PALTINOASA, Domeniul Privat, sub B.2 din cartea funciara 32499 UAT Paltinoasa;
- Din o parte a pf nr 2439/14 se formeaza imobilul cu nr cadastral 32499 . asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 30686 UAT Paltinoasa;

Prezenta se va comunica părților:

Comuna Paltinoasa
 Croitoru Viorel

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Gura Humorului, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

08-08-2017

Registrator,

MARIA DUMBRAVA

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

IONEL BIG

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32499 Paltinoasa

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32499	647	Teren neimprejmuit; parțial imprejmuit cu gard din lemn

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32499-C1	Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:254 mp; S. construita desfasurata:508 mp; Cladire dispenser uman din caramida, An construire 1980

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8336 / 27/07/2017		
Act Administrativ nr. 5, din 31/01/2011 emis de Consiliul local al comunei Paltinoasa; Act Administrativ nr. 5490, din 26/07/2017 emis de Primaria comunei Paltinoasa; Act Administrativ nr. 52, din 29/06/2017 emis de Consiliul local al comunei Paltinoasa;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PALTINOASA , CIF:6552861, Domeniul Privat <i>OBSERVATII: Imobilul cu nr cadastral 32499 s-a format din o parte a pf nr 2439/1 din CFE 30686 .</i>	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

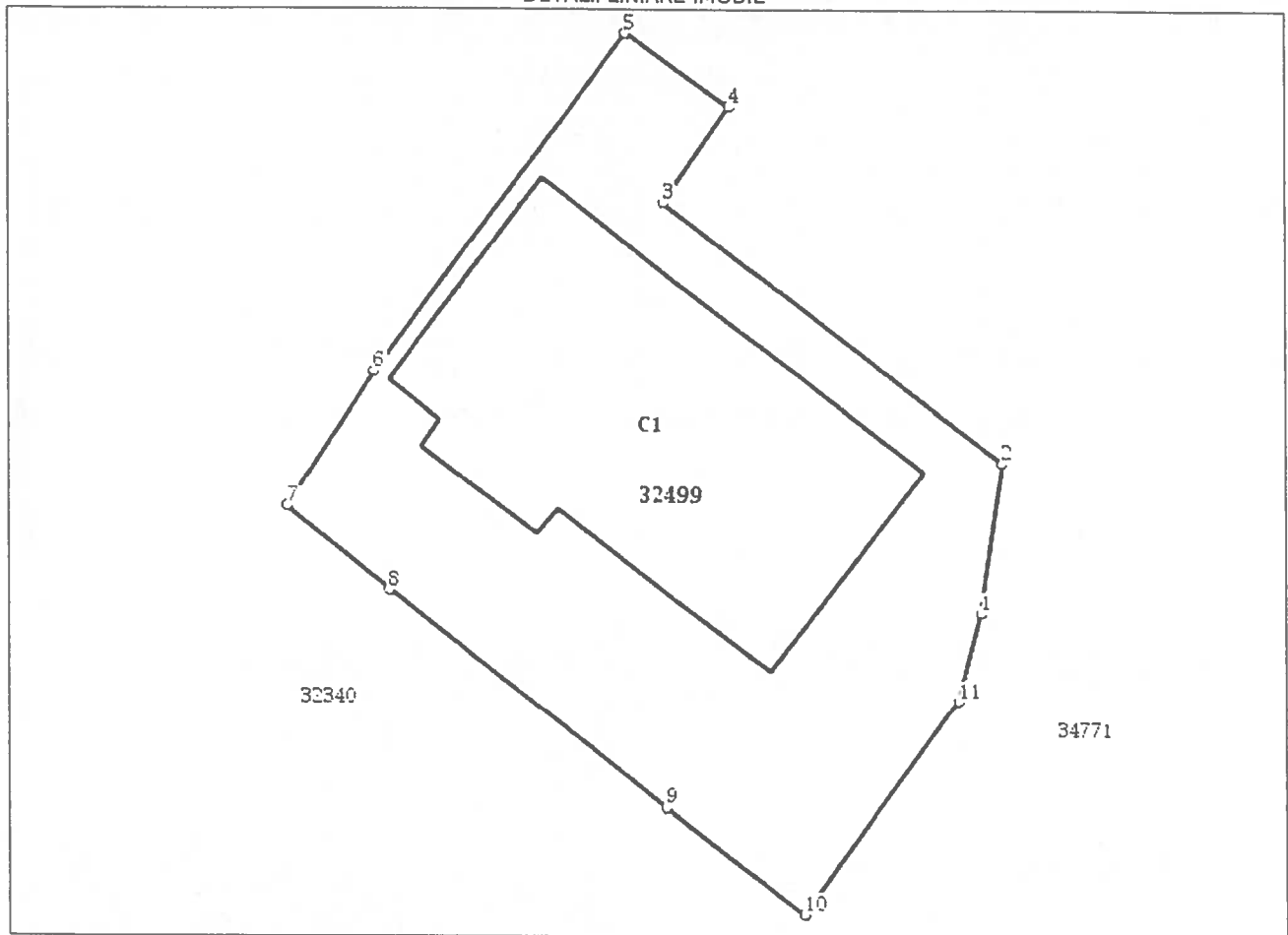


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32499	647	parțial împrejmuit cu gard din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	647	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	32499-C1	construcții administrative și social culturale	254	Cu acte	S. construită la sol: 254 mp; S. construită desfășurată: 508 mp; Clădire dispensar uman din cărămidă, An construire 1980

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.852
2	3	19.077
3	4	5.16



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	5.69
5	6	18.823
6	7	7.217
7	8	5.943
8	9	15.876
9	10	7.772
10	11	11.949
11	1	4.071

** 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,

09/10/2019, 10:31

